

PGT

Comune di Moglia



Piano di Governo del Territorio Variante Generale 2024

DP DOCUMENTO DI PIANO



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

DP
05.7

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SCALA:

DATA: Novembre 2025

AGG:

INDICE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ATR 01 - Moglia, Ovest-via Verdi.....	5
ATR 02 - Moglia, Est-via Bassi.....	11
ATR 03 - Moglia, Ovest-via Romana.....	18

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ' ECONOMICHE

ATE 01 - Moglia, Ovest-Strada Comunale Marzuola.....	24
ATE 02 - Moglia, Sud-via Gramsci.....	30
ATE 03 - Moglia, Nord-via IV Novembre.....	36
ATE 04 - Bondanello, Ovest-via Don Balzani.....	42

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATR 01-

Moglia, Ovest-via Verdi



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

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

Si tratta di un'area attualmente libera da edificazioni, collocata al limite del tessuto urbano consolidato, che vede la presenza di edifici a destinazione residenziale di recente realizzazione, a nord dell'area, lungo via G.Verdi.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione – ATr02, Ovest via Verdi", a prevalente destinazione residenziale.

La collocazione, l'estensione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di completamento e ricucitura del tessuto urbano esistente, con l'obiettivo di insediare 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

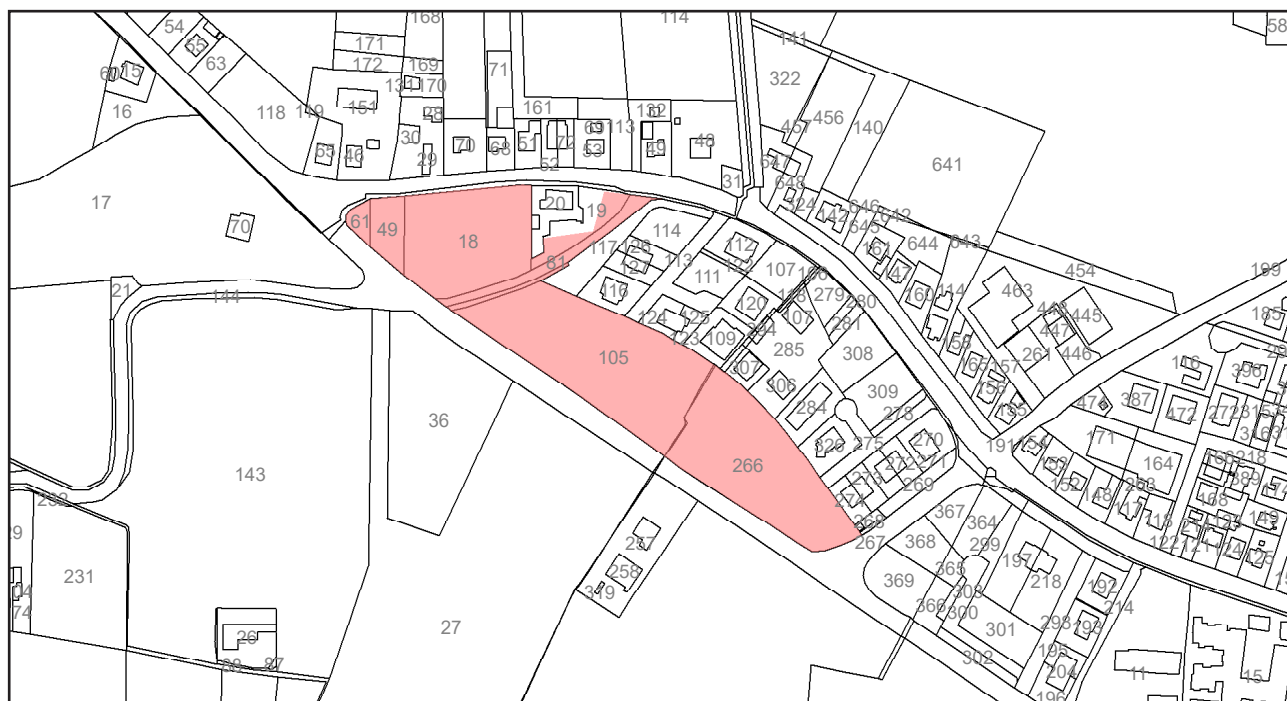


Viabilità pubblica



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.

Parte minima del lato sud è inserita all'interno della fascia di rispetto stradale della SP50.

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

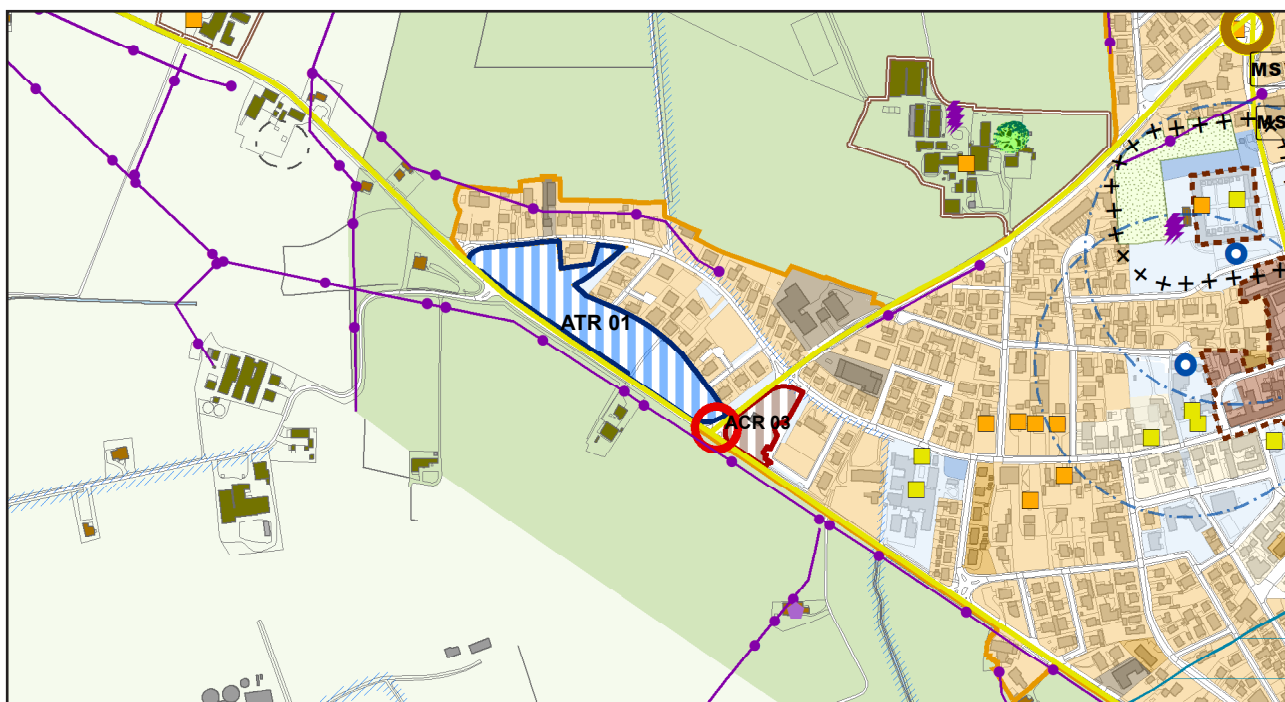
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale della parte nord-ovest del centro abitato del capoluogo, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia compatibile, completando le frange urbane prossime al tessuto edificato.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi pubblici e al completamento della viabilità al servizio dei nuovi edifici e di esistenti.

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
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. USP/12
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale – S.T.	25.008,0 mq
Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito	
Indice Territoriale di base – I.T.b	0,40 mq/mq
Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp	0,05 mq/mq
Indice Territoriale totale – I.T.tot	0,45 mq/mq
Superficie Lorda massima realizzabile – SL max	11.254,0 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	30,0 mq/abitante per la destinazione residenziale 80% per le destinazioni compatibili
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (90% residenza + 10% funzioni compatibili)	$3.859+900=4.759,0$ mq
Aree di interesse pubblico da cedere	=3.054,0 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	=1.705,0 mq

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente individuate e collocate in continuità con quelle esistenti, prospettanti su via Verdi, finalizzate alla creazione di un'area a verde urbano.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto rispettando le seguenti indicazioni:
 - ✓ la distribuzione planivolumetrica degli edifici non dovrà costituire barriera continua lungo il fronte sud;
 - ✓ l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10,0 metri dal confine con la viabilità esistente: lungo il lato sud dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tamponi, ...);
 - ✓ per quanto riguarda la viabilità dovranno essere ricercate le migliori soluzioni al fine di completare la viabilità esistente (via Vivaldi e via Rossini, in particolare);
 - ✓ i parcheggi dovranno essere collocati preferibilmente in aree dedicate, non lungo la viabilità di accesso ai lotti, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesistico.
- 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 il lato sud, confinante con infrastruttura viabilistica sovracomunale, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e schermature visive con elementi naturali (ad esempio dune verdi, siepi, filari,), con l'obiettivo di garantire idonee condizioni di protezione acustica ai nuovi edifici in progetto.
- 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).

