

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 Maldì
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
06

SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA
E DI COMPLETAMENTO

SCALA:

DATA: Novembre 2025

AGG:

INDICE

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

| | |
|--|----|
| ARU 01 - Moglia, via Botticelli/angolo via 1° Maggio..... | 5 |
| ARU 02 - Moglia, via Giotto/angolo via Botticelli..... | 12 |
| ARU 03 - Moglia, Est-via Romana..... | 17 |
| ARU 04 - Moglia, Corte Casella..... | 23 |

AMBITI DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ RESIDENZIALI

| | |
|--|----|
| ACR 01 - Moglia, Sud-via Bassi..... | 29 |
| ACR 02 - Moglia, Nord-via Bassi..... | 36 |
| ACR 03 - Moglia, Sud-via Verdi..... | 43 |
| ACR 04 - Bondanello, Nord-via Colombini..... | 49 |
| ACR 05 - Bondanello, Ovest-via Gasparini..... | 55 |

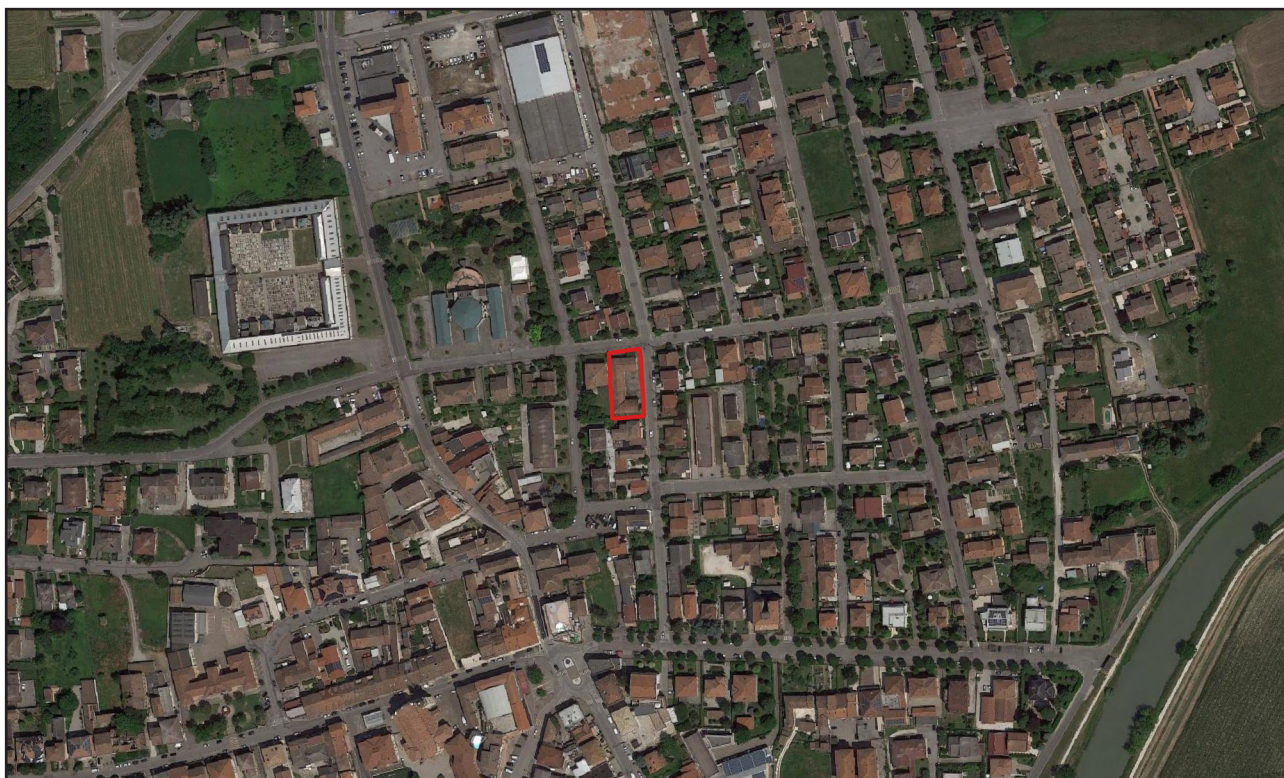
AMBITI DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

| | |
|---|----|
| ACE 01 - Moglia, Est-via Zucchi..... | 61 |
| ACE 02 - Moglia, Nord-via IV Novembre..... | 67 |

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 01-

Moglia, via Botticelli/angolo via 1° Maggio



PARTE PRIMA

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest



Residenziale



Produttivo



Commerciale



Servizi pubblici

Nord

Sud

Est

Ovest



Agricolo



Viabilità pubblica



Salvaguardia urbana

STATO DI FATTO. DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale: 925,0 mq (da DbT Comunale)

Superficie Coperta esistente: 458,0 mq (da DbT Comunale)

Superficie Lorda esistente: 458,0 mq (da DbT Comunale)

Le quantità sopra-riportate dovranno essere oggetto di verifica e di conferma nelle quantità, in sede di presentazione dell'istanza.

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Molto bassa | <input type="checkbox"/> Bassa | <input type="checkbox"/> Molto alta |
| <input checked="" type="checkbox"/> Media | <input type="checkbox"/> Alta | |

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- | | | |
|------------------------------|--|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> I | <input checked="" type="checkbox"/> II | <input type="checkbox"/> V |
| <input type="checkbox"/> III | <input type="checkbox"/> IV | |

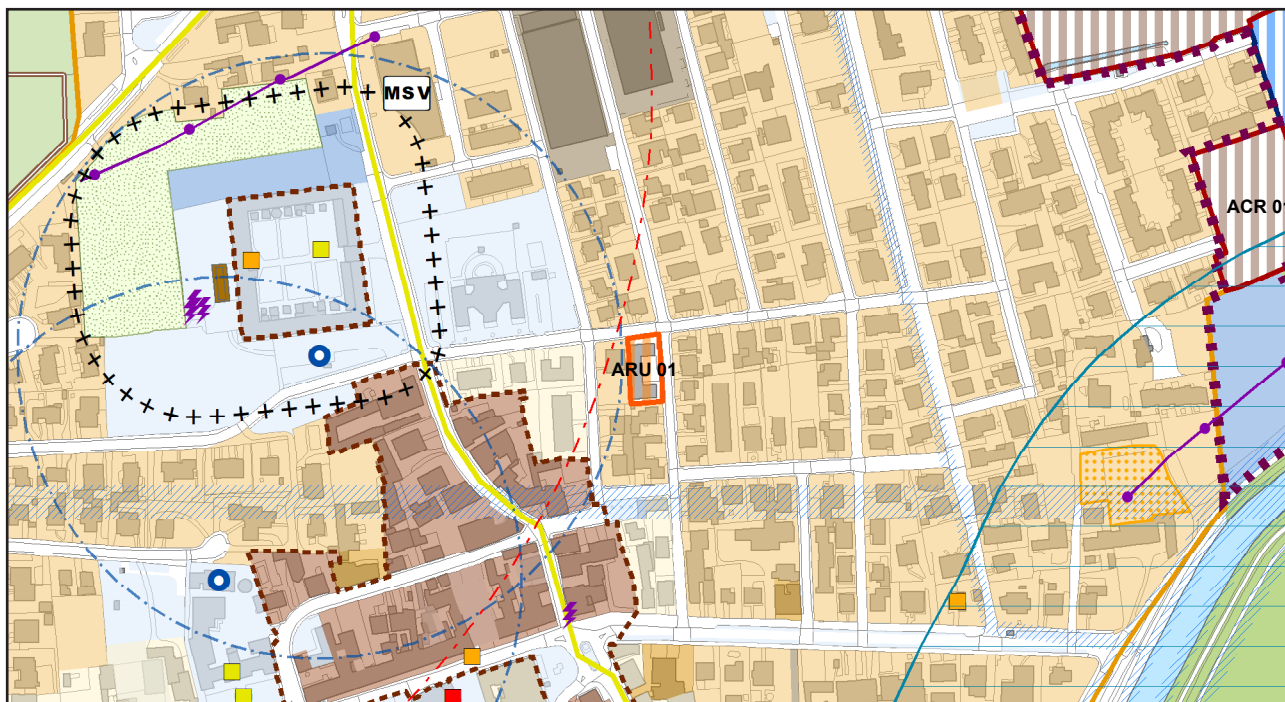
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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,).

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Residenziale. UR/1 |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 925,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| Opzione 1 - S.L. esistente + 20% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana | |
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe | 458,0 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | 20 % |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax | 550,0 mq |
| Opzione 2 – 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) | 40,0 % |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|--|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale 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 dovranno essere collocate lungo i lati nord ed est dell'area di intervento.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche per esondazione del reticolo idrografico minore (reticolo secondario di pianura RSP).

Per tali aree è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da specifica dichiarazione di conformità e manleva nei confronti del Comune.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

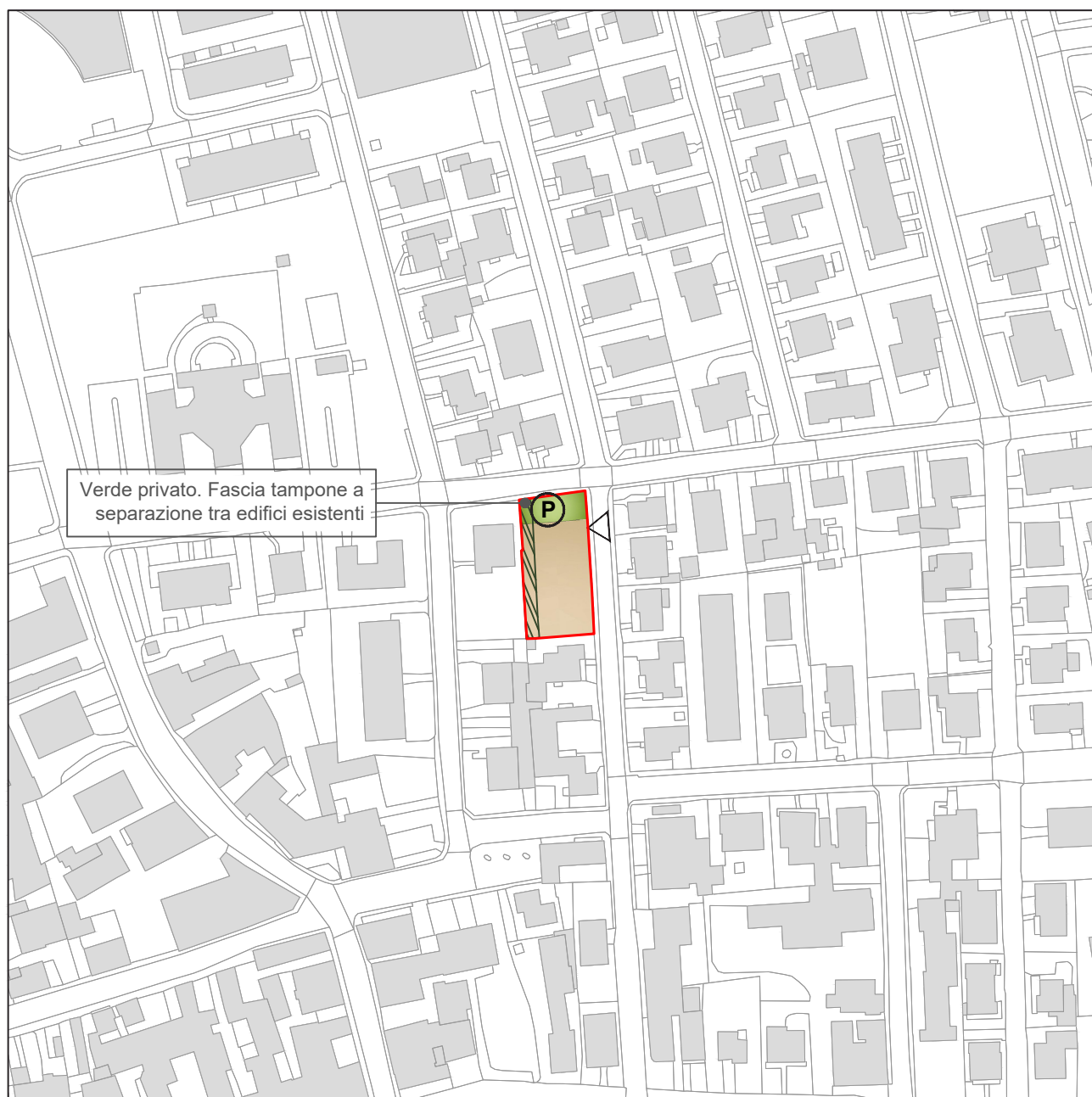
Per quanto riguarda la problematica legata alla bassa soggiacenza della falda, è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

Trattandosi di una trasformazione ad area residenziale o verde pubblico, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000



ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZI



Area di concentrazione
dei volumi



Accesso area e/o lotti

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI



Parcheeggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico di progetto



Verde privato. Fascia tampone a
separazione edifici esistenti

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 02-

Moglia, via Giotto/angolo via Botticelli



PARTE PRIMA

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

| | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerciale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici |

Nord Sud Est Ovest

| | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Agricolo |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |

STATO DI FATTO. DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale: 1.399,0 mq (da DbT Comunale)

Superficie Coperta esistente: 646,0 mq (da DbT Comunale)

Superficie Lorda esistente: 646,0 mq (da DbT Comunale)

Le quantità sopra-riportate dovranno essere oggetto di verifica e di conferma nelle quantità, in sede di presentazione dell'istanza.

INQUADRAMENTO CATASTALE**PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ**

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA☐

Molto bassa

☐

Bassa

☐

Molto alta

☒

Media

☐

Alta

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA☐

I

☐

II

☐

V

☒

III

☐

IV

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA☐

1

☐

2

☒

3

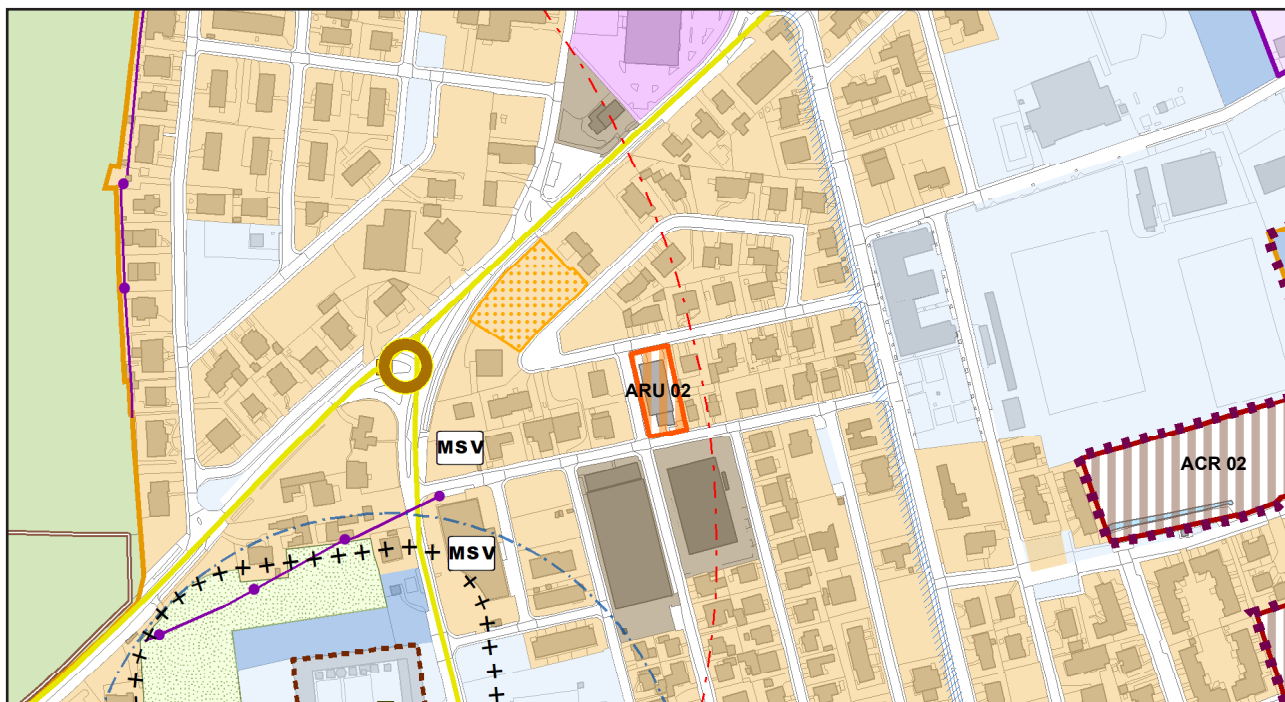
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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,).

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Residenziale. UR/1 |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 1.399,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| Opzione 1 - S.L. esistente + 20% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana | |
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe | 646,0 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | 20 % |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax | 775,0 mq |
| Opzione 2 – Applicazione Indice Territoriale – IT | |
| Indice Territoriale – ITmax | 0,50 mq/mq |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max | 700,0 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) | 40,0 % |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|--|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale 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 dovranno essere collocate lungo i lati nord ed ovest dell'area di intervento.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche per esondazione del reticolo idrografico minore (reticolo secondario di pianura RSP).

Per tali aree è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da specifica dichiarazione di conformità e manleva nei confronti del Comune.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

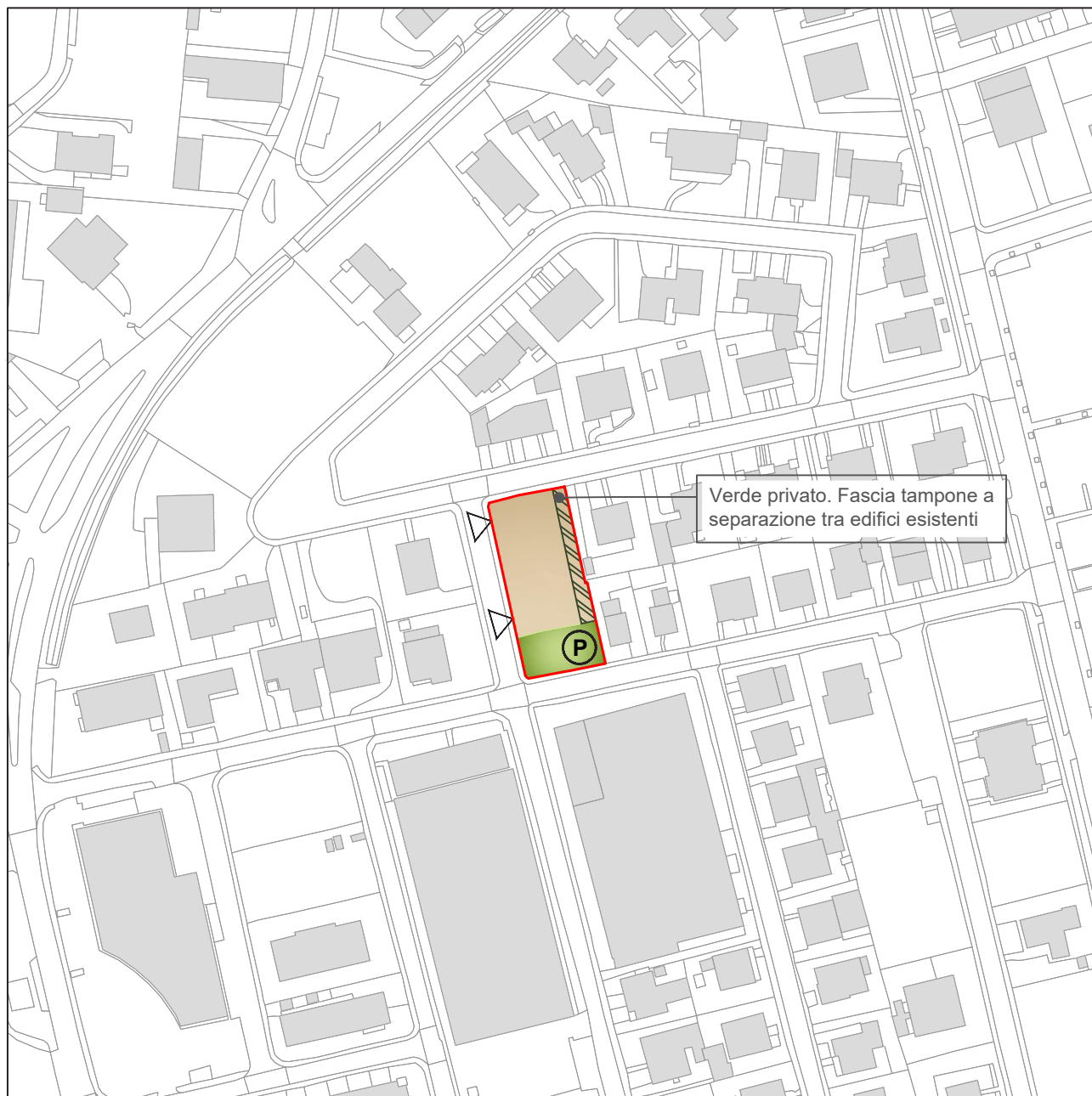
Per quanto riguarda la problematica legata alla bassa soggiacenza della falda, è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

Trattandosi di una trasformazione ad area residenziale o verde pubblico, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000



**ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZI**



Area di concentrazione
dei volumi



Accesso area e/o lotti

**VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI**



Parcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico e privato di
progetto



Verde privato. Fascia tampone a
separazione edifici esistenti

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 03-

Moglia, Est-via Romana



PARTE PRIMA

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

☐
☐
☐
☐☐
☒
☐
☐☐
☒
☐
☐☐
☒
☐
☐Residenziale
Produttivo
Commerciale
Servizi pubblici

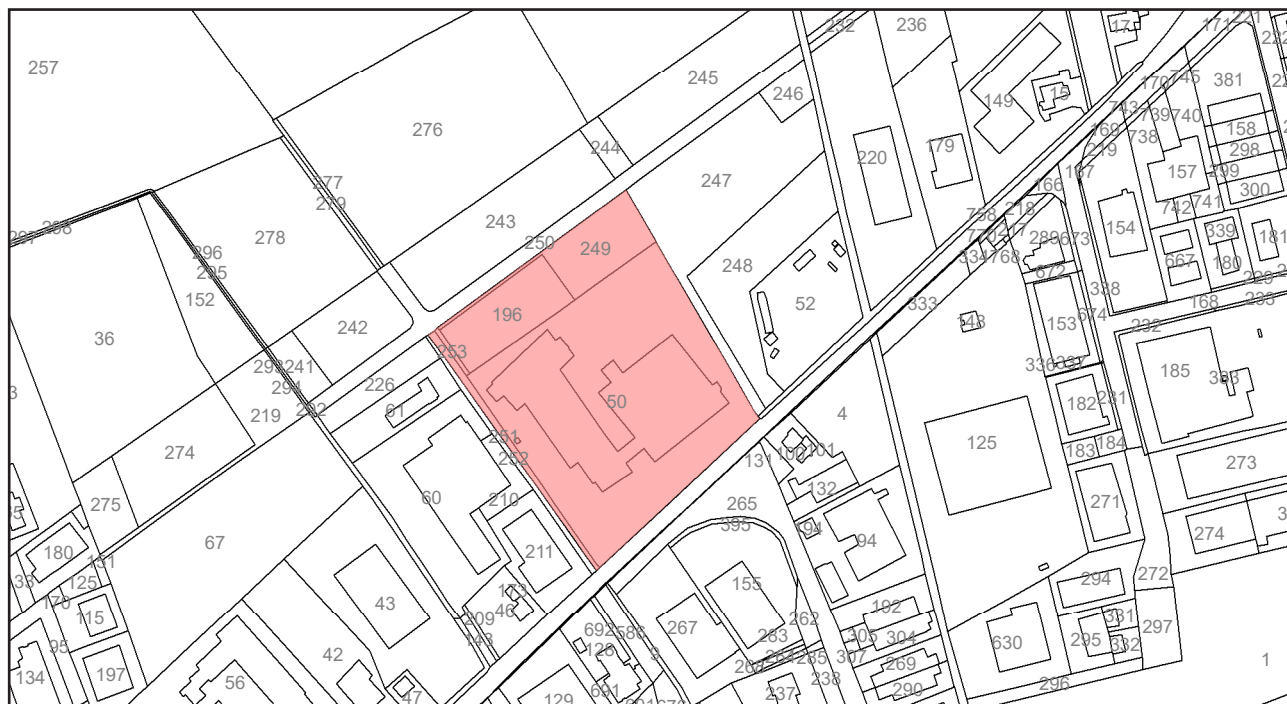
Nord Sud Est Ovest

☒
☐
☐☐
☒
☐☒
☐
☐☐
☒
☐Agricolo
Viabilità pubblica
Salvaguardia urbana

STATO DI FATTO. DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale: 27.298,0 mq (da DbT Comunale)
Superficie Coperta esistente: 7.817,0 mq (da DbT Comunale)
Superficie Lorda esistente: 10.238,0 mq (da DbT Comunale)

Le quantità sopra-riportate dovranno essere oggetto di verifica e di conferma nelle quantità, in sede di presentazione dell'istanza.

INQUADRAMENTO CATASTALE**PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ**

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Molto bassa | <input checked="" type="checkbox"/> Bassa | <input type="checkbox"/> Molto alta |
| <input type="checkbox"/> Media | <input type="checkbox"/> Alta | |

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> I | <input type="checkbox"/> II | <input checked="" type="checkbox"/> V |
| <input type="checkbox"/> III | <input type="checkbox"/> IV | |

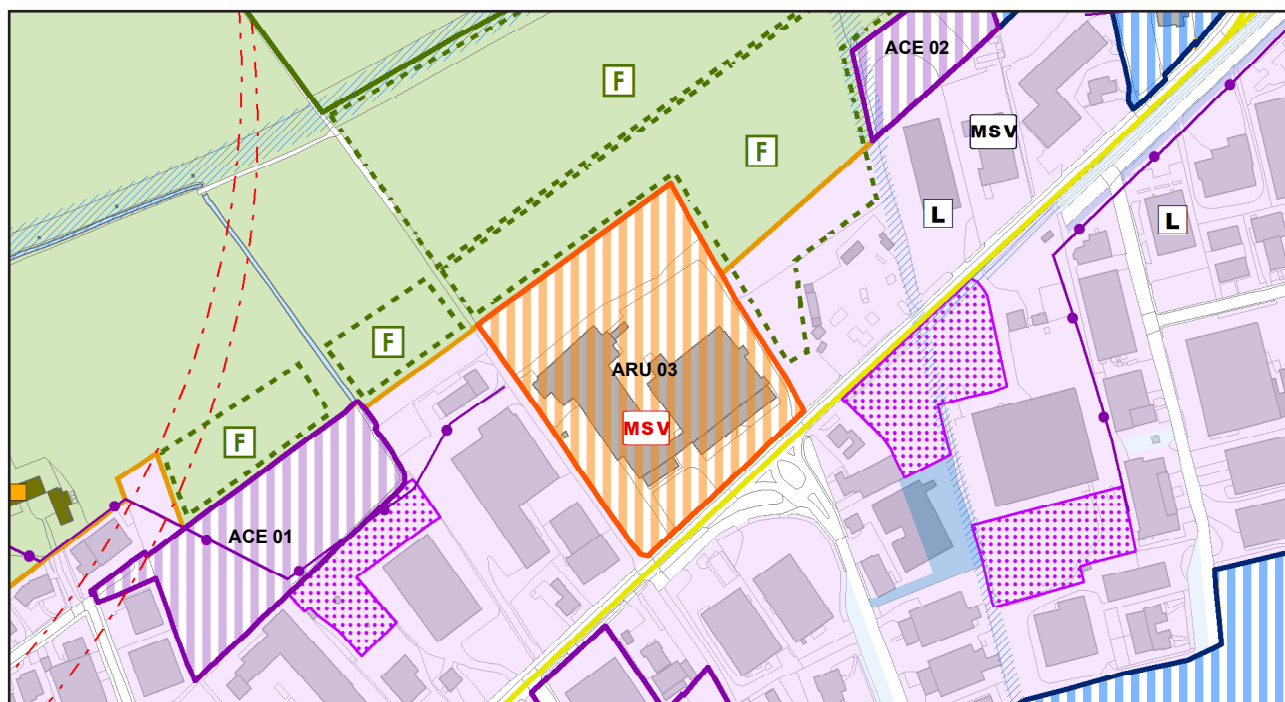
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input checked="" type="checkbox"/> 2 |
| <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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 morfo-tipologico 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.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | Uso Commerciale. UC/1 - 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. Usi Terziari. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 27.298,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| Opzione 1 - S.L. esistente + 20% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana | |
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe | 7.817,0 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | 20 % |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax | 9.380,0 mq |
| Opzione 2 – Applicazione Indice Territoriale – IT | |
| Indice Territoriale – ITmax | 0,60 mq/mq |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max | 16.379,0 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) | 60,0 % |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|---|--|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 20 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria 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 | 3276,0 mq |
| Aree monetizzabili (quantità minima) | 3276,0 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.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