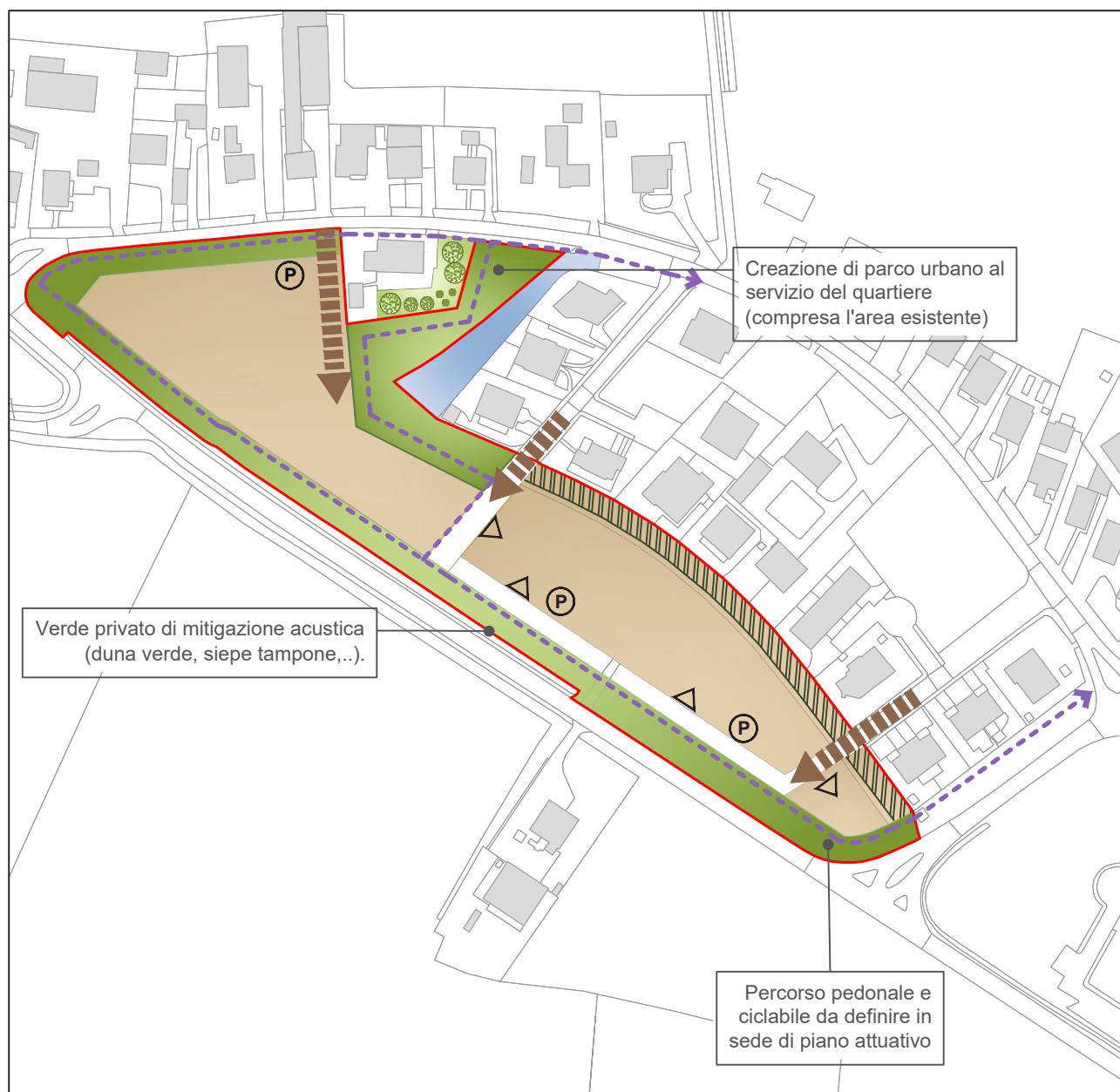
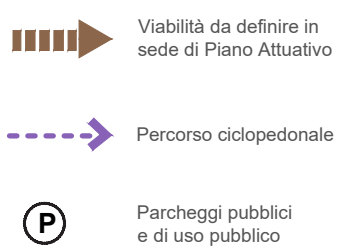
INDICAZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI E DI INVARIANZA IDRAULICA

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.

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

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZIVIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI

SISTEMA DEL VERDE



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATR 02-
Moglia, Est-via Bassi

PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte sud del centro urbano di Moglia, con accesso da via U.Bassi.

Si tratta di un'area attualmente libera da edificazioni e collocata al limite del tessuto urbano consolidato con la presenza di edifici a destinazione produttiva di recente realizzazione ad est e di aree che ospitano gli impianti sportivi comunali a nord.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione ATr08, Moglia Sud-Est via Brodolini", a prevalente destinazione residenziale e come "Servizi pubblici di progetto", all'interno del perimetro dell' "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, contribuendo all'ampliamento del sistema dei servizi pubblici esistenti, all'interno di un disegno urbanistico unitario.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord Sud Est Ovest



Residenziale



Produttivo



Commerciale



Servizi pubblici

Nord

Sud

Est

Ovest



Agricolo

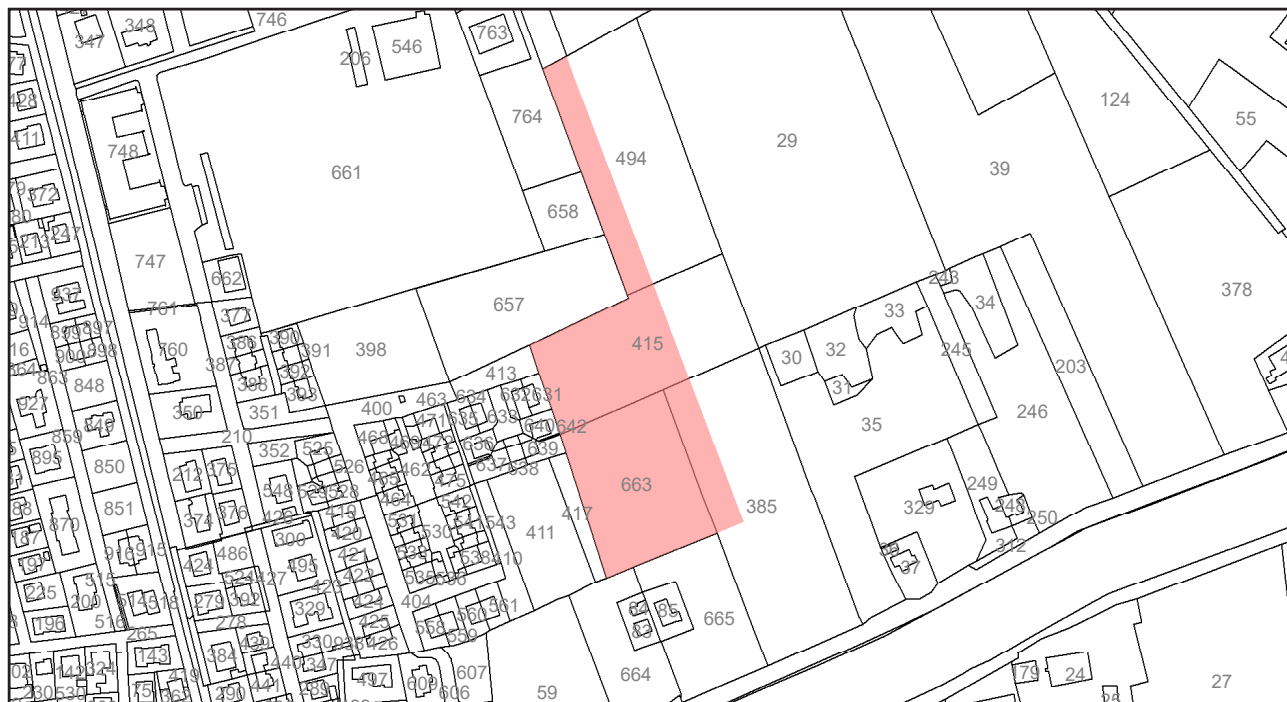


Viabilità pubblica



Salvaguardia urbana

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI, PROGETTI SOVRAORDINATI E CRITICITÀ

L'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

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

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

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

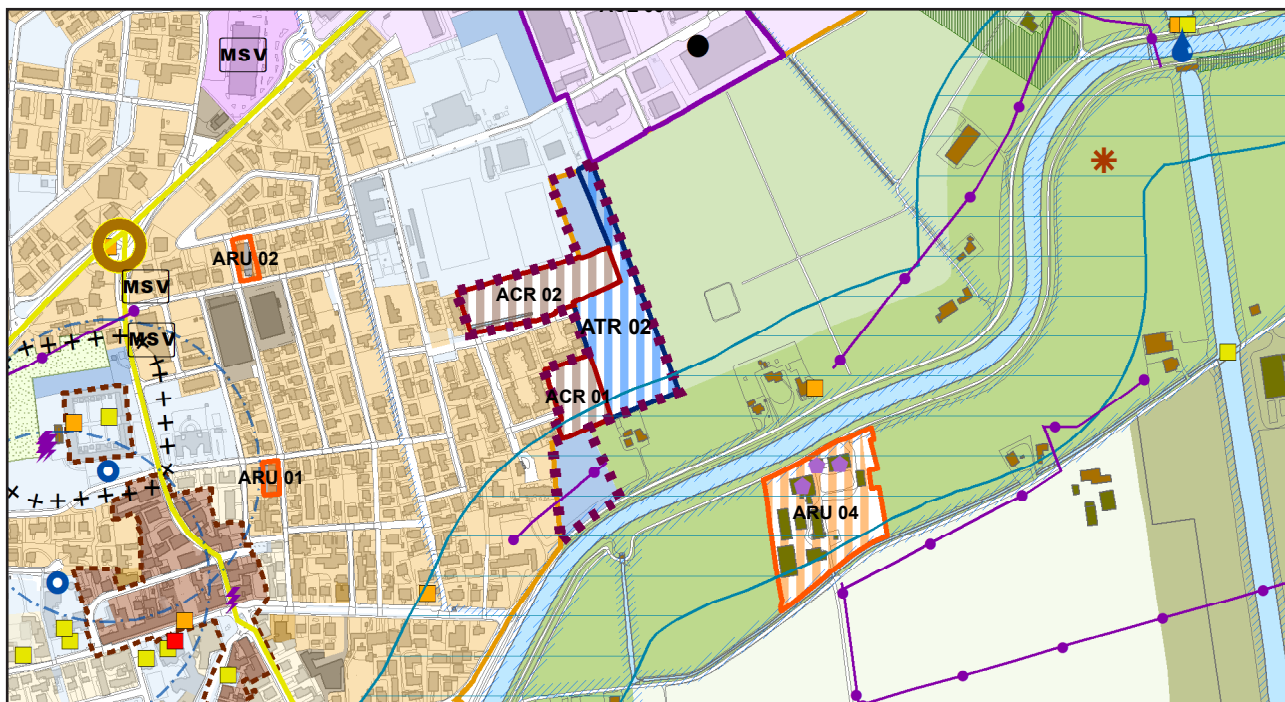
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



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 (a nord e ad ovest), 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, ...);
- garantire il potenziamento e la qualificazione dei servizi pubblici esistenti.