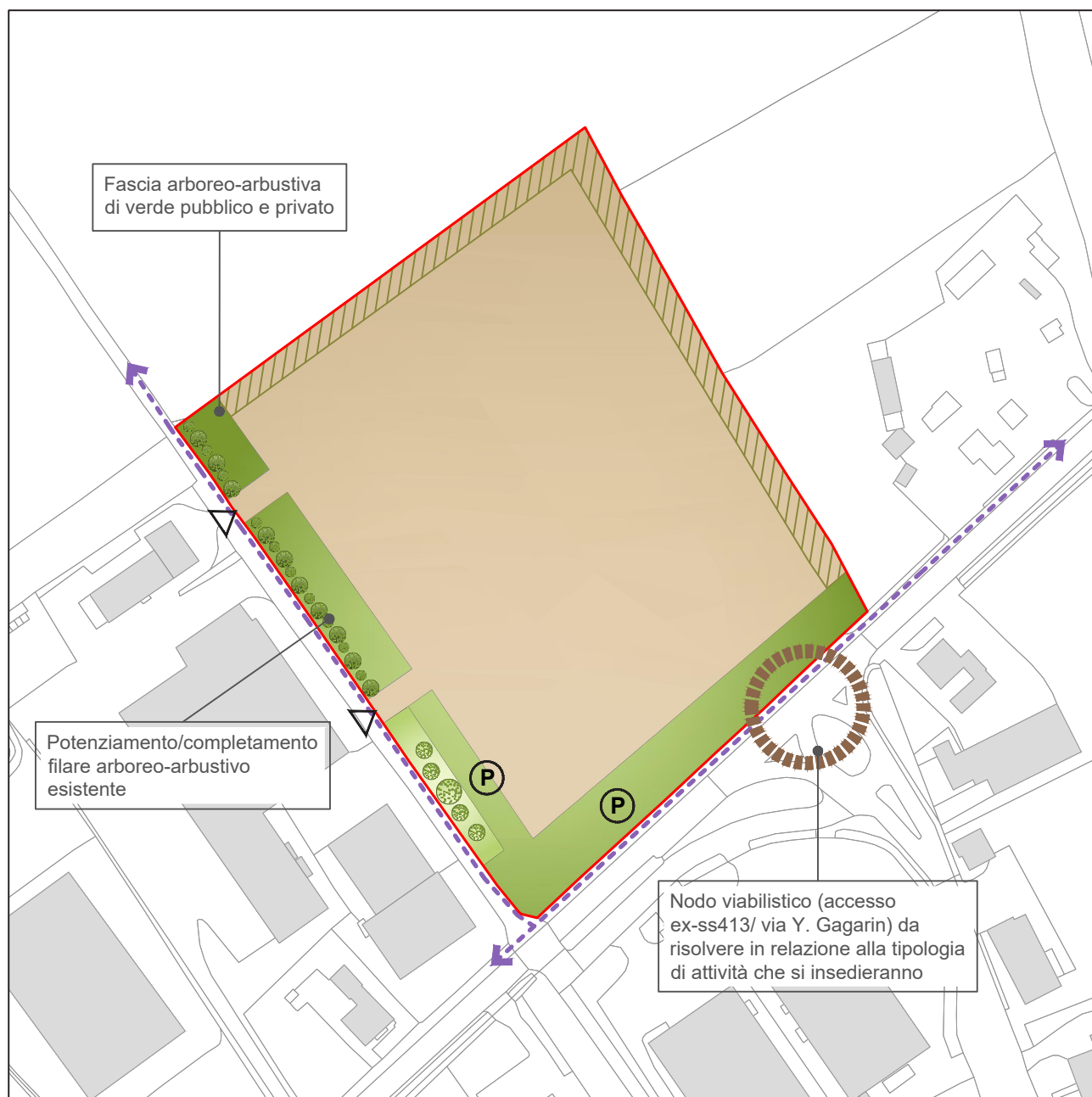
L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

Trattandosi di una trasformazione ad area residenziale o verde pubblico, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi. Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

Accesso area e/o lotto

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALINodo viabilistico
da riqualificare

Percorso ciclopedonale

Parcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
progetto

Filari, siepi di progetto

Verde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

AMBITO DI RIGENERAZIONE

ARU 04-

Moglia, Corte Casella



PARTE PRIMA

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

Residenziale
Produttivo
Commerciale
Servizi pubblici

Nord Sud Est Ovest

☐
☒
☐
☐
☒
☐
☒
☒
☐
☒
☒
☐

Agricolo
Viabilità pubblica
Salvaguardia urbana

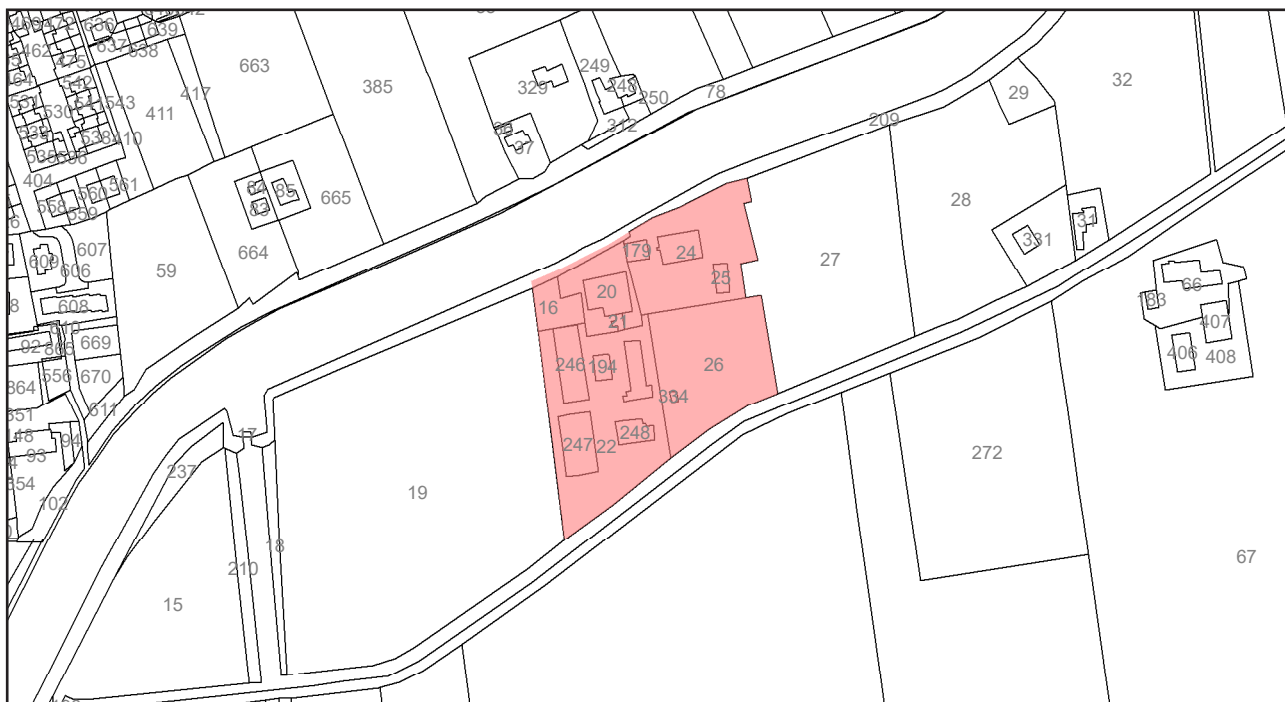
STATO DI FATTO. DATI QUANTITATIVI

Superficie Territoriale: 23.310,0 mq (da DbT Comunale)

Superficie Coperta esistente: 4.280,0 mq (da DbT Comunale)

Superficie Lorda esistente: 4.493,0 mq (da DbT Comunale)

Le quantità sopra-riportate dovranno essere oggetto di verifica e di conferma nelle quantità, in sede di presentazione dell'istanza.

INQUADRAMENTO CATASTALE**PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ**

L'ambito è interessato dai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale lungo via Canova;
- fascia di rispetto fluviale di 150 metri dal canale Fossa Parmigiana (vincolo paesaggistico);
- fascia di rispetto di prima approssimazione da elettrodotti (lato sud);
- distanza di rispetto dagli allevanti.

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐ Molto bassa

☐ Media

☐ Bassa

☐ Alta

☒ Molto alta

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐ I

☒ III

☐ II

☐ IV

☐ V

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

☐ 1

☐ 3

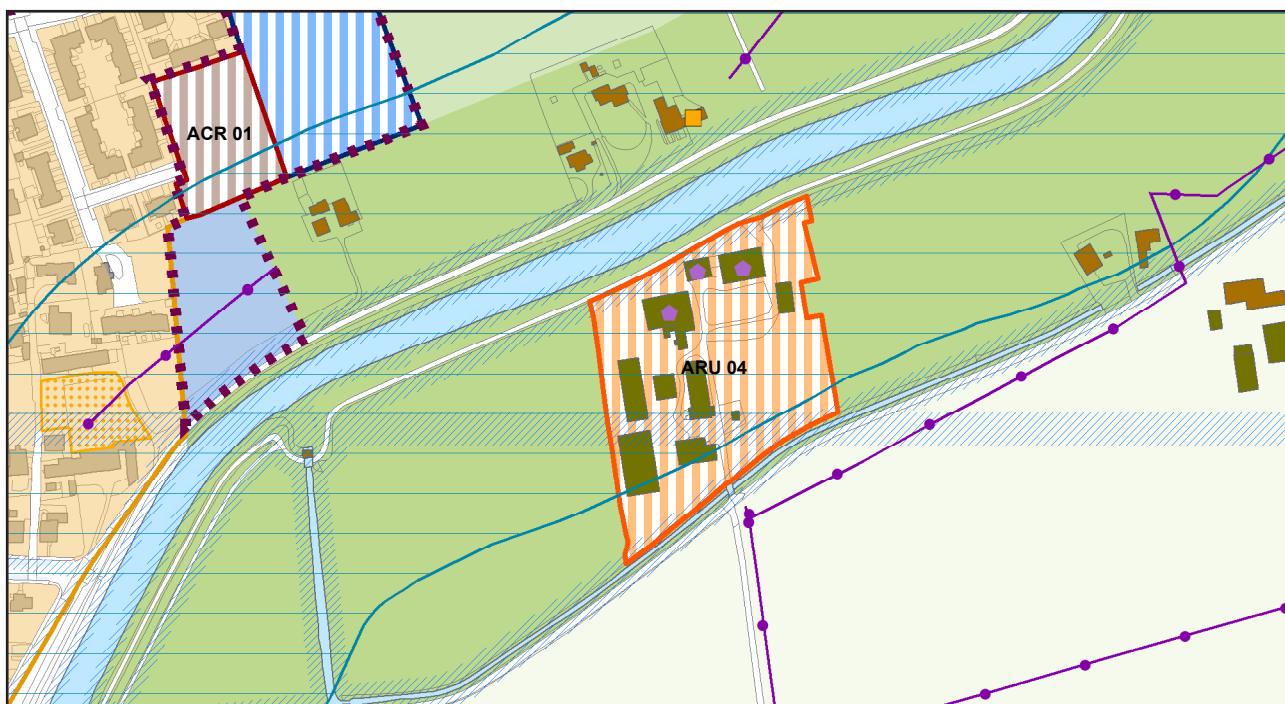
☒ 2

☐ 4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|---|
| Principale | 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. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|--|--|
| Superficie Territoriale – S.T. | 23.310,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| Opzione 1 - S.L. esistente + 20% previsto dalla normativa in tema di rigenerazione urbana | |
| Superficie Lorda esistente (stima) – SLe | 4.280,0 mq |
| Incremento capacità edificatoria (max) | 20 % |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SLmax | 5.136,0 mq |
| Opzione 2 – Applicazione Indice Territoriale – IT | |
| Indice Territoriale – ITmax | 0,25 mq/mq |
| Superficie Lorda massima realizzabile – SL max | 5.827,5 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) | 30,0 % |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|--|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 20 mq ogni 100 mq di S.L. per destinazione secondaria, 70% per attrezzature ricettive e destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale |
| 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.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

Trattandosi di una trasformazione ad area residenziale o verde pubblico, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

Una porzione dell'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi. Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

Accesso area e/o lotto

MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI
EDIFICI ESISTENTIInterventi di ristrutturazione
(senza demolizione totale)Interventi di ristrutturazione
(senza demolizione totale) e
demolizione senza ricostruzioneInterventi di demolizione
senza ricostruzioneVIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI

Percorso ciclopedonale

SISTEMA DEL VERDE



Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
progetto

Filari, siepi di progetto

Verde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

Corso d'acqua esistente

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACR 01-
Moglia, Sud-via Bassi

PARTE PRIMA

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.

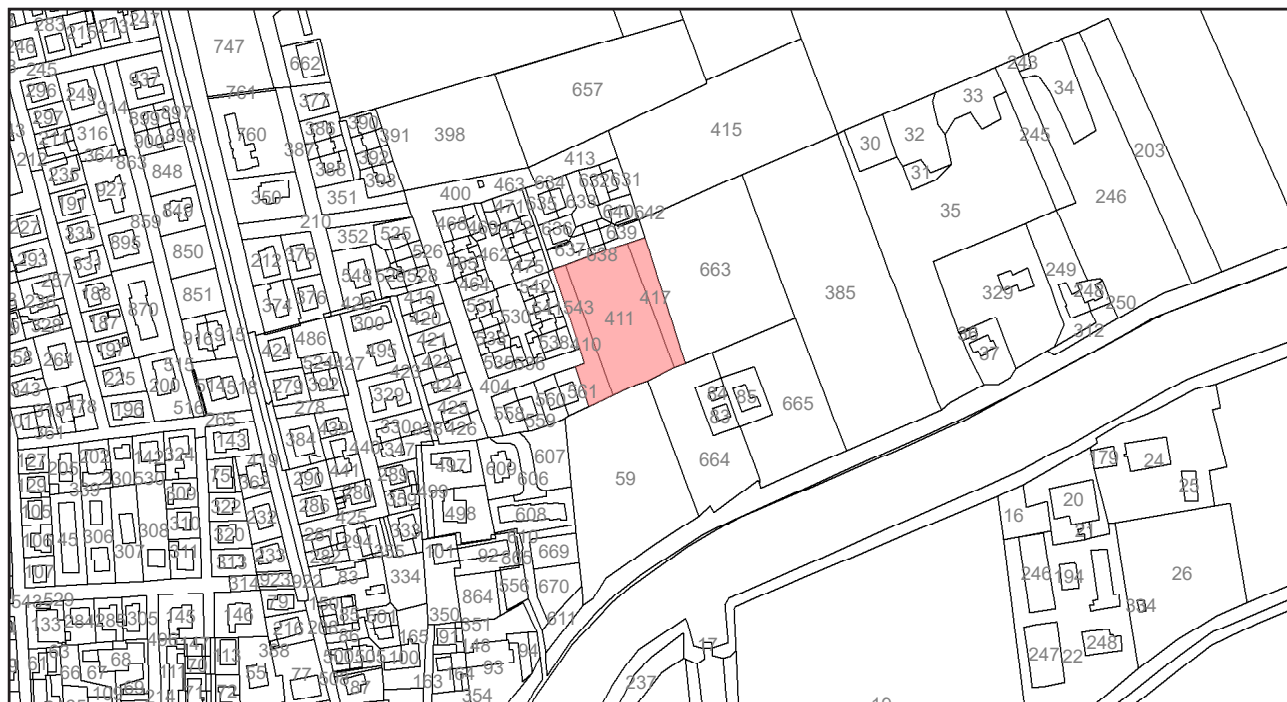
Il pre-vigente PGT individuava l'area come "PCC-R - Ambito a Permesso di Costruire Convenzionato via Bassi" e "Servizi pubblici di progetto", all'interno del perimetro "Accordo di Pianificazione Concertata - APC".

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

| Nord | Sud | Est | Ovest | | Nord | Sud | Est | Ovest | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Agricolo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerciale | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici | | | | | |

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

L'area di intervento non risulta interessata da vincoli, ad eccezione di una minima parte a sud, interessata dal vincolo di rispetto fluviale di 150 metri (D. Lgs. N° 42/2004 e s.m.i.), indirizzi o prescrizioni particolari di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐

Molto bassa

☐

Bassa

☐

Molto alta

☒

Media

☐

Alta

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐

I

☐

II

☐

V

☒

III

☐

IV

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

☐

1

☐

2

☒

3

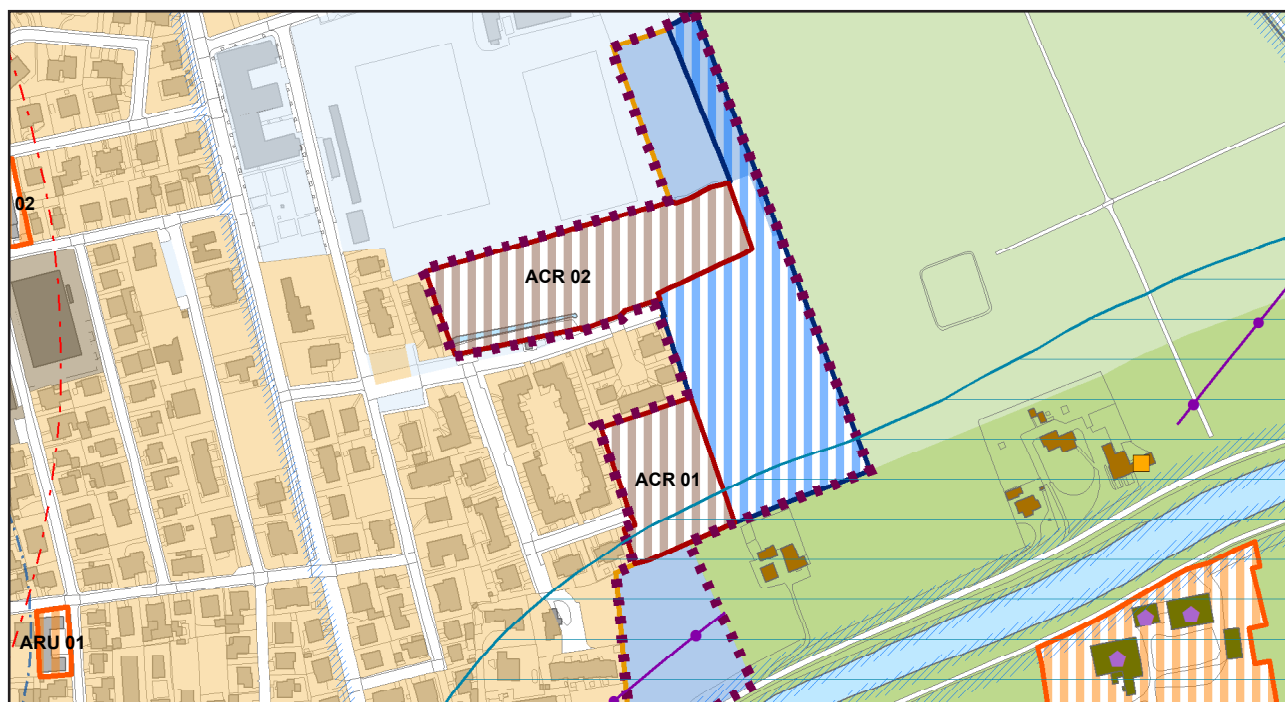
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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, ...).

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Residenziale - UR/1 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. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza. |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 5708,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| 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 | 3.425,0 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.

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 26,5mq/abitante per la destinazione residenziale 70% per le destinazioni turistico/alberghiere e compatibili |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (95% residenza + 5% funzioni turistico/alberghiere e compatibili) | 1232 + 120=1352,0 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere | =897,0 mq |
| Aree monetizzabili (quantità minima) | =455,0 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" 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".

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche per esondazione del reticolo idrografico minore (reticolo secondario di pianura RSP).

Per tali aree è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da specifica dichiarazione di conformità e manleva nei confronti del Comune. Lo studio idraulico dovrà tener conto delle ipotesi progettuali prospettate nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico del Comune di Moglia, con particolare riferimento alla Relazione illustrativa.

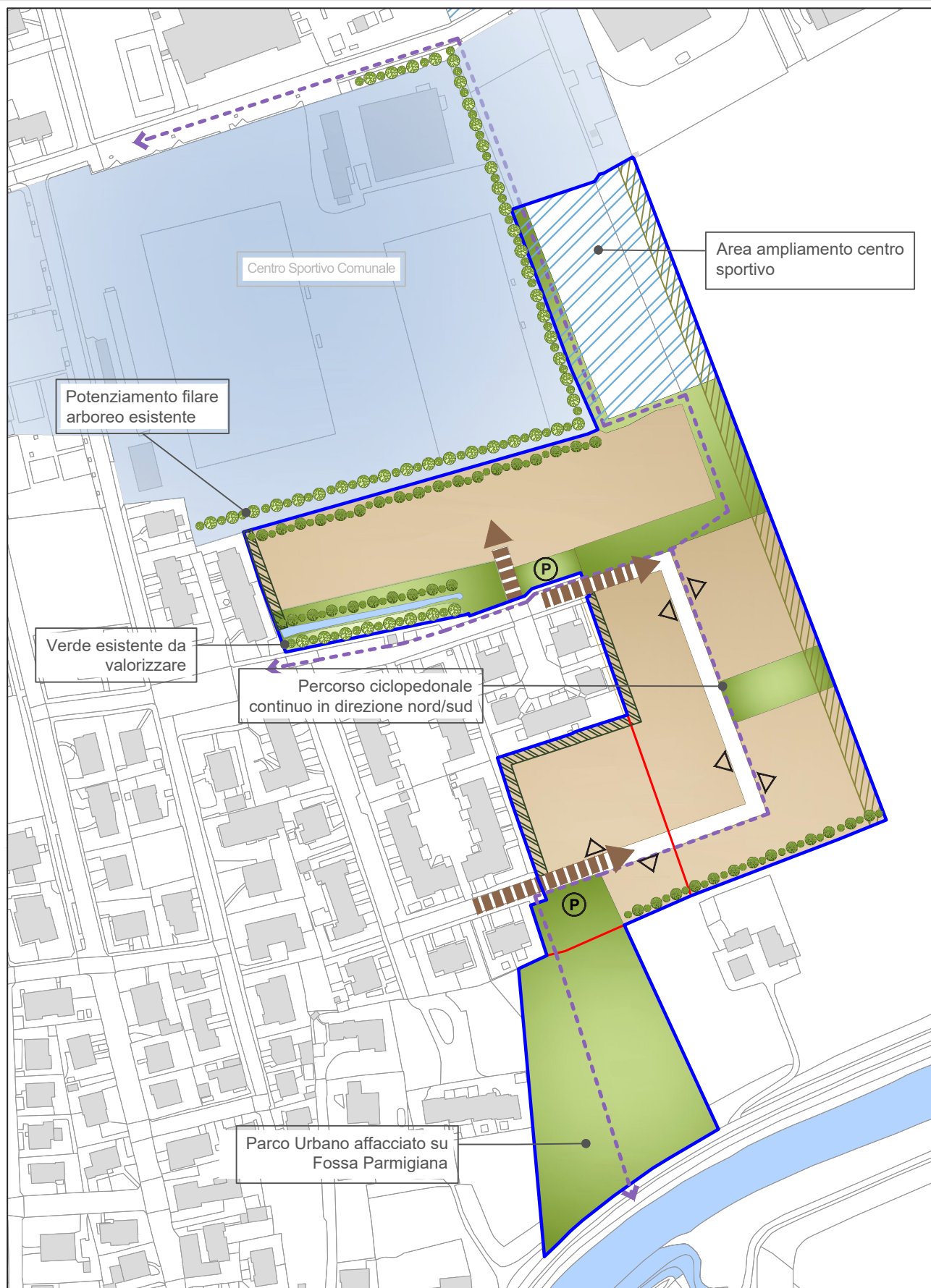
Nell'ambito dello studio idraulico, inoltre, dovrà essere studiata anche l'invarianza idrologica e idraulica, valutando l'opportunità di utilizzare il reticolo idraulico di progetto anche in funzione dell'invarianza. L'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutato in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

Per quanto riguarda la problematica legata alla bassa soggiacenza della falda, è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2500



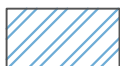
SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - LEGENDA

 Perimetro "Ambito Urbanistico Coordinato" che contiene gli ambiti ATR02, ACR01 e ACR02 Perimetro ambito di trasformazione ACR01ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

Accesso area e/o lotto



Area a servizi esistente



Area a servizi prevista

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALIViabilità da definire
in sede di Piano
Attuativo

Percorso ciclopedonale

Parcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
progetto

Filari, siepi di progetto

Verde privato. Fascia tampone a
separazione edifici esistentiVerde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

Corso d'acqua esistente

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACR 02-
Moglia, Nord-via Bassi

PARTE PRIMA

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.

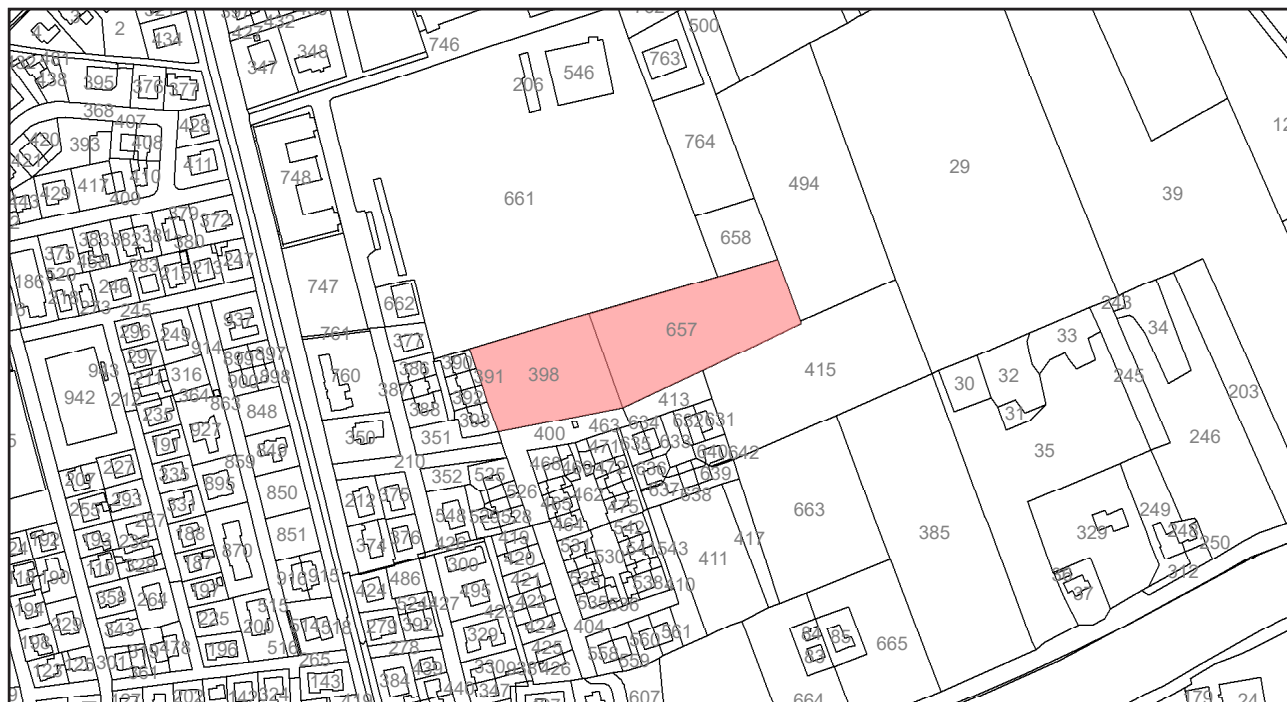
Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale" e "Servizi pubblici di progetto", all'interno del perimetro "Accordo di Pianificazione Concertata – APC".