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.	18.247 mq
Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito	
Indice Territoriale di base – I.T.b	0,40 mq/mq
Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp	0,05 mq/mq
Indice Territoriale totale – I.T.tot	0,45 mq/mq
Superficie Lorda massima realizzabile – SL max	8211,0 mq
Altezza massima – Hmax	11,50mt
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 ATR02 dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nel disegno urbanistico unitario dell' "Ambito Urbanistico Coordinato" definito dalla presente scheda urbanistica, che interessa anche gli ambiti ACR01 e ACR02.
- 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.
- 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	30 mq/abitante per la destinazione residenziale 80 % per le destinazioni compatibili
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (90% residenza + 10% funzioni compatibili)	3167 + 657=3824,0 mq
Aree di interesse pubblico da cedere obbligatoriamente all'interno del perimetro (PROG3 - Piano dei Servizi)	2979,0 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	1400,0 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	Da definire in sede di piano attuativo

- 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 aree di interesse pubblico da cedere all'interno del perimetro verranno destinate all'ampliamento del centro sportivo comunale (cessione obbligatoria non monetizzabile) e alla creazione di percorsi ciclabili e pedonali in direzione sud (verso Fossa Parmigiana);
- Le risorse derivanti dall'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

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto rispettando le seguenti indicazioni:
 - ✓ la distribuzione planivolumetrica degli edifici non dovrà costituire barriera continua lungo la viabilità locale e lungo le aree agricole circostanti;
 - ✓ l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10,0 metri dal confine verso le aree agricole: lungo i lati est e sud, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole;
 - ✓ per quanto riguarda la viabilità dovranno essere riservate le migliori soluzioni al fine di completare quella esistente (via U.Bassi e via Caduti di Cefalonia, in particolare);
 - ✓ i parcheggi dovranno essere collocati preferibilmente in aree dedicate, non lungo la viabilità di accesso ai lotti, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesistico.
- 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).
- 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.

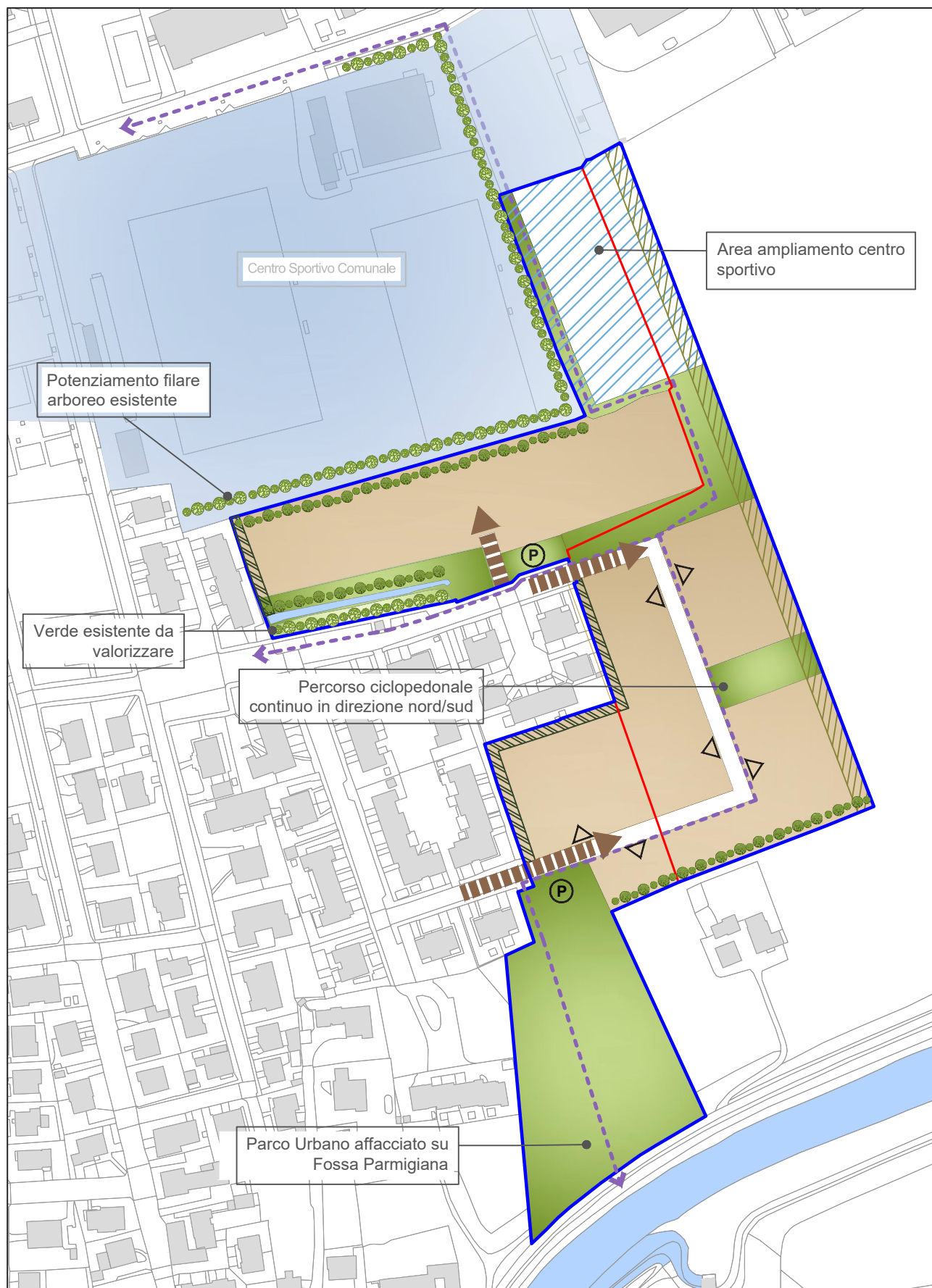
Nell'ambito dello studio idraulico, inoltre, dovrà essere studiata anche l'invarianza idrologica e idraulica, valutando l'opportunità di utilizzare il reticolo idraulico di progetto anche in funzione dell'invarianza. L'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutato in relazione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



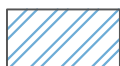
SCHEMA PROGETTUALE INDICATIVO - scala 1:2000

 Perimetro "Ambito Urbanistico Coordinato" che contiene gli ambiti ATR02, ACR01 e ACR02 Perimetro ambito di trasformazione ATR02ARTICOLAZIONE 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



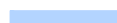
Verde esistente



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 TRASFORMAZIONE

ATR 03-

Moglia, Ovest-via Romana



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte nord del centro urbano di Moglia, affacciata lungo la strada urbana di collegamento con la ex-SS413.

Si tratta di un'area attualmente libera da edificazioni, collocata al limite del tessuto urbano consolidato che vede la presenza di edifici di recente realizzazione, a sud dell'area.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito agricolo di interazione".

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

FUNZIONI AL CONTORNO

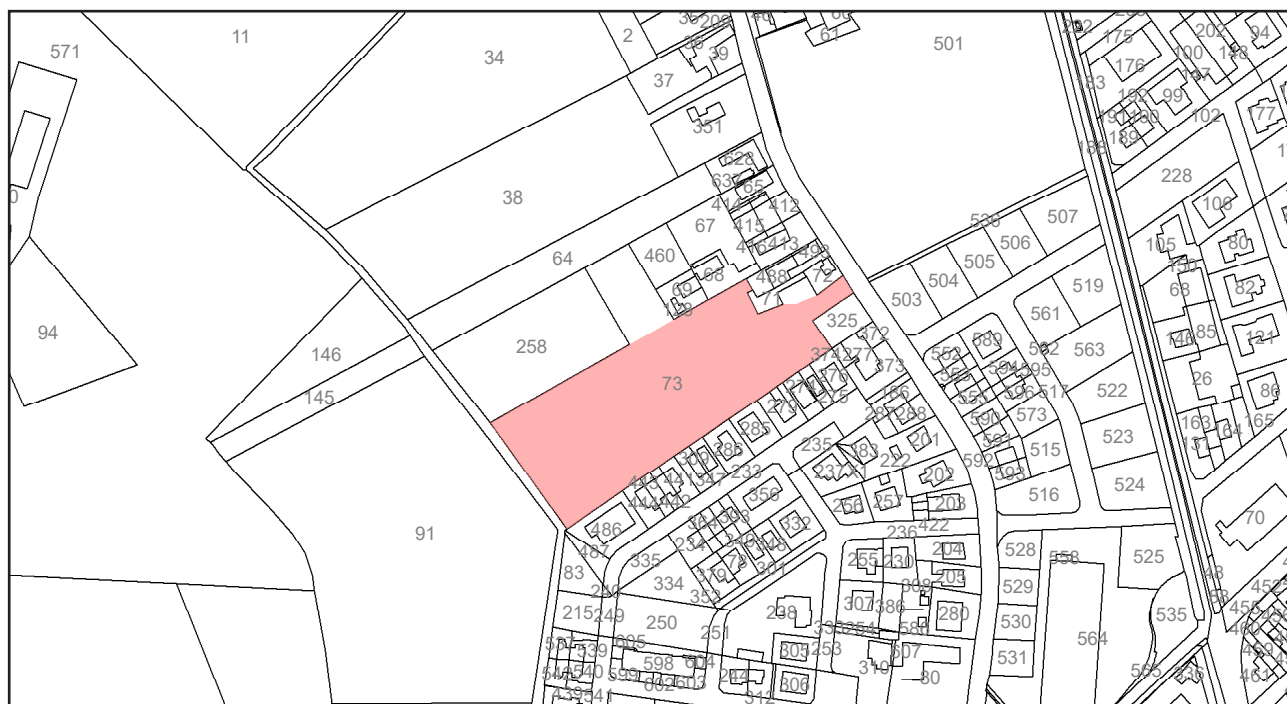
Nord Sud Est Ovest

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI SOVRAORDINATI

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.

L'area è collocata all'interno di fasce di rispetto da allevamenti.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

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

CLASSI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

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

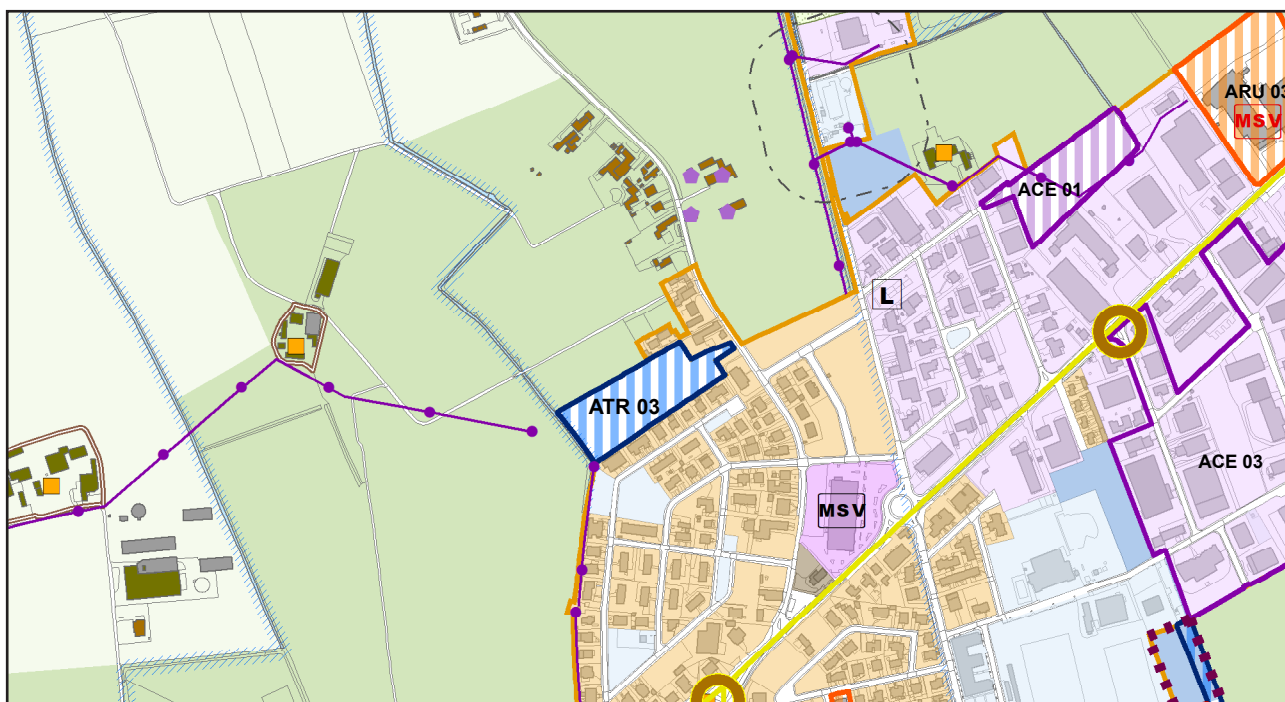
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento si propone di confermare e consolidare la vocazione residenziale della parte nord del centro abitato del capoluogo, promuovendo ed incentivando l'attività edilizia compatibile.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al disegno degli spazi pubblici e al completamento della viabilità al servizio dei nuovi edifici e di esistenti.

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
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. USP/12
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale – S.T.	15.469,0 mq
Determinazione della capacità edificatoria dell'ambito	
Indice Territoriale di base – I.T.b	0,40 mq/mq
Indice Territoriale perequativo/compensativo – I.T.cp	0,05 mq/mq
Indice Territoriale totale – I.T.tot	0,45 mq/mq
Superficie Lorda massima realizzabile – SL max	6.961,0 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	30,0 mq/abitante per la destinazione residenziale 80% per le destinazioni compatibili
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (90% residenza + 10% funzioni compatibili)	2685+557=3242,0 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	=1888,5 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	=1353,5 mq

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente individuate e collocate nella parte est dell'area, accessibili direttamente da via Romana.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto rispettando le seguenti indicazioni:
 - ✓ la distribuzione planivolumetrica degli edifici non dovrà costituire barriera continua verso le aree agricole circostanti;
 - ✓ l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10,0 metri dal confine verso le aree agricole: lungo i lati nord ed ovest, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole;
 - ✓ il confine verso le aree agricole aperte in direzione nord ed ovest dovrà essere delimitato da un doppio filare di alberi di alto fusto;
 - ✓ i parcheggi dovranno essere collocati preferibilmente in aree dedicate, non lungo la viabilità di accesso ai lotti, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesistico.
- 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.
- 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).
- 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.

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



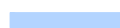
Verde esistente



Filari, siepi esistenti

Verde pubblico e privato di
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 TRASFORMAZIONE

ATE 01-

Moglia, Ovest-Strada Comunale Marzuola



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte ovest del territorio comunale, al confine con Reggiolo e Rolo, affacciata lungo la SP47.

Si tratta di un'area attualmente libera da edificazioni, collocata all'esterno del tessuto urbano edificato, con la presenza di aree a destinazione agricola.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione - ATp09 Moglia Ovest confine Reggiolo".

La collocazione, l'estensione e la conformazione caratterizza l'area come opportunità per potenziare e qualificare la presenza di attività economiche del territorio, in una posizione favorevole all'accessibilità di livello sovracomunale.

FUNZIONI AL CONTORNO

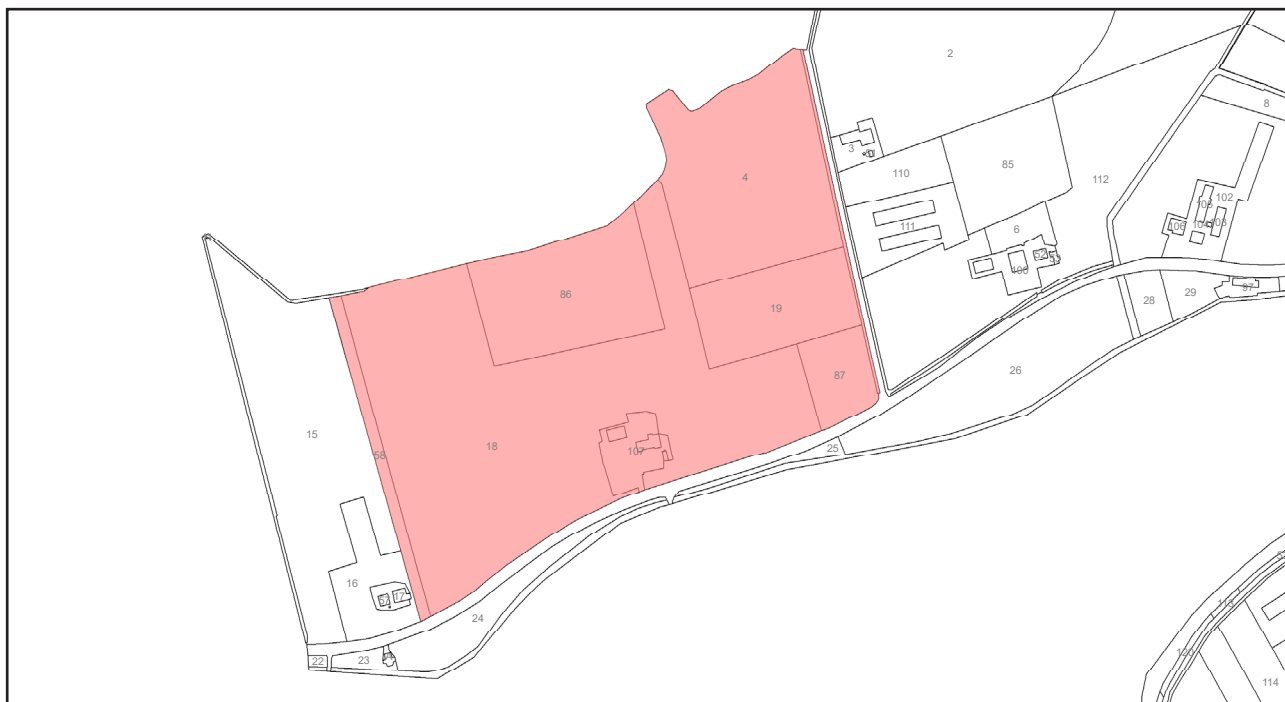
Nord Sud Est Ovest

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

Nord Sud Est Ovest

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

INQUADRAMENTO CATASTALE



PRESCRIZIONI, VINCOLI E PROGETTI SOVRAORDINATI

L'ambito è interessato dai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale SP47 (parte);
- fascia di rispetto di prima approssimazione da elettrodotti (parte);

L'ambito di intervento non è interessato da vincoli o prescrizioni 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