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

| Nord | Sud | Est | Ovest | | Nord | Sud | Est | Ovest | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Agricolo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerciale | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici | | | | | |

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI SOVRAORDINATI

L'area di intervento non risulta interessata da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐

Molto bassa

☐

Bassa

☐

Molto alta

☒

Media

☐

Alta

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐

I

☐

II

☐

V

☒

III

☐

IV

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

☐

1

☐

2

☒

3

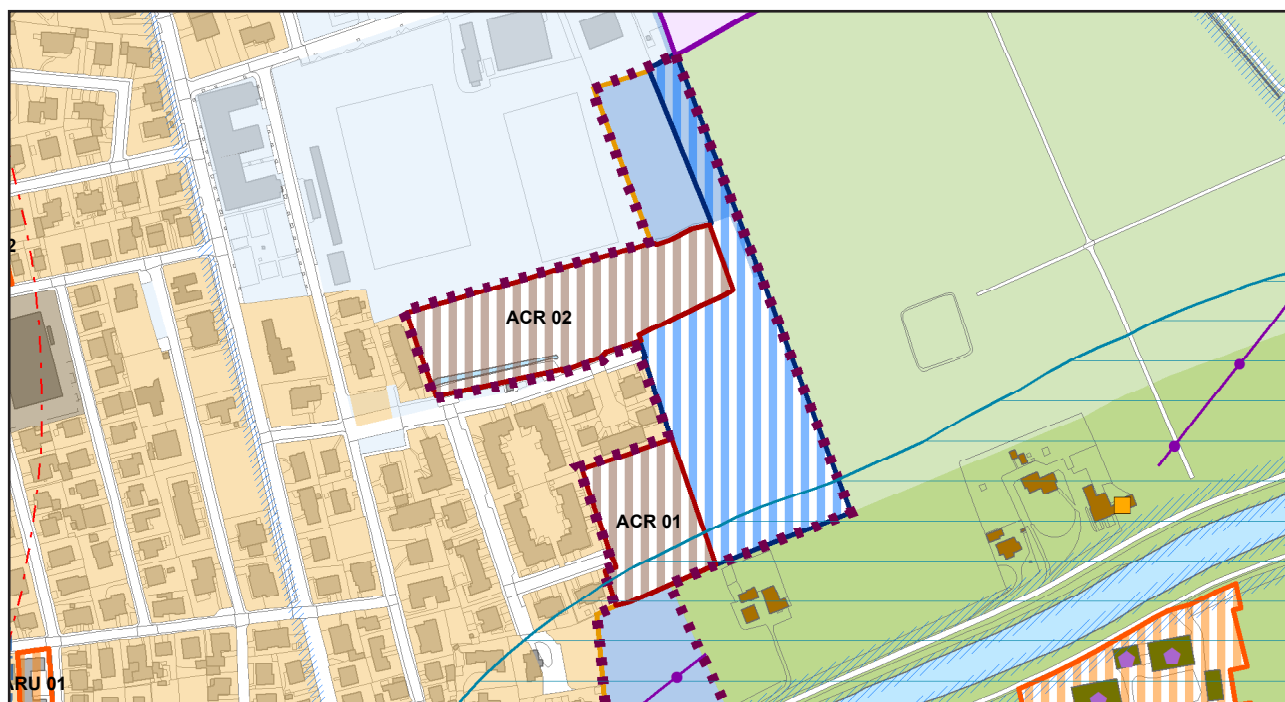
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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, ...).

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Residenziale - UR/1 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. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza. |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 12.173,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| 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 | 7.304,0 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.

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 26,5mq/abitante per la destinazione residenziale 70% per le destinazioni turistico/alberghiere e compatibili |
| 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".

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche per esondazione del reticolo idrografico minore (reticolo secondario di pianura RSP).

Per tali aree è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da specifica dichiarazione di conformità e manleva nei confronti del Comune. Lo studio idraulico dovrà tener conto delle ipotesi progettuali prospettate nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico del Comune di Moglia, con particolare riferimento alla Relazione illustrativa.

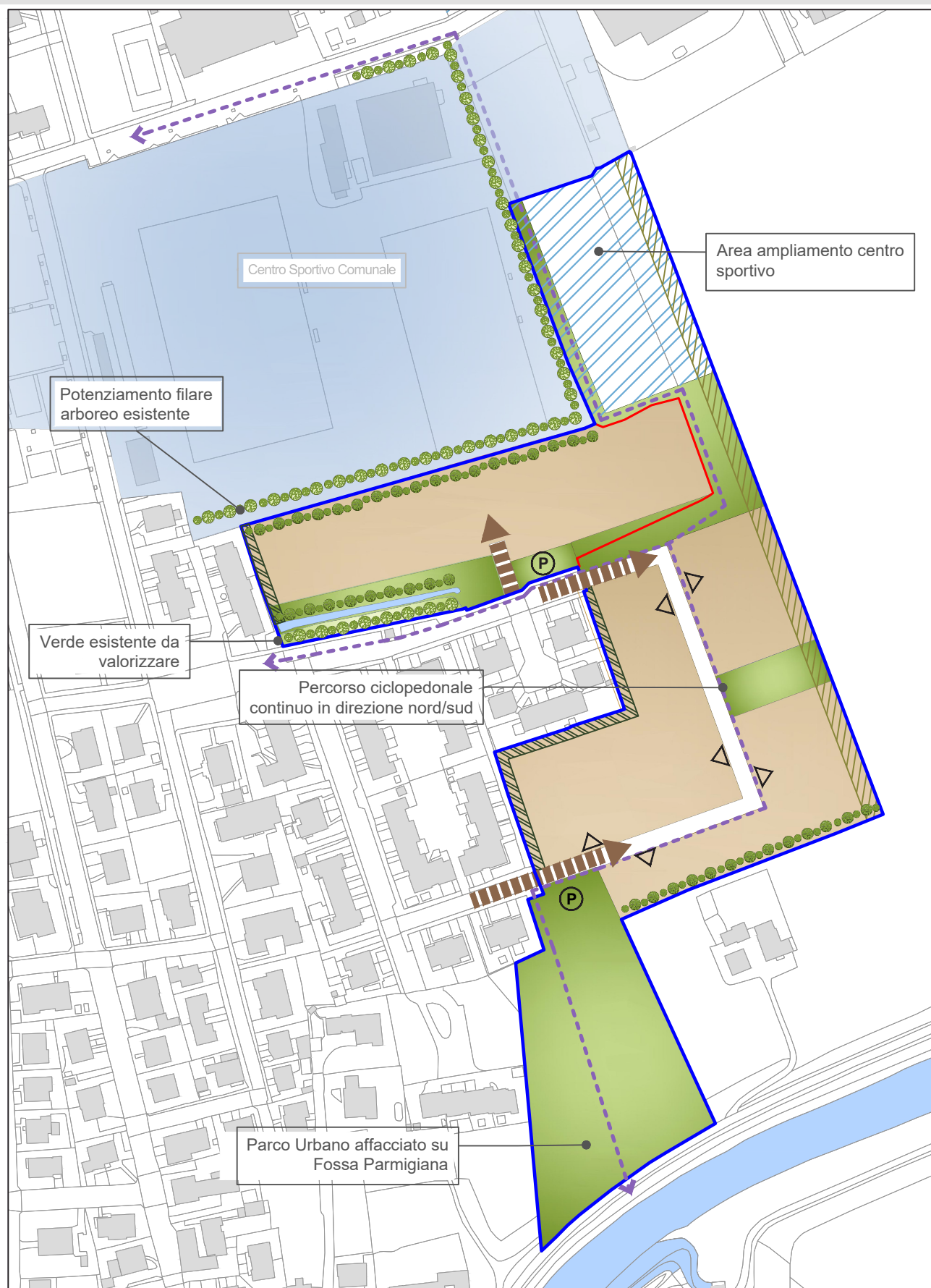
Nell'ambito dello studio idraulico, inoltre, dovrà essere studiata anche l'invarianza idrologica e idraulica, valutando l'opportunità di utilizzare il reticolo idraulico di progetto anche in funzione dell'invarianza. L'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutato in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

Per quanto riguarda la problematica legata alla bassa soggiacenza della falda, è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2500



SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - LEGENDA

 Perimetro "Ambito Urbanistico Coordinato" che contiene gli ambiti ATR02, ACR01 e ACR02 Perimetro ambito di trasformazione ACR02ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

Accesso area e/o lotto



Area a servizi esistente



Area a servizi prevista

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALIViabilità da definire
in sede di Piano
Attuativo

Percorso ciclopedonale

Parcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
progetto

Filari, siepi di progetto

Verde privato. Fascia tampone a
separazione edifici esistentiVerde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

Corso d'acqua esistente

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACR 03-
Moglia, Sud-via Verdi

PARTE PRIMA

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).

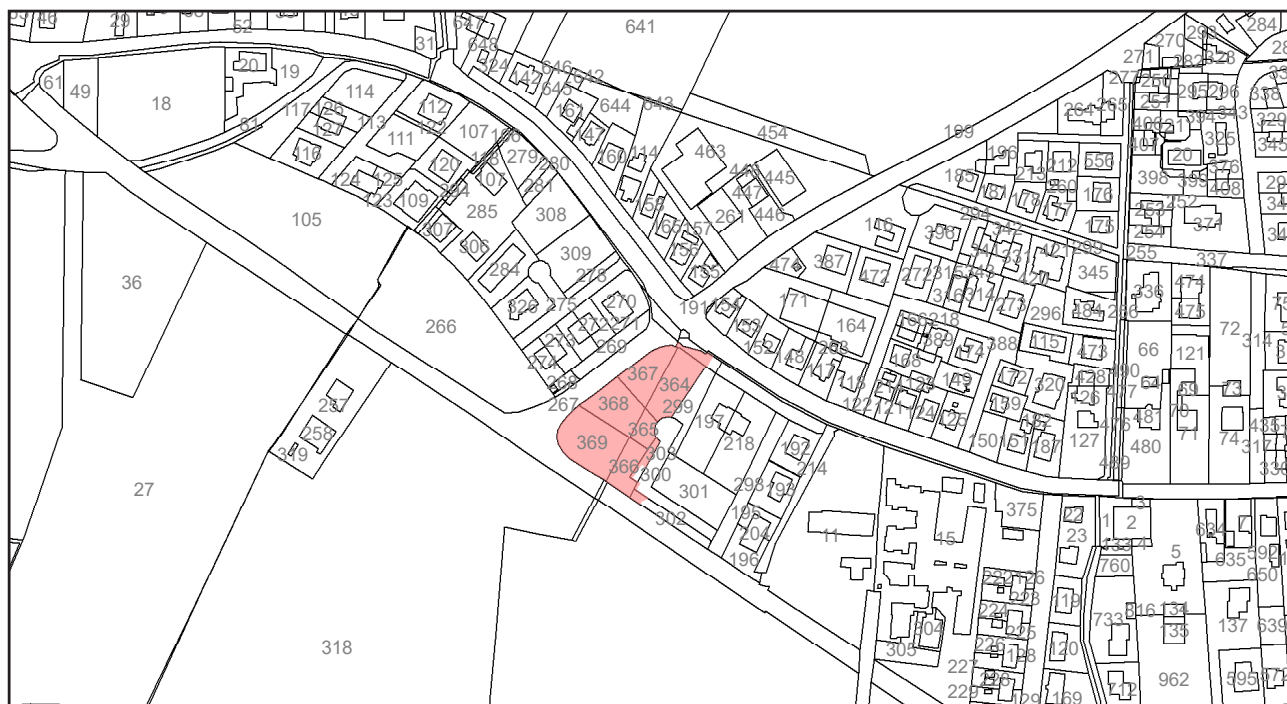
Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale".

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

| Nord | Sud | Est | Ovest | | Nord | Sud | Est | Ovest | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Agricolo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerciale | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici | | | | | |

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

Parte dell'area è interessata dai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale SP50;
- fascia di rispetto di prima approssimazione da elettrodotti.

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐

Molto bassa

☐

Bassa

☐

Molto alta

☒

Media

☐

Alta

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐

I

☐

II

☐

V

☐

III

☒

IV

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

☐

1

☒

2

☒

3

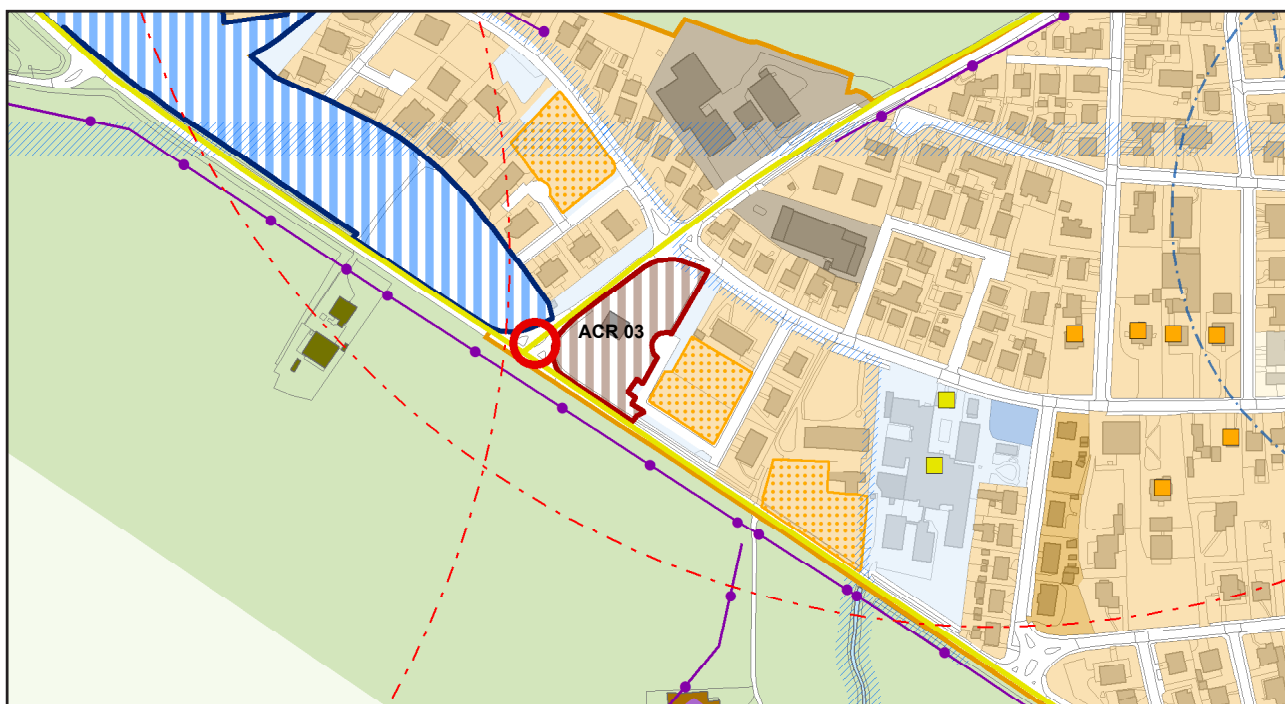
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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,).