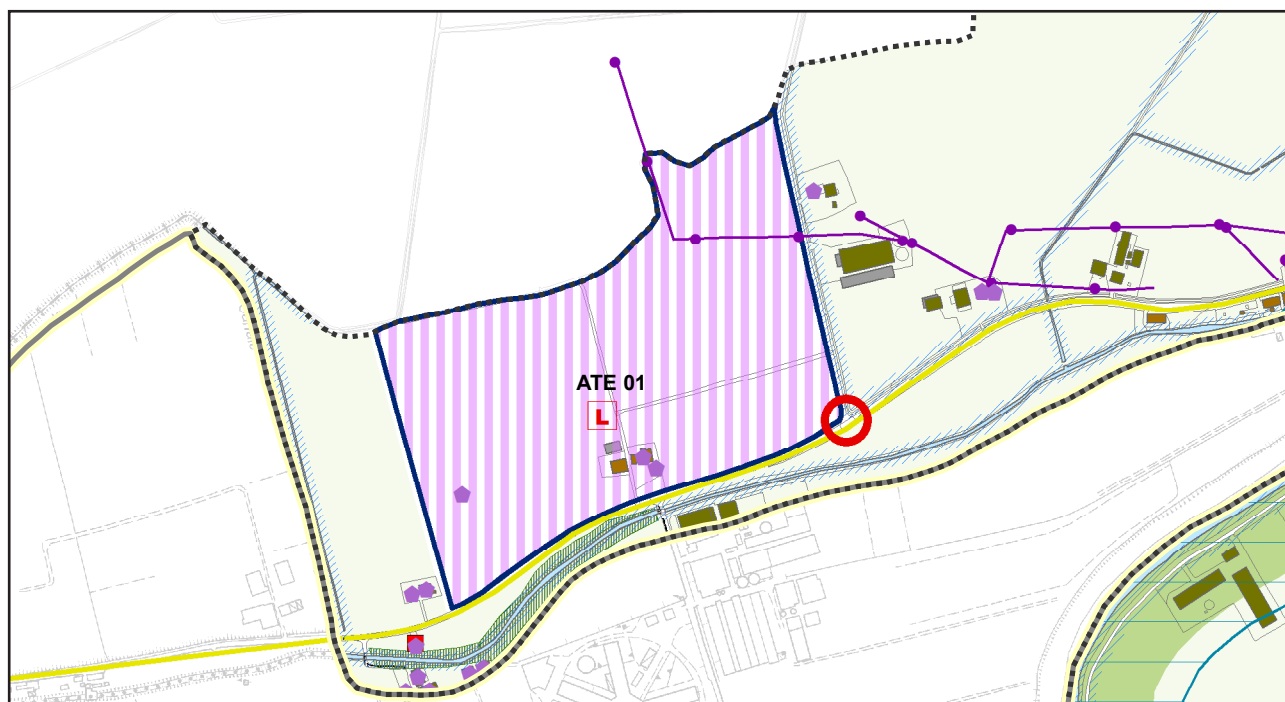
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'ambito di trasformazione individua aree a destinazione prevalentemente produttiva per lo sviluppo verso il confine ovest in prossimità della viabilità di livello sovralocale e lungo la direttrice di collegamento con l'autostrada A22.

Vista la collocazione dell'ambito in contesto agricolo, particolare attenzione dovrà essere dedicata agli aspetti di mitigazione e di inserimento ambientale - paesaggistico.

Il progetto intende perseguire obiettivi finalizzati a:

- incrementare e qualificare la presenza di attività economiche nel territorio comunale;
- realizzare i necessari interventi di adeguamento della dotazione di infrastrutture viabilistiche;
- realizzare adeguati interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica lungo i lati sud e nord.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

Principale	Uso Secondario. US/1 - Industria e Artigianato, US/2 - Artigianato di servizio, US/4 - Deposito a cielo aperto e magazzini. US/7 - Attività di logistica
Complementari/compatibili	Uso Terziario - UT. Uso Turistico - Alberghiero UTA 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.	202.577 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	121.546 mq
Altezza massima – Hmax	15,00 mt
Numero piani abitabili fuori terra – N° p	3 piani fuori terra
Indice di Copertura – I.C. (% Superficie Fondiaria)	65,0%

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.
- 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.
- L'attivazione dell'ambito di trasformazione è subordinata all'apertura di un "Tavolo di concertazione", promosso dal Comune di Moglia, con la partecipazione delle Province di Mantova e Reggio Emilia e degli altri enti territorialmente interessati, finalizzato alla definizione di un quadro infrastrutturale adeguato a garantire coerenza tra sviluppo urbanistico dell'ambito di trasformazione e rete viabilistica esistente, individuando le criticità attese e proponendo le idonee soluzioni sulla rete viabilistica di riferimento.
- In relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'attività che si insedierà, dovrà essere valutata la necessità di assoggettare l'intervento a Verifica di VIA o VIA, secondo le casistiche previste dalla normativa vigente.

DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

Fabbisogno indotto – Parametro Piano dei Servizi	20,0 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria; 80% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario).
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (95% industria/artigianato e logistica + 5,0% funzioni compatibili)	23.094+4.862=27.956 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	13.978 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	13.978 mq

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente collocate nella parte est dell'area di intervento e dovrà essere garantita la loro accessibilità.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto rispettando le seguenti indicazioni:
 - ✓ assicurare il miglior inserimento ambientale e paesistico, avendo cura di individuare le necessarie misure di mitigazione;
 - ✓ la distribuzione planivolumetrica degli edifici, per quanto possibile, non dovrà costituire barriera continua verso le aree agricole circostanti;
 - ✓ l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10,0 metri dal confine verso le aree agricole: lungo i lati nord ed ovest, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole;
 - ✓ in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'attività che si insedieranno dovrà essere predisposta apposto progetto urbanistico, adeguato a garantire i donnei livelli di accessibilità all'area, con verifica delle ricadute sulla viabilità esistente;
 - ✓ i parcheggi dovranno essere collocati preferibilmente in aree dedicate, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesistico.
- 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).
- Ai sensi dell'art. 4, comma 2 ter della L.R. n° 12/2005, in relazione alle dimensioni e alle caratteristiche dell'intervento, vi è la necessità di definire ulteriori e più approfondimenti valutazioni relative alla sostenibilità dell'intervento e, pertanto, contestualmente alla presentazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere allegato apposito studio ambientale che affronti i seguenti argomenti:
 - ✓ valutazione delle ricadute e degli impatti alla scala locale e sovralocale per ciò che riguarda gli aspetti di carattere infrastrutturale, ambientale, paesaggistico e di dotazione di servizi;
 - ✓ valutazione delle ricadute e degli impatti sulle singole componenti ambientali, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acque superficiali e profonde, inquinamento atmosferico, rumore, popolazione e salute umana;
 - ✓ in relazione alla tipologia e alle caratteristiche dell'attività produttiva che si insedierà, dovrà essere predisposto adeguato studio di traffico, al fine di valutare l'impatto viabilistico generato dall'attività proposta e le idonee ed adeguate soluzioni viabilistiche;
 - ✓ qualora vi sia la presenza di attività di logistica, verifica dell'intervento rispetto ai Criteri di compatibilità di cui al punto 3.1.5. "Insediamenti logistici", dell'adeguamento PTR alla L.R. n° 31/2014;
 - ✓ definizione di un coerente e compiuto progetto di compensazione e mitigazione, secondo le modalità di cui all'ultimo capoverso della presente scheda. In particolare dovrà essere dimostrata la coerenza con le previsioni della Rete Ecologica Comunale, Rete Ecologica Provinciale e Rete Ecologica Regionale e dovrà essere adeguatamente dimostrato il ruolo ecosistemico delle aree proposte.

Si precisa che lo studio di approfondimento ambientale dovrà anche adeguatamente illustrare tipologia e caratteristiche dell'attività, assetto insediativo proposto, ruolo e funzione delle aree private e pubbliche, soluzioni architettoniche proposte, finalizzate a garantire un corretto inserimento paesaggistico, soluzioni atte a mitigare l'effetto "isola di calore" e ridurre/limitare l'uso di risorse, dimostrazione delle caratteristiche di sostenibilità ambientale ed energetica e di uso corretto dei materiali, valutazione della fase di cantiere (durata, impatti e eventuali misure di mitigazione).

- Considerate le caratteristiche e le dimensioni dell'intervento, è necessario individuare idonee misure di compensazione e mitigazione ambientale, per garantire un inserimento "compatibile" nel contesto territoriale di riferimento. Al riguardo dovrà essere effettuato preventivo "Bilancio del valore ecologico" dell'intervento attraverso l'applicazione del Metodo STRAIN, proposto da Regione Lombardia, approvato con DDR n°4517/2007, che si pone come obiettivo la quantificazione delle aree da rinaturalizzare come compensazione a consumi di ambiente. Si evidenzia la necessità di prestare attenzione ai coefficienti delle unità ambientali esistenti e previste, ossia ante e post operam. Dovrà essere predisposto apposito "Progetto di valorizzazione paesistica" esteso al contesto circostante che dovrà sviluppare idonee soluzioni progettuali di mitigazione e compensazione, anche territoriale, con la previsione di adeguate opere verdi, tenendo in debita considerazione le indicazioni fornite dai criteri regionali in materia.

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 giustificato 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 1:4000

ARTICOLAZIONE DELL'EDIFICATO
E DEI SERVIZI Area di concentrazione
dei volumi Accesso area e/o lottoVIABILITÀ, PARCHEGGI E
PERCORSI CICLOPEDONALI Viabilità da definire
in sede di Piano
Attuativo Nodo viabilistico
da riqualificare Parcheggi pubblici
e di uso pubblico

SISTEMA DEL VERDE

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

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATE 02-

Moglia, Sud-via Gramsci



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

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

Si tratta di un'area attualmente libera da edificazioni, al limite sud di aree produttive esistenti, ben servita da viabilità di livello locale (via Gramsci ad est, via Vanzetti a nord e via Fermi ad ovest).

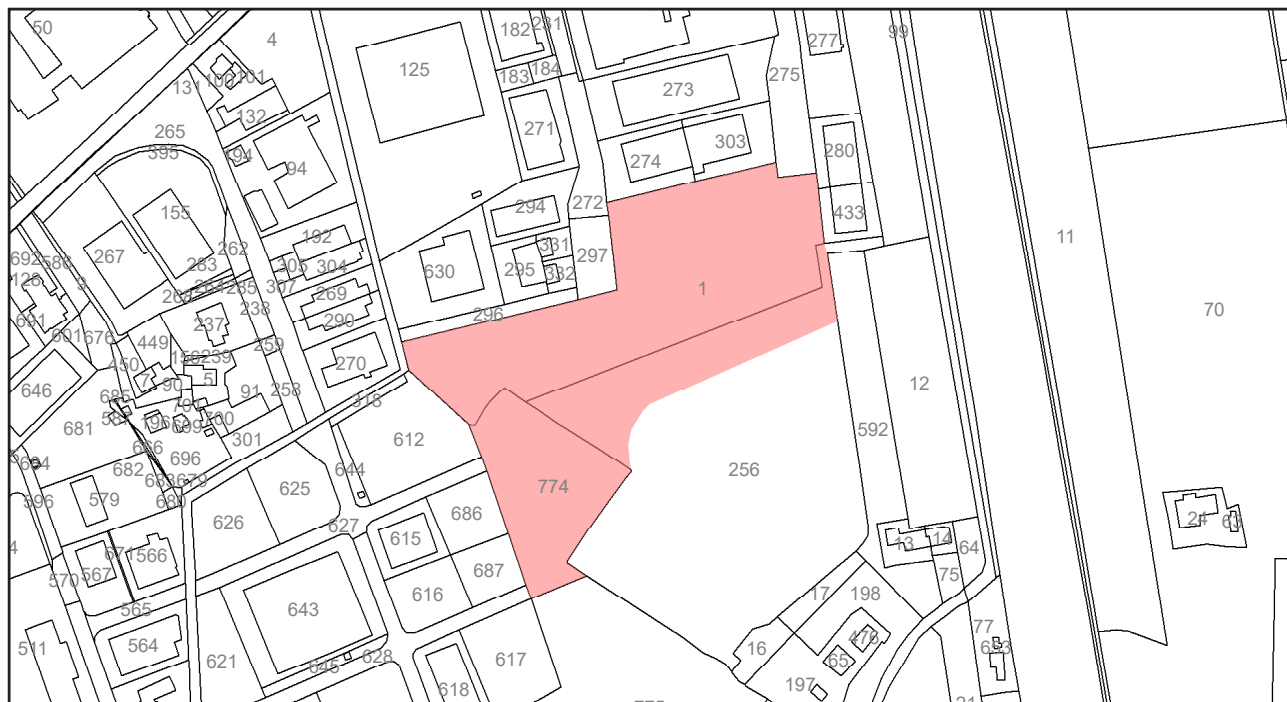
Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione – ATp07 – Moglia Est, via Vanzetti, via Gramsci", confinante con il Piano Particolareggiato "Sistema Verde".

La collocazione, la dimensione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di ricucitura e completamento del comparto produttivo già attuato, con funzioni coerenti e compatibili, oltre a completare la rete viabilistica locale e incrementare la presenza del bosco urbano avvicinandolo all'edificato.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agricolo
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Produttivo	<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"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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'ambito di intervento, ad eccezione di una minima parte del lato sud interessata da 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

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

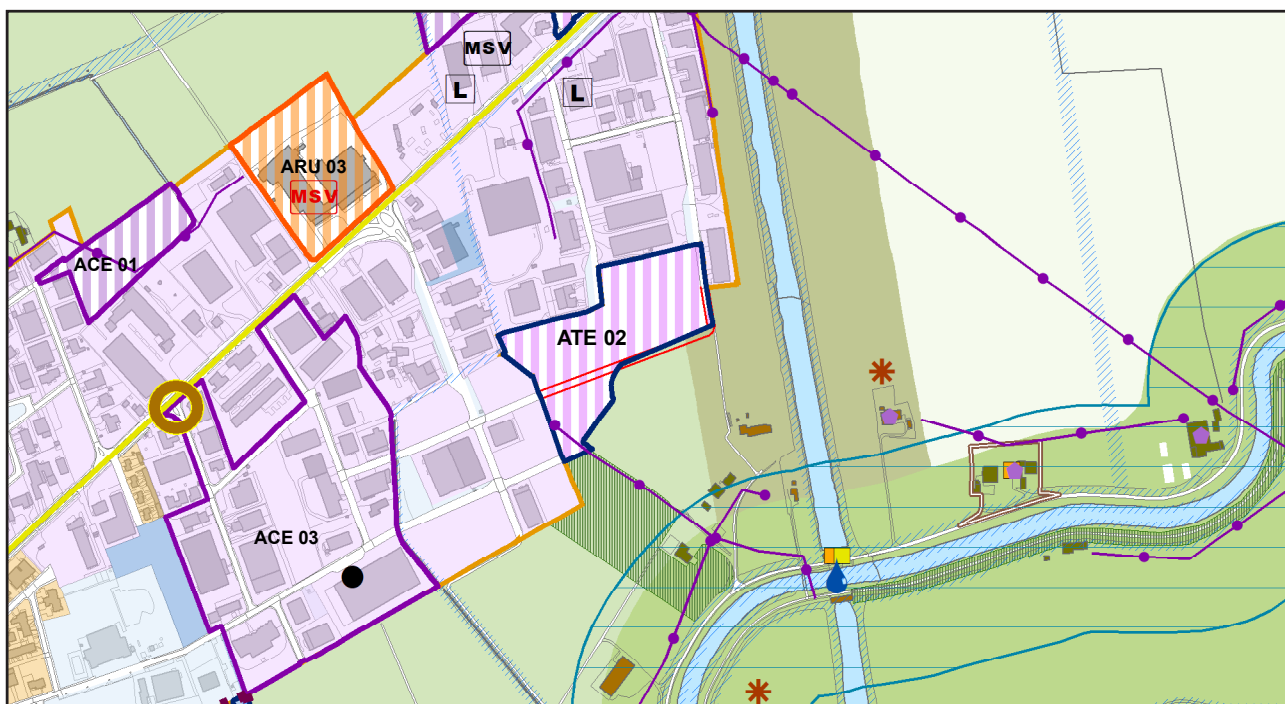
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento si propone di trasformare una parte del tessuto urbano per il potenziamento della presenza di attività economiche, a completamento del comparto già attuato. Vista la collocazione dell'ambito, particolare attenzione dovrà essere dedicata agli aspetti di mitigazione e di inserimento ambientale-paesaggistico.

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;
- completare la rete viabilistica di interesse locale, al servizio del comparto produttivo;
- incrementare le aree dell'esistente bosco urbano, con funzione di supporto alle reti ecologiche e di spazio ricreativo-naturalistico;
- offrire spazi a favore 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 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.	34.514,0 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	24.160,0 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.
- In via preliminare, dovrà essere concordato e definito con l'Amministrazione Comunale lo schema di viabilità a supporto dell'insediamento delle nuove attività (collegamento via A.Gramsci/via E.Fermi).
- 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	20,0 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria; 80% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario).
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (80% industria/artigianato + 20% funzioni compatibili)	3866+3866=7732,0 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	=3866,0 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	=3866,0 mq

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

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto rispettando le seguenti indicazioni:
 - ✓ assicurare il miglior inserimento ambientale e paesistico, avendo cura di individuare le necessarie misure di mitigazione;
 - ✓ dovrà essere preservata l'area boscata esistente nella parte sud-ovest, garantendo una corretta e coerente integrazione con l'esistente bosco urbano;
 - ✓ la distribuzione planivolumetrica degli edifici non dovrà costituire barriera continua verso le aree agricole circostanti;
 - ✓ l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10,0 metri dal confine verso le aree agricole: lungo i lati nord ed ovest, confinanti con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole;
 - ✓ per quanto riguarda la viabilità dovranno essere ricercate le migliori soluzioni al fine di completare la viabilità esistente;
 - ✓ i parcheggi dovranno essere collocati preferibilmente in aree dedicate, non lungo la viabilità di accesso ai lotti, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesistico.
- 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 produttive-artigianali 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).
- 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.

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.

Diagramma di dettaglio del lotto 10, che mostra la suddivisione in aree verdi e la destinazione all'ampliamento del bosco urbano. Le aree sono colorate in verde e beige, con linee rosse che indicano i confini del lotto e i percorsi di viabilità. Sono presenti anche simboli per il parcheggio (P) e per la viabilità locale.

Completamento della viabilità locale via Gramsci/via Fermi

Filare arboreo esistente da valorizzare

Superficie da destinare all'ampliamento del bosco urbano

Bosco urbano esistente

	Verde esistente
	Filari, siepi esistenti
	Verde pubblico e privato di progetto
	Filari, siepi di progetto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

ATE 03-

Moglia, Nord-via IV Novembre



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte nord del capoluogo, affacciata lungo la strada ex-SS413.

Si tratta di un'area in prevalenza libera da costruzioni, in continuità con il tessuto edificato esistente a carattere produttivo, a nord di via IV Novembre.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione – ATp06 – Moglia Nord, via IV Novembre" e in parte come "Ambito agricolo di interazione".

La collocazione, la dimensione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di completamento del comparto produttivo a nord della ex-SS413, con funzioni compatibili, oltre ad essere opportunità per risolvere l'esistente criticità viabilistica (incrocio tra ex-SS413, SP51 e via A.Frank).

FUNZIONI AL CONTORNO

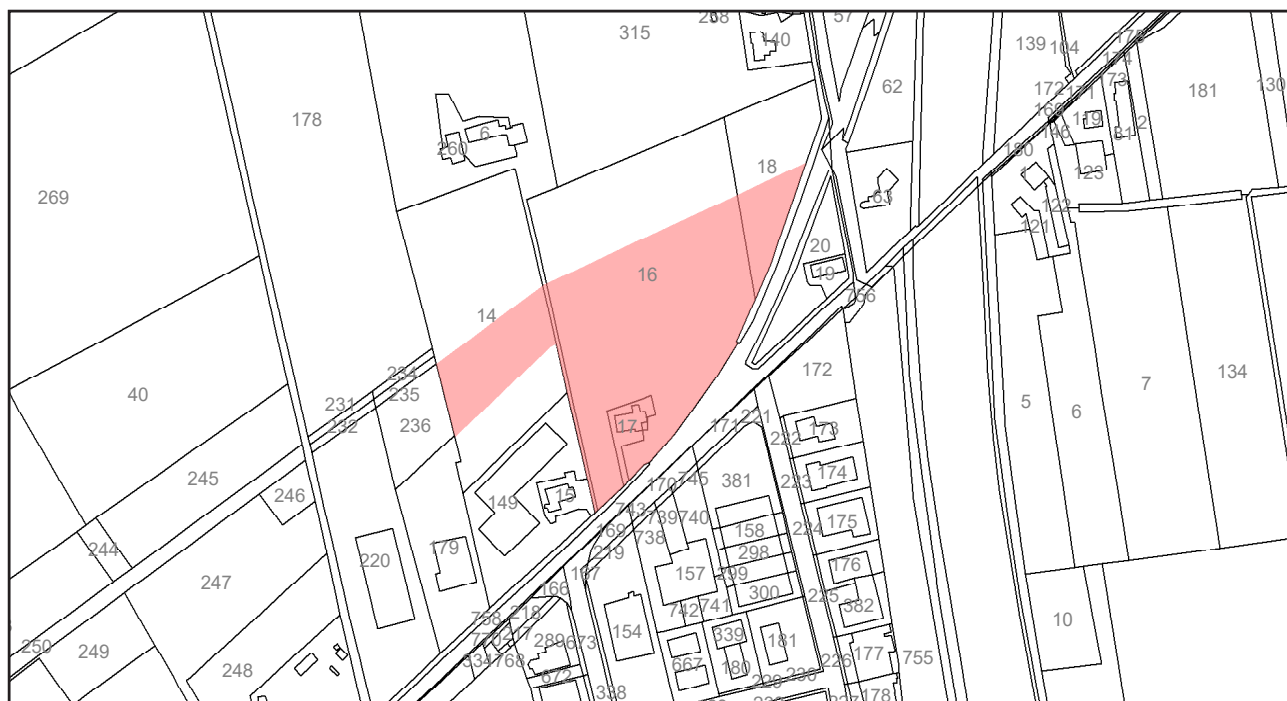
Nord Sud Est Ovest

	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Residenziale
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Agricolo
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 è interessato dai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale ex-SS413;
- fascia di rispetto di prima approssimazione da elettrodotti.