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Residenziale - UR/1 |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. Edilizia Residenziale Pubblica. USP12 |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 5.222,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| 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 | 3.133,0 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% |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|--|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale 70% per le destinazioni compatibili |
| 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) | =417,0 mq |

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

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche per esondazione del reticolo idrografico minore (reticolo secondario di pianura RSP).

Per tali aree è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da specifica dichiarazione di conformità e manleva nei confronti del Comune. Lo studio idraulico dovrà tener conto delle ipotesi progettuali prospettate nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico del Comune di Moglia, con particolare riferimento alla Relazione illustrativa.

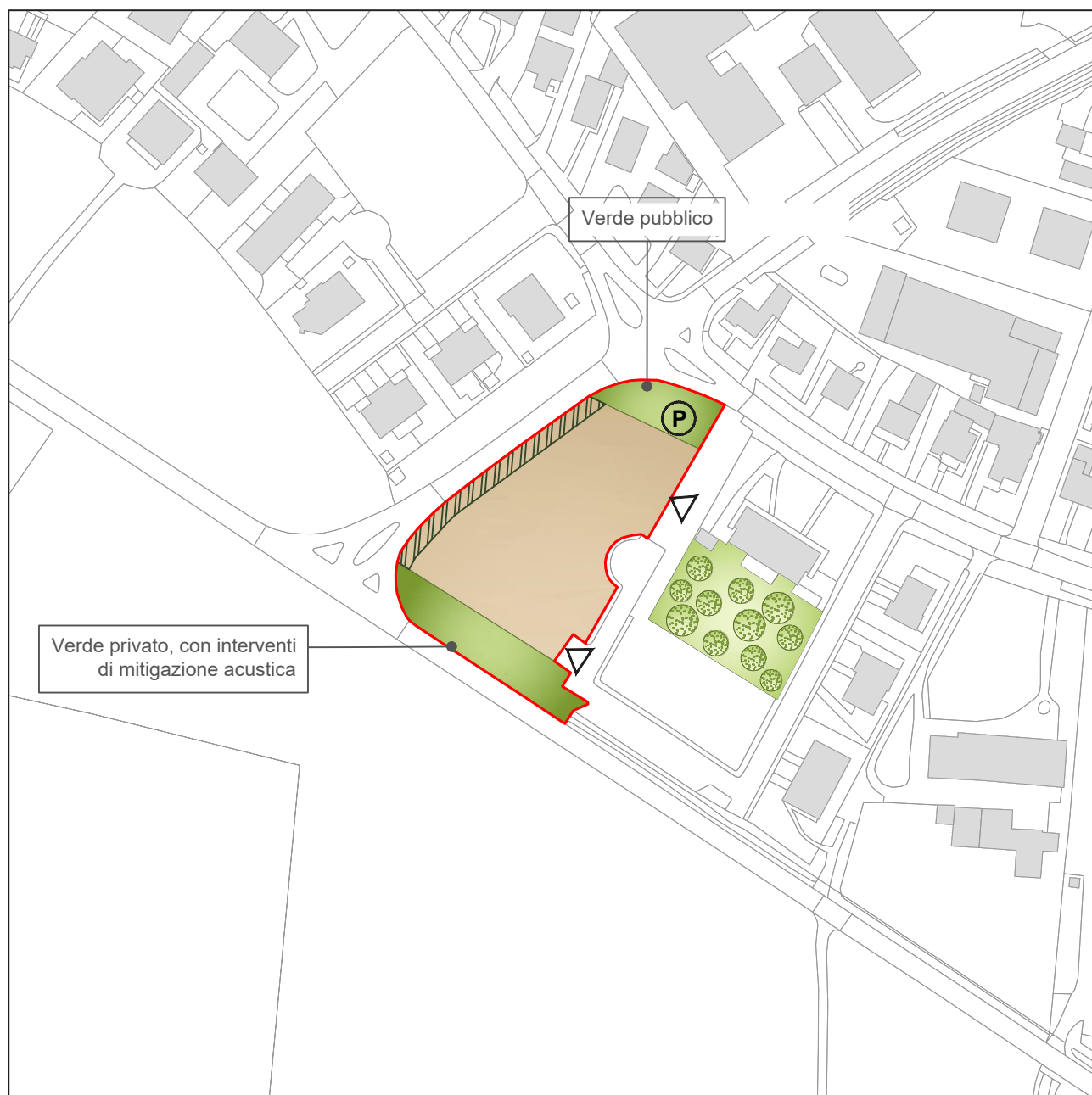
Nell'ambito dello studio idraulico, inoltre, dovrà essere studiata anche l'invarianza idrologica e idraulica, valutando l'opportunità di utilizzare il reticolo idraulico di progetto anche in funzione dell'invarianza. L'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutato in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

Per quanto riguarda la problematica legata alla bassa soggiacenza della falda, è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

Gran parte dell'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

Accesso area e/o lotto

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALIParcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
progettoVerde privato. Fascia tampone a
separazione edifici esistenti

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACR 04-

Bondanello, Nord-via Colombini



PARTE PRIMA

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

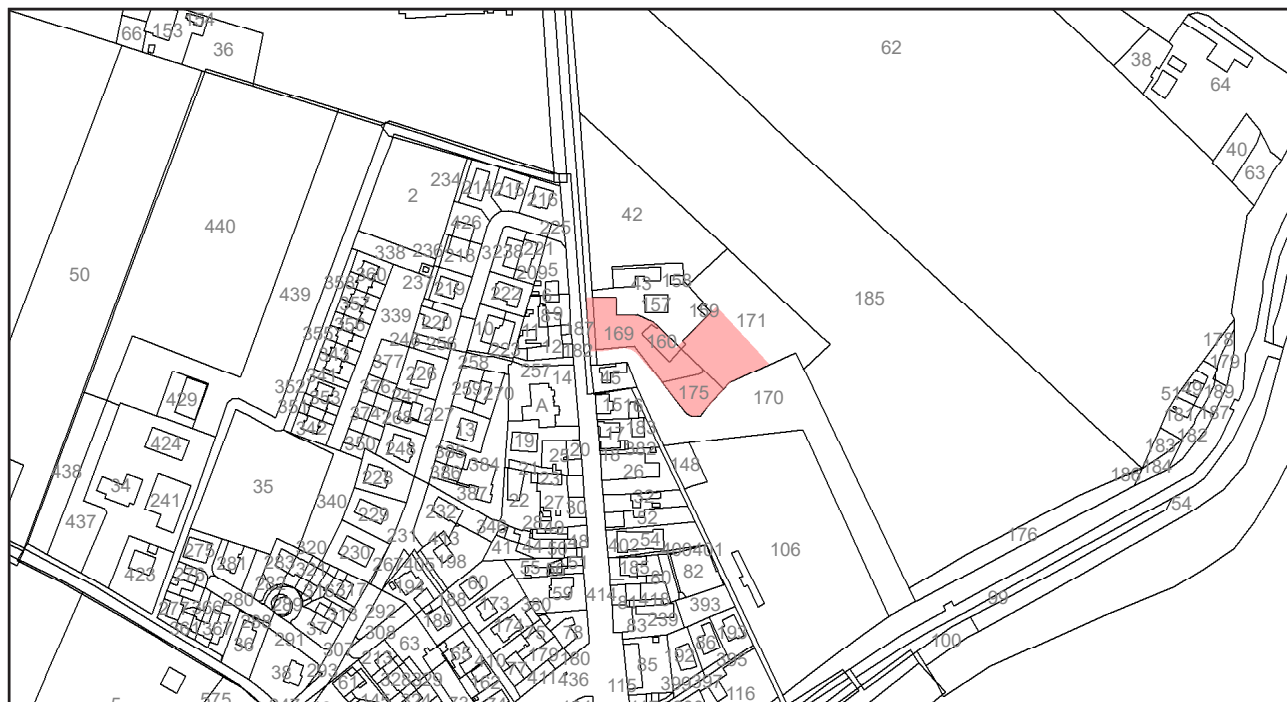
Nord Sud Est Ovest

| | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Residenziale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerciale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici |

Nord Sud Est Ovest

| | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Agricolo |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐

Molto bassa

☐

Bassa

☐

Molto alta

☒

Media

☐

Alta

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐

I

☐

II

☐

V

☒

III

☐

IV

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

☐

1

☒

2

☐

3

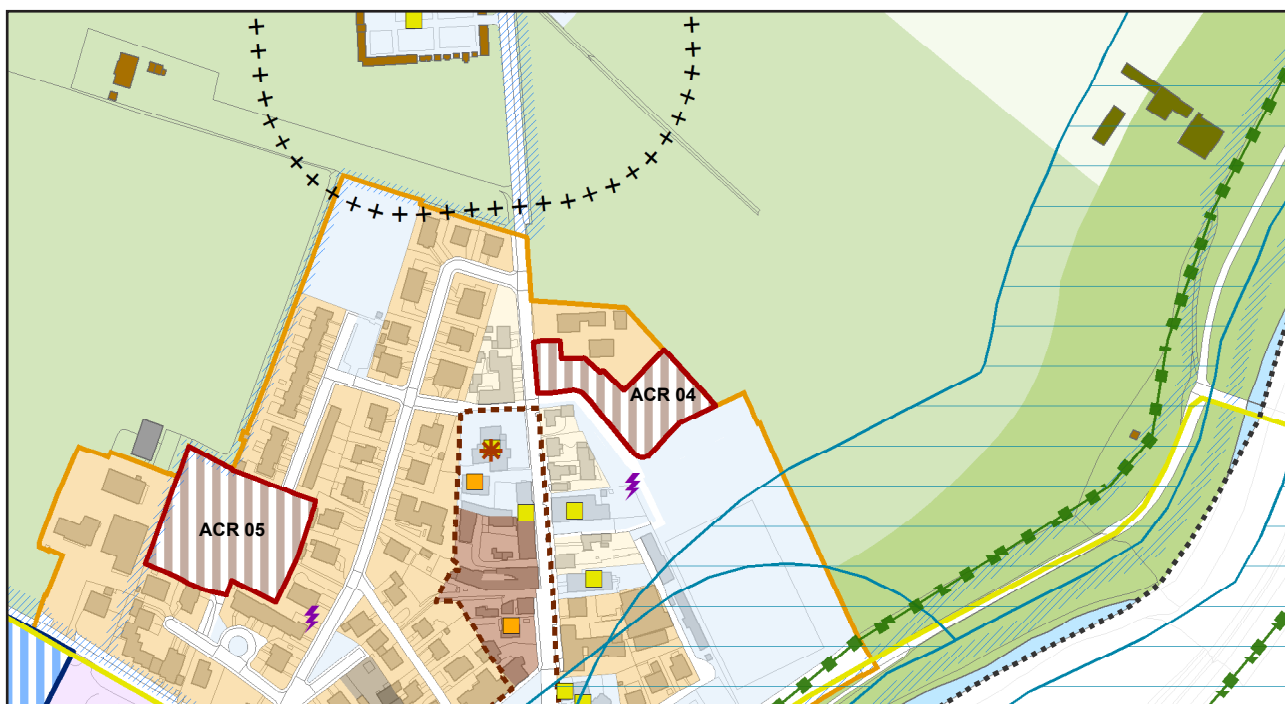
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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,).

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Residenziale - UR/1 |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. Edilizia Residenziale Pubblica. USP12 |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 4.039,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| 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 | 2.423,0 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% |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale 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) | =323,0 mq |

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

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

Accesso area e/o lotto

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALIParcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde pubblico di progetto

Verde privato. Fascia tampone a
separazione edifici esistentiVerde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACR 05-

Bondanello, Ovest-via Gasparini



PARTE PRIMA

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).

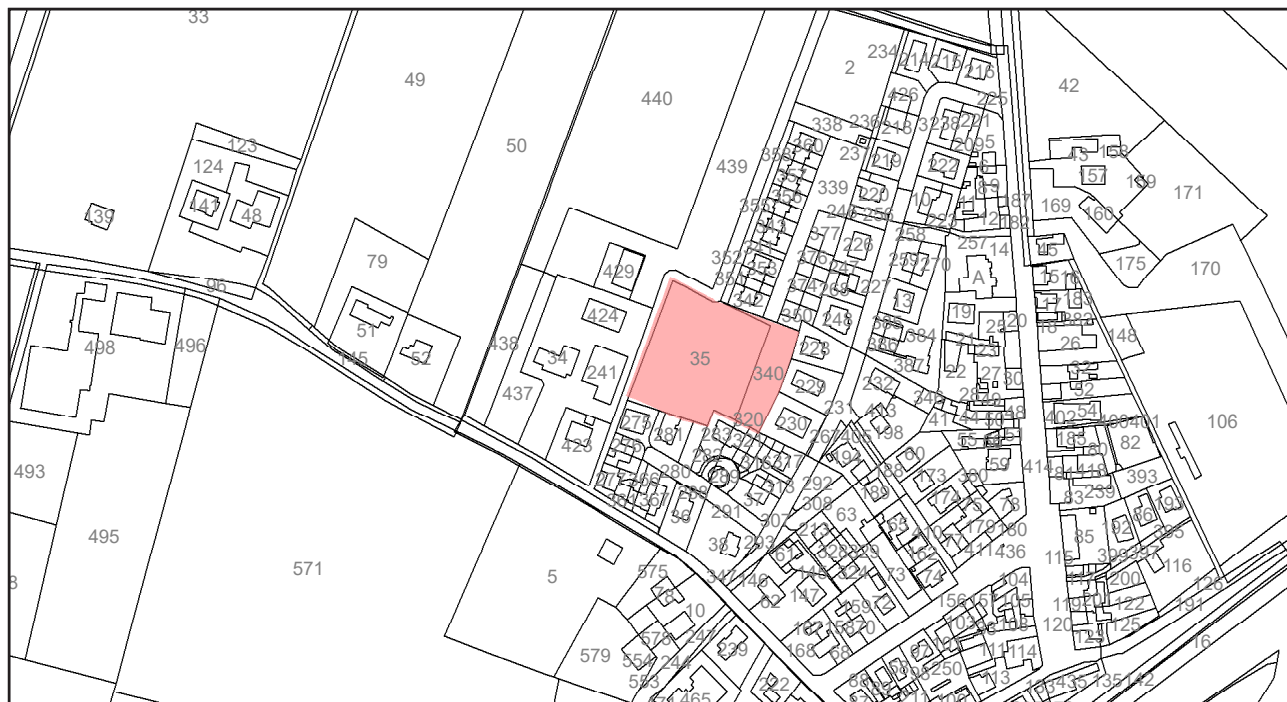
Il pre-vigente PGT individuava l'area come "PEEP", all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale.