L'ambito di intervento non risulta interessato 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

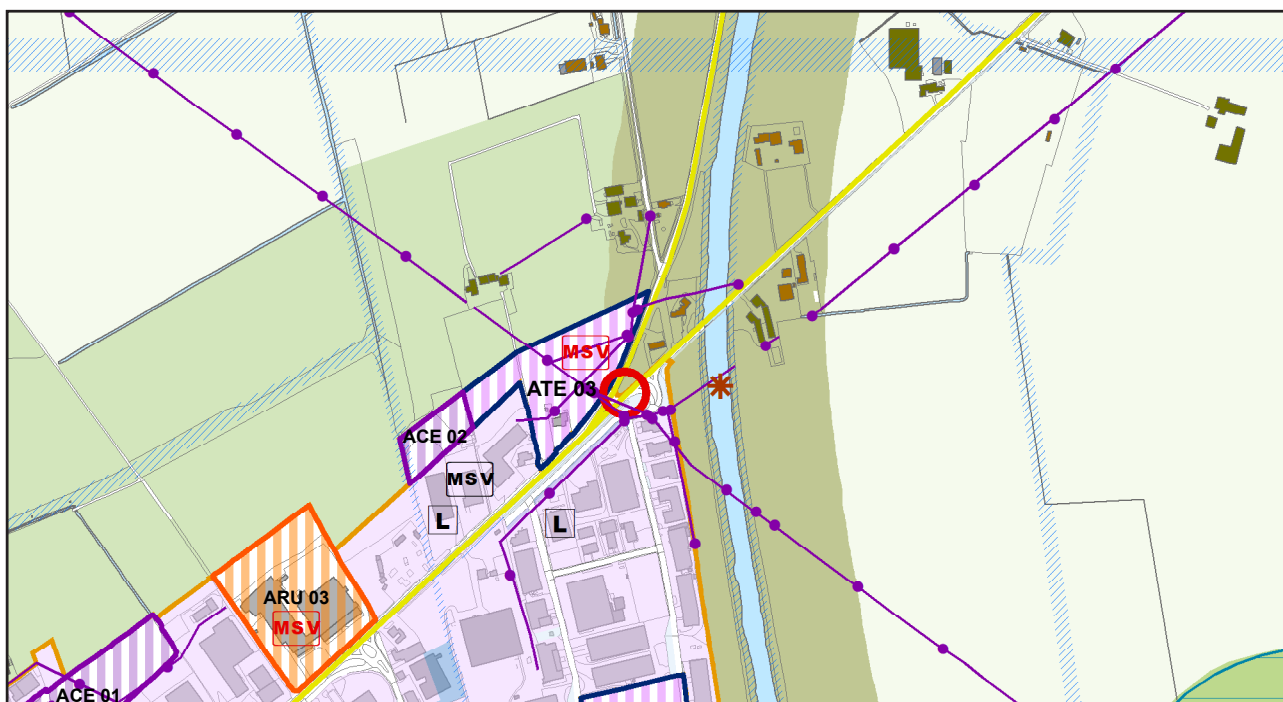
☐

4

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento si propone di trasformare una parte del tessuto urbano per il potenziamento della presenza di attività economiche, ad integrazione delle attività già insediate. Vista la collocazione dell'ambito, particolare attenzione dovrà essere dedicata agli aspetti di mitigazione e di inserimento ambientale-paesaggistico.

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;
- ridefinire l'accesso da nord al centro urbano del capoluogo (soluzione nodo viabilistico ex-SS413/SP51);
- offrire spazi a favore 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. Uso Terziario. UT Uso Turistico/Alberghiero. UTA/1 - Attrezzature ricettive.
Complementari/compatibili	Uso commerciale. UC/1 - Esercizi di vicinato. UC/2 - Media struttura di prossimità. UC/3 - Media struttura di vendita di rilevanza locale. 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.	21.742,0 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	15.219,0 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.
- In via preliminare, con la Provincia di Mantova e l'Amministrazione Comunale, dovrà essere definito il progetto del nodo viabilistico ex-SS413/SP51.
- 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 mq S.L. destinazione secondaria 80-100% per le destinazioni terziarie, turistiche/alberghiere e compatibili 100/120% per le destinazioni commerciali - Esercizi di vicinato e Media struttura di vendita
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (70% Industria/Artigianato + 15% Terziario, Turistico/Alberghiero + 15% Commerciale e funzioni compatibili)	2131+1826+2283= 6240,0 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	=3120,0 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	=3120,0 mq

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente individuate e collocate nella parte sud 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

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto rispettando le seguenti indicazioni:
 - ✓ assicurare il miglior inserimento ambientale e paesistico, avendo cura di individuare le necessarie misure di mitigazione;
 - ✓ la distribuzione planivolumetrica degli edifici non dovrà costituire barriera continua verso le aree agricole circostanti;
 - ✓ l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10,0 metri dal confine verso le aree agricole: lungo il lato nord, confinante con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole;
 - ✓ per quanto riguarda la viabilità dovranno essere ricercate le migliori soluzioni al fine di completare la viabilità esistente, compresa la soluzione del nodo viabilistico ex-SS413/SP51 e via A.Frank (viabilità di interesse locale);
 - ✓ i parcheggi dovranno essere collocati preferibilmente in aree dedicate, non lungo la viabilità di accesso ai lotti, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesistico.
- 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 produttive-artigianali 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).
- 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.

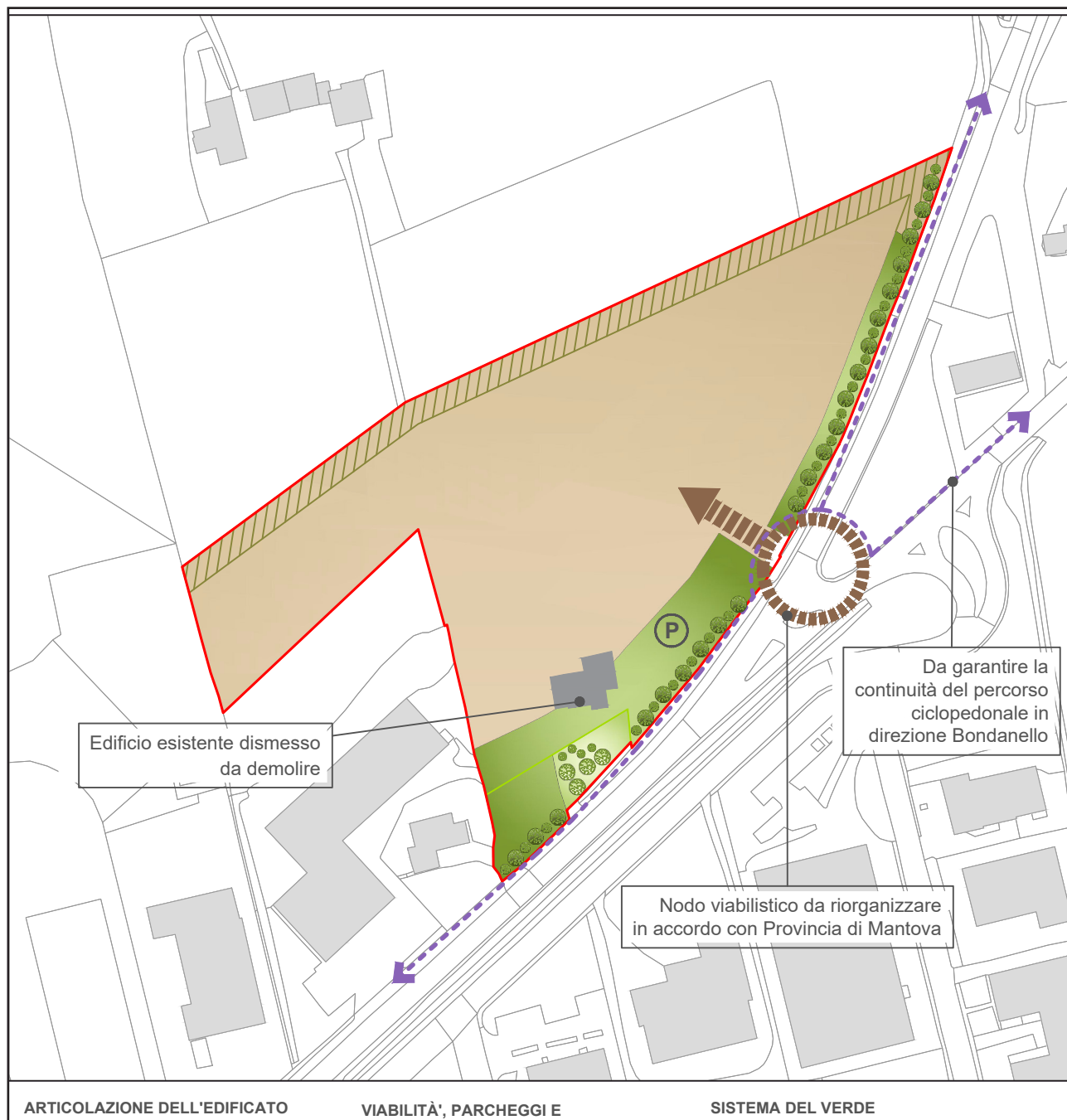
Nell'ambito dello studio idraulico, inoltre, dovrà essere studiata anche l'invarianza idrologica e idraulica, valutando l'opportunità di utilizzare il reticolo idraulico di progetto anche in funzione dell'invarianza. L'eventuale utilizzo di sistemi di infiltrazione dovrà essere valutato in relazione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



Area di concentrazione
dei volumi



Viabilità da definire
in sede di Piano
Attuativo



Nodo viabilistico
da riqualificare



Percorso ciclopeditonale



Parcheggi pubblici
e di uso pubblico



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 TRASFORMAZIONE

ATE 04-

Bondanello, Ovest-via Don Balzani



PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO AMBIENTALE E TERRITORIALE

L'ambito coinvolge un'area collocata nella parte nord del centro abitato di Bondanello.

Si tratta di un'area attualmente libera da costruzioni, collocata lungo la viabilità di livello locale (via Don Balzani), con la presenza di attività produttive e miste (residenza e artigianato), lungo il lato sud.

Il pre-vigente PGT individuava l'area come "Ambito di Trasformazione – ATp10 – Bondanello Nord-Ovest".

La collocazione, la dimensione e la conformazione caratterizzano l'area come soluzione di completamento del margine urbano, con funzioni coerente e compatibili con l'esistente.

FUNZIONI AL CONTORNO

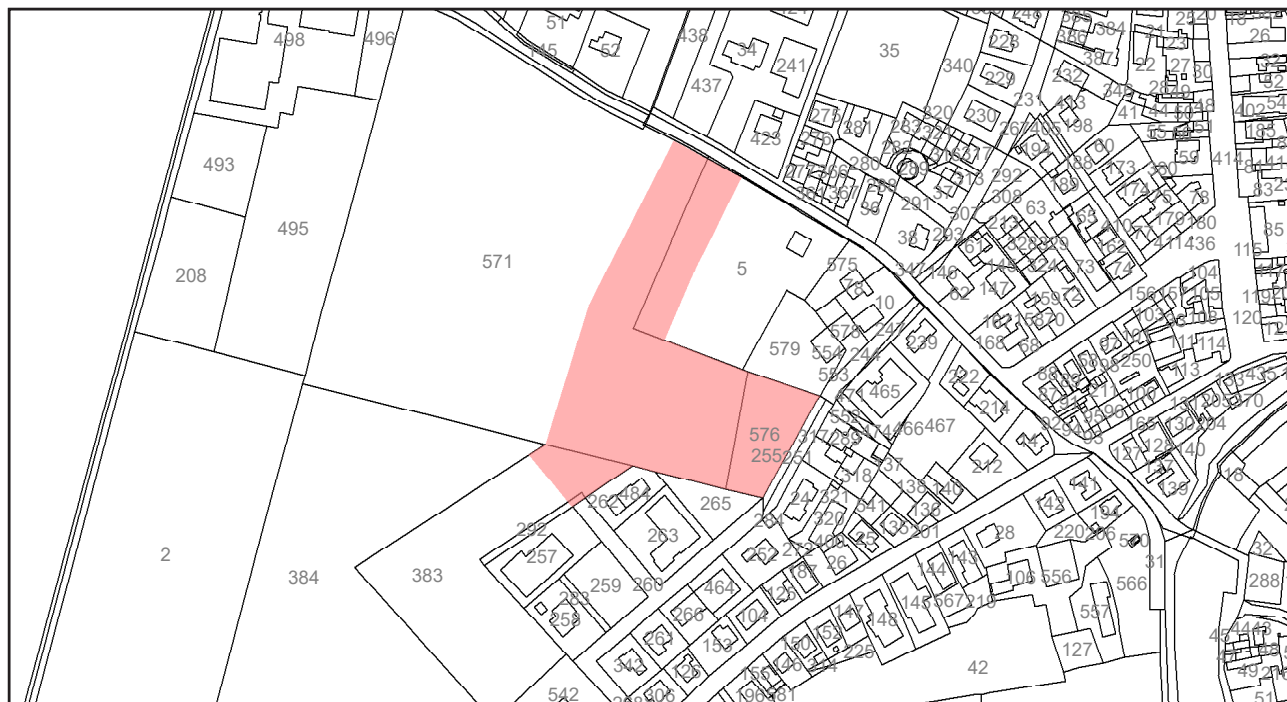
Nord Sud Est Ovest

	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Agricolo
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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

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

CLASSE DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

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

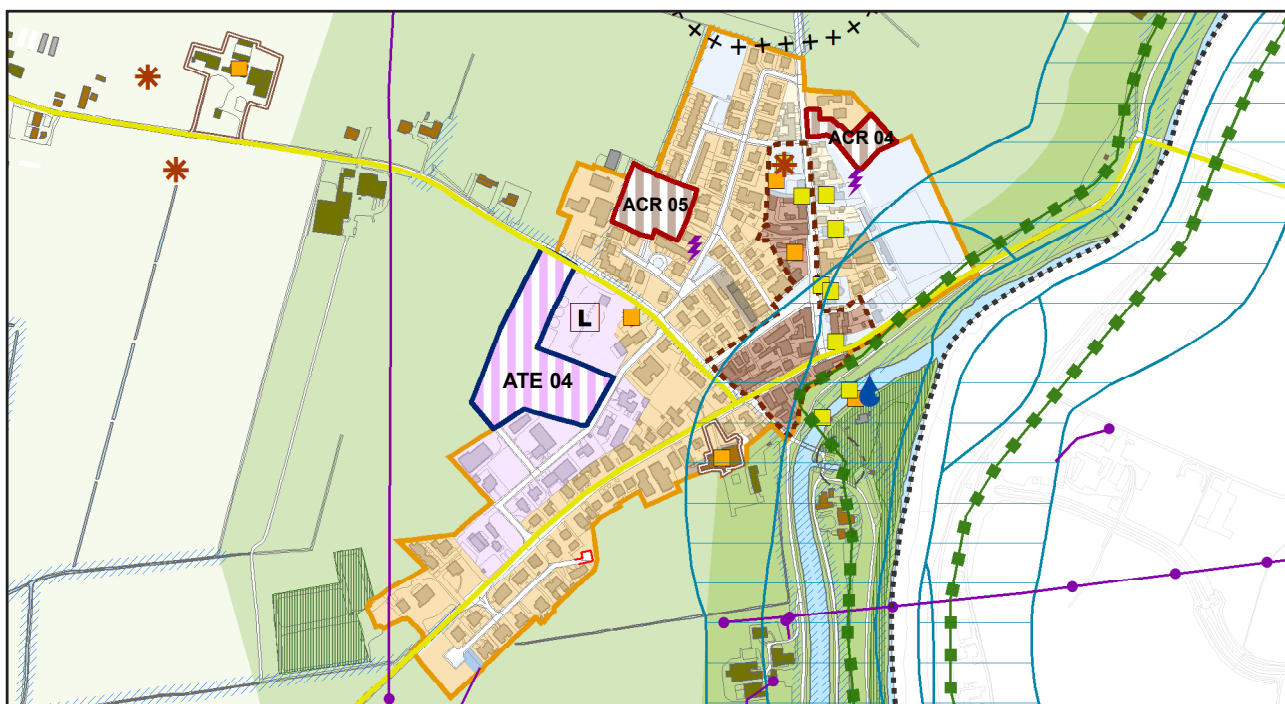
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

PARTE SECONDA

ESTRATTO TAVOLA PREVISIONI DI PIANO

(Scala: 1:10000)



OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'intervento si propone di trasformare una parte del tessuto urbano per il potenziamento della presenza di attività economiche. Vista la collocazione dell'ambito, particolare attenzione dovrà essere dedicata agli aspetti di mitigazione e di inserimento ambientale-paesaggistico.

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;
- completare la rete viabilistica di interesse locale, al servizio del comparto produttivo;
- offrire spazi a favore 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 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.
Escluse	Tutte quelle non indicate in precedenza

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale – S.T.	20.729,0 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	14.510 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	20,0 mq ogni 100 mq S.L. per destinazione secondaria; 80% per le destinazioni compatibili (commerciale, pubblici esercizi, terziario)
Carico urbanistico indotto – Fabbisogno massimo (80% industria/artigianato + 20% funzioni compatibili)	2322+2322=4644,0 mq
Aree di interesse pubblico da cedere	= 2322,0 mq
Aree monetizzabili (quantità minima)	= 2322,0 mq

- Le aree di interesse pubblico dovranno essere preferibilmente individuate e collocate lungo via Don Balzani.

MISURE DI ATTENZIONE AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESISTICI. INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere predisposto rispettando le seguenti indicazioni:
 - ✓ assicurare il miglior inserimento ambientale e paesistico, avendo cura di individuare le necessarie misure di mitigazione;
 - ✓ la distribuzione planivolumetrica degli edifici non dovrà costituire barriera continua verso le aree agricole circostanti;
 - ✓ l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 10,0 metri dal confine verso le aree agricole: lungo il lato nord, confinante con elementi del sistema agricolo, dovranno essere realizzate adeguate opere di mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico (filari, siepi, fasce tampone, ...), con l'obiettivo di ricercare coerenti rapporti visivi con le preesistenti aree agricole;
 - ✓ per quanto riguarda la viabilità dovranno essere ricercate le migliori soluzioni al fine di completare e riorganizzare la viabilità esistente;
 - ✓ i parcheggi dovranno essere collocati preferibilmente in aree dedicate, non lungo la viabilità di accesso ai lotti, oltre ad essere dotati di adeguati elementi arborei ed arbustivi, al fine di garantire un adeguato inserimento paesistico.
- 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 produttive-artigianali 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).
- 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