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

| Nord | Sud | Est | Ovest | | Nord | Sud | Est | Ovest | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Agricolo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produttivo | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerciale | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici | | | | | |

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐

Molto bassa

☐

Bassa

☐

Molto alta

☒

Media

☐

Alta

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐

I

☐

II

☐

V

☒

III

☐

IV

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

☐

1

☒

2

☐

3

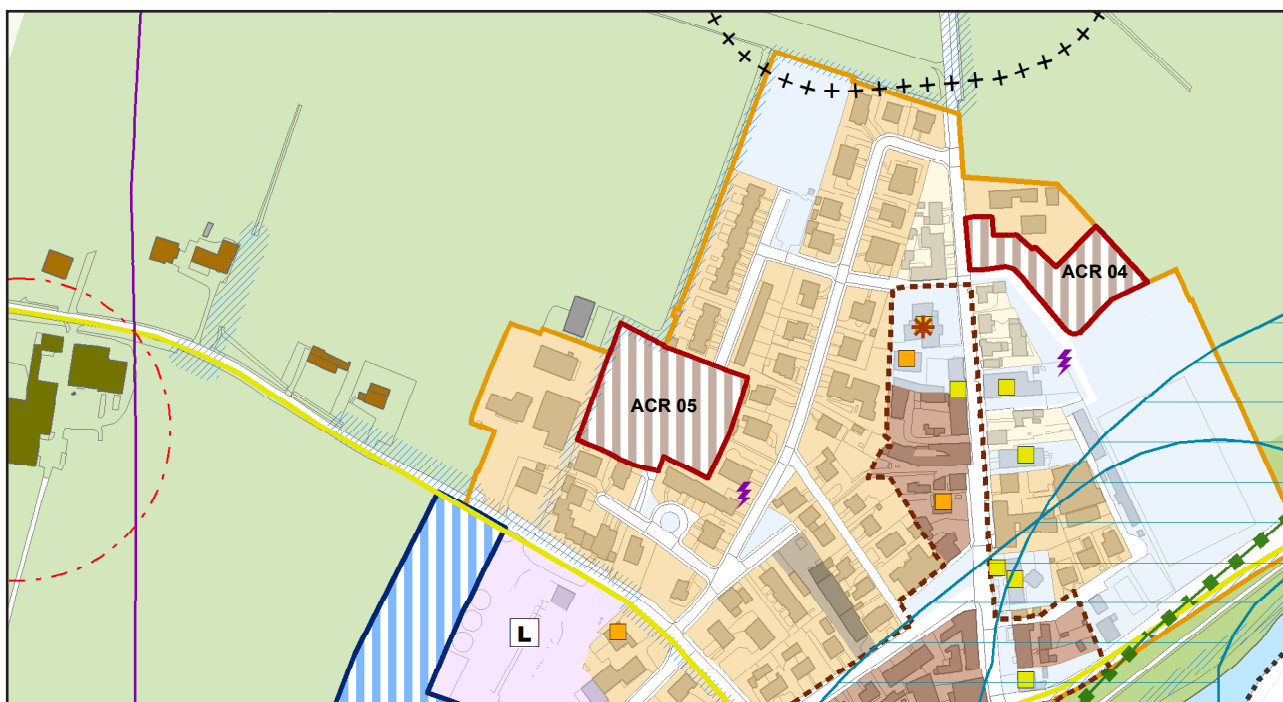
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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,).

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso Residenziale - UR/1 |
| Complementari/compatibili | Uso Commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato, UC/7 - Pubblici esercizi, UC/9 - Attività paracommerciali. Usi Terziari. UT/2 - Attività di servizio alla persona e all'impresa. Edilizia Residenziale Pubblica. USP12 |
| Escluse | Tutte quelle non indicate in precedenza |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 7.052,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| 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 | 4.936,0 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% |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 26,5 mq/abitante per la destinazione residenziale 70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (95% residenza + 5% funzioni compatibili) | 1.775+173=1948,0 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere | =1292,0 mq |
| Aree monetizzabili (quantità minima) | =656,0 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.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

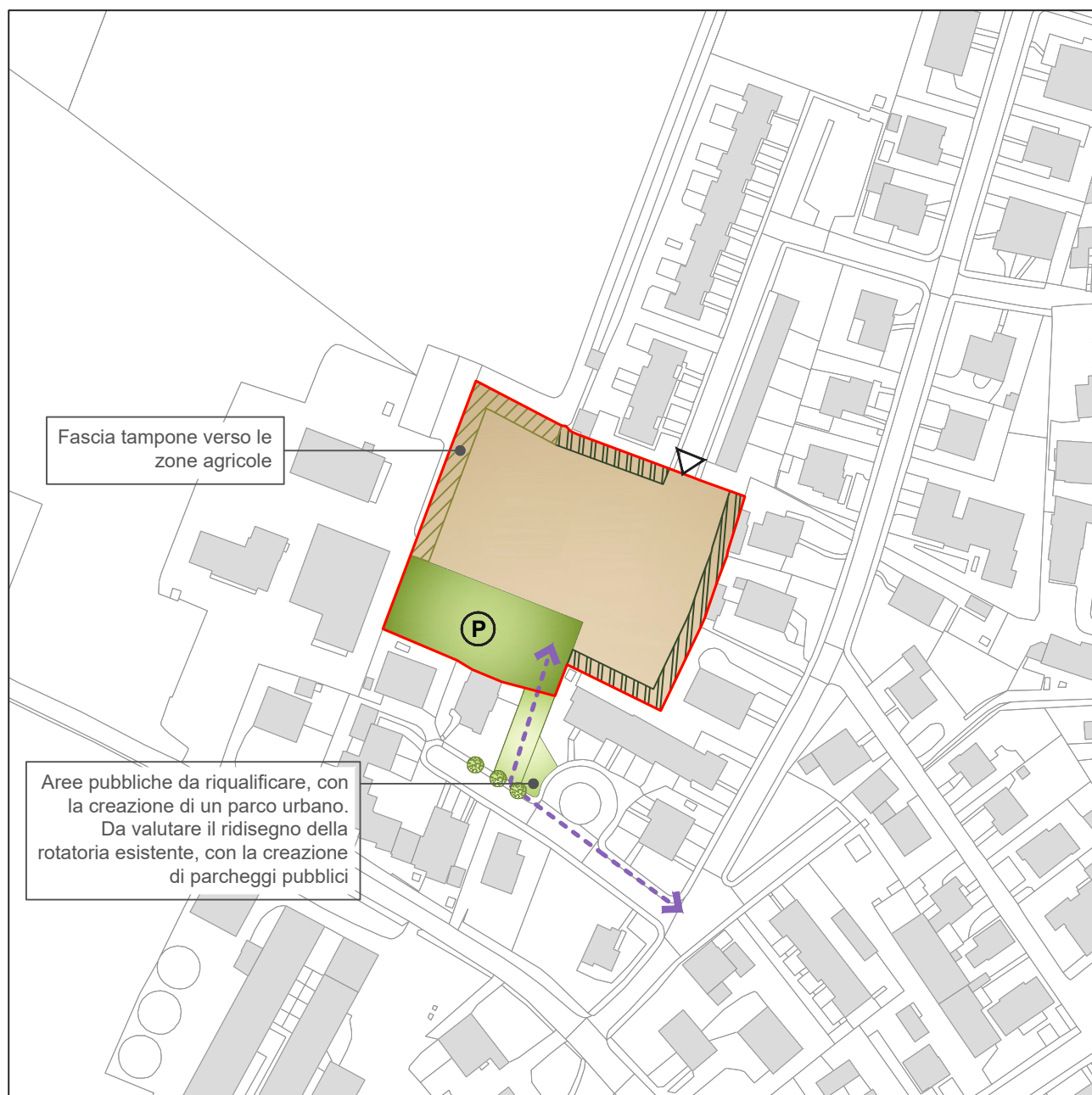
L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

Una porzione dell'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

Accesso area e/o lotto

VIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI

Percorso ciclopeditonale

Parcheggi pubblici
e di uso pubblico

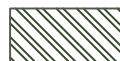
SISTEMA DEL VERDE



Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
progettoVerde privato. Fascia tampone a
separazione edifici esistentiVerde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACE 01-

Moglia, Est-via Zucchi



PARTE PRIMA

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

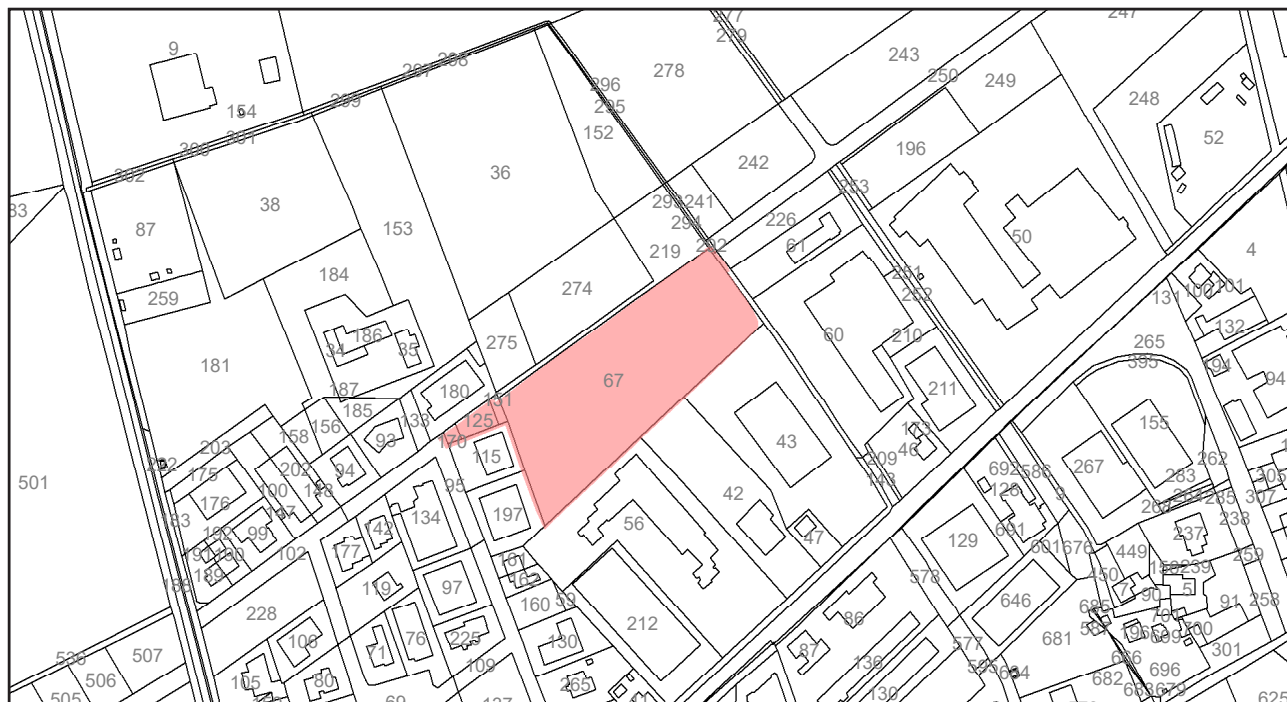
Nord Sud Est Ovest

| | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Residenziale |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Produttivo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Commerciale |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Servizi pubblici |

Nord Sud Est Ovest

| | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Agricolo |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Viabilità pubblica |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Salvaguardia urbana |

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

L'ambito di intervento, ad eccezione della presenza della fascia di rispetto di prima approssimazione da elettrodotti, non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

☐

Molto bassa

☐

Bassa

☐

Molto alta

☒

Media

☐

Alta

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

☐

I

☐

II

☒

V

☐

III

☐

IV

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

☐

1

☒

2

☐

3

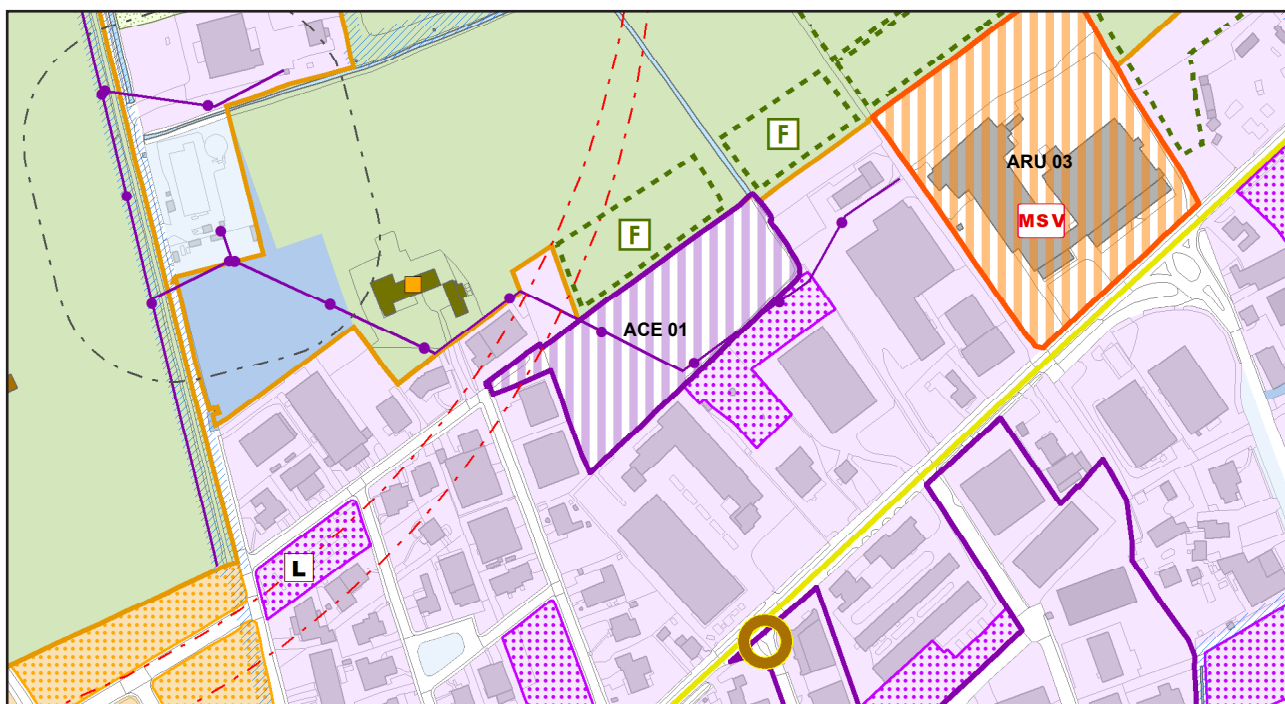
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso secondario. US/1 - Industria e artigianato, US/2 - Artigianato di servizio, 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 |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 13.958,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| 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 | 9.771,0 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% |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

| | |
|--|---|
| Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi | 20 mq ogni 100 S.L. per destinazione secondaria 70% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario) |
| Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (80% produttivo/artigianale + 20% funzioni compatibili) | 1.759+684=2442,0 mq |
| Aree di interesse pubblico da cedere | =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.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

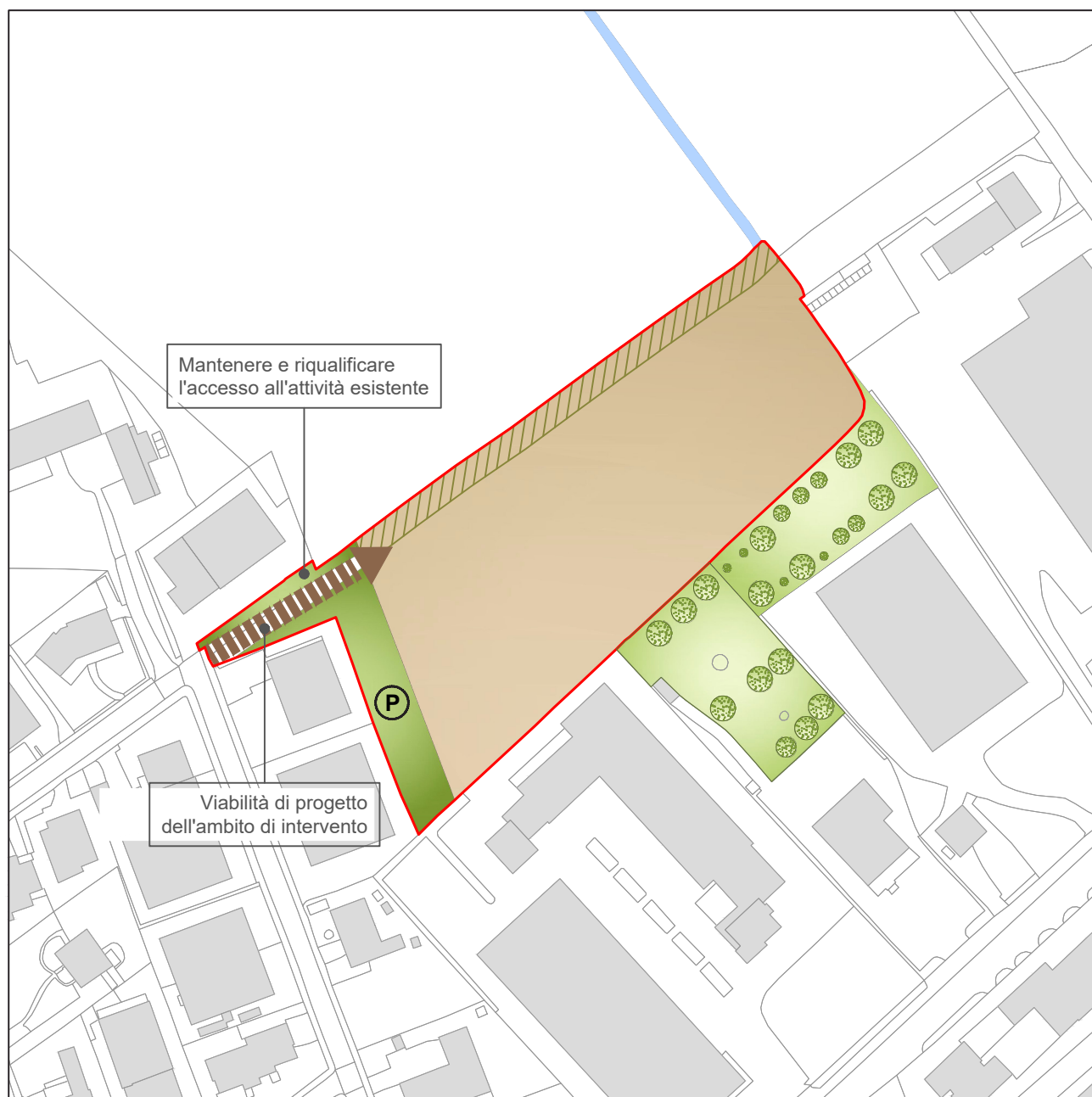
L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla bassa soggiacenza della falda. Per tale motivo è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

In tema di invarianza idrologica e idraulica, a causa della bassa soggiacenza della falda, l'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere giustificata mediante uno studio di carattere idrogeologico dell'area che definisca la minima soggiacenza della falda riferendosi ad un arco temporale sufficientemente lungo.

L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumiVIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALIViabilità da definire
in sede di Piano
AttuativoParcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE



Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
progettoVerde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

Corso d'acqua esistente

AMBITO DI COMPLETAMENTO

ACE 02-

Moglia, Nord-via IV Novembre



PARTE PRIMA

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.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest

☐☐☐☐

Residenziale

☐☒☒☐

Produttivo

☐☐☐☐

Commerciale

☐☐☐☐

Servizi pubblici

Nord

Sud

Est

Ovest

☒☐☐☒

Agricolo

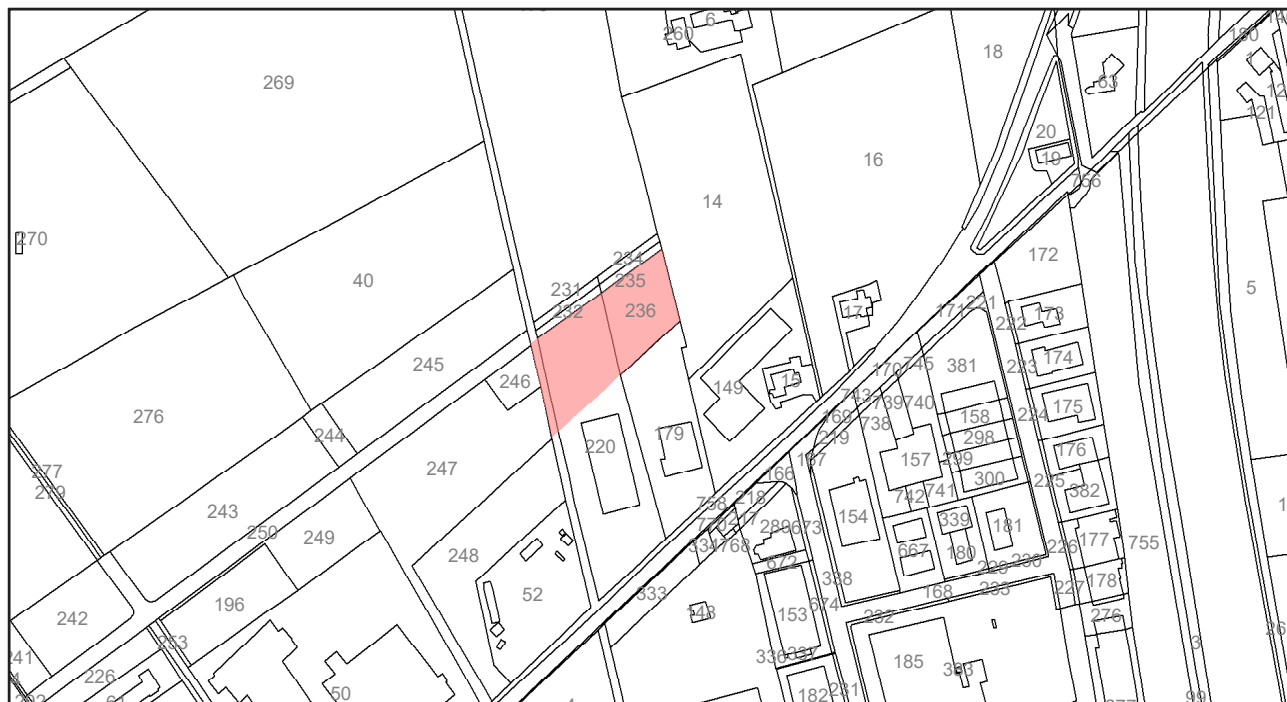
☐☐☐

Viabilità pubblica

☐☐☐

Salvaguardia urbana

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

L'ambito di intervento non risulta interessato da vincoli, indirizzi o prescrizioni particolari e neppure da vincoli di tutela ambientale e paesaggistica derivanti dalla pianificazione regionale e provinciale.

CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

- | | | |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Molto bassa | <input type="checkbox"/> Bassa | <input type="checkbox"/> Molto alta |
| <input checked="" type="checkbox"/> Media | <input type="checkbox"/> Alta | |

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

- | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> I | <input type="checkbox"/> II | <input checked="" type="checkbox"/> V |
| <input type="checkbox"/> III | <input type="checkbox"/> IV | |

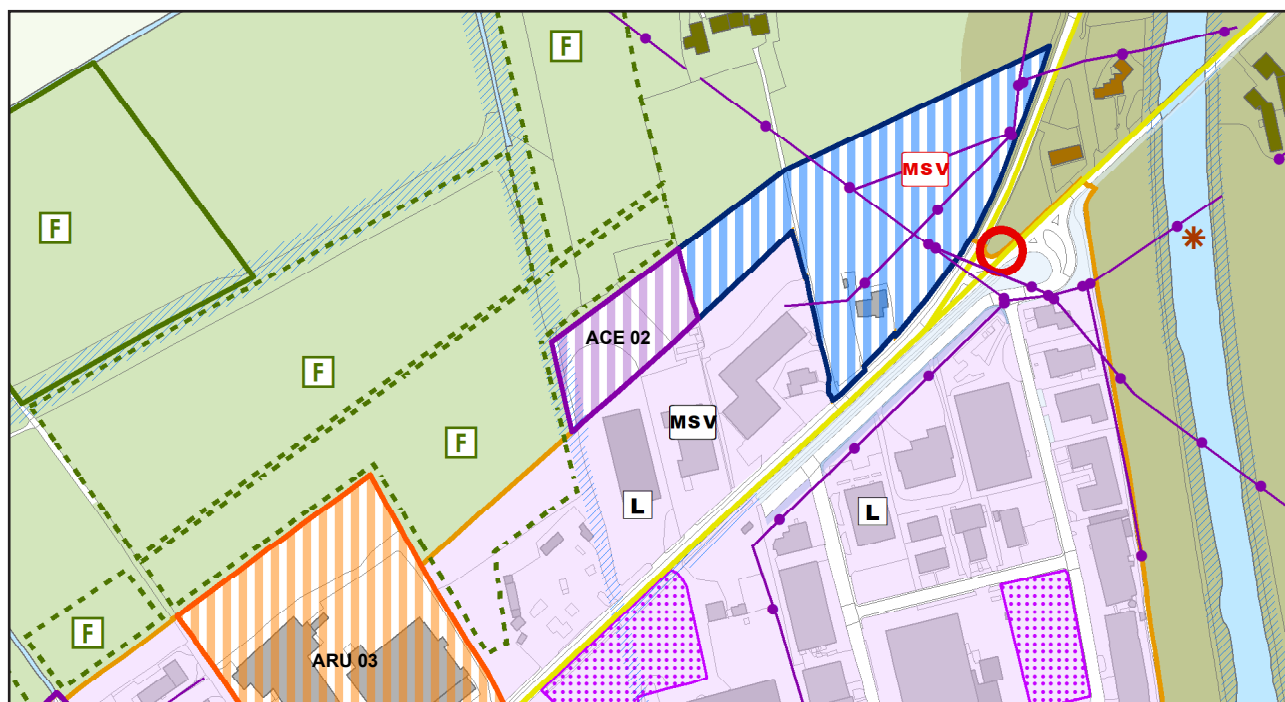
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | <input checked="" type="checkbox"/> 2 |
| <input type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 4 |

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA AMBITI FUNZIONALI DI APPLICAZIONE DELLE REGOLE

(Scala: 1:5000)



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.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

| | |
|---------------------------|--|
| Principale | Uso secondario. US/1 - Industria e artigianato, US/2 - Artigianato di servizio, 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 |

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

| | |
|---|---------------------|
| Superficie Territoriale – S.T. | 5.364,0 mq |
| Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito | |
| 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 | 3.755,0 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% |

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.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

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

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. 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 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).

INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche per esondazione del reticolo idrografico minore (reticolo secondario di pianura RSP).

Per tali aree è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da specifica dichiarazione di conformità e manleva nei confronti del Comune.

Nell'ambito dello studio idraulico, inoltre, dovrà essere studiata anche l'invarianza idrologica e idraulica, valutando l'opportunità di utilizzare il reticolo idraulico di progetto anche in funzione dell'invarianza. L'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutato in relazione alla reale soggiacenza della falda, giustificata nella relazione geologica.

Per quanto riguarda la problematica legata alla bassa soggiacenza della falda, è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale.

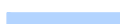
L'area, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di depositi superficiali prevalentemente argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIArea di concentrazione
dei volumi

SISTEMA DEL VERDE

Verde privato. Fascia tampone con
funzione di biofiltro, a separazione
aree agricole

Corso d'acqua esistente