

ATr 08

Moglia Sud-est Via Brodolini

**UBICAZIONE** [Via Basso](#)

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

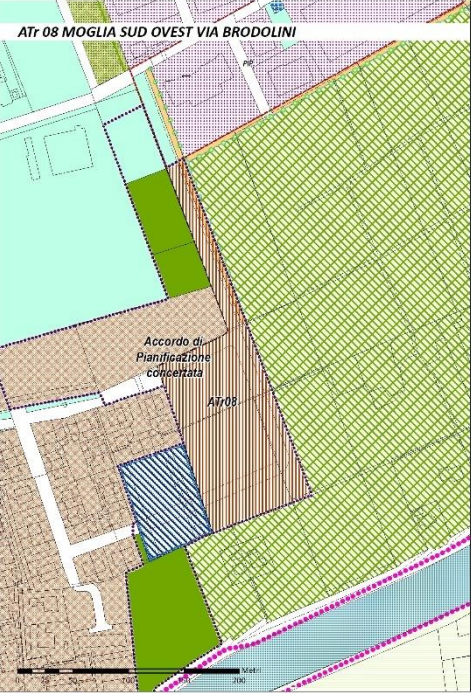


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

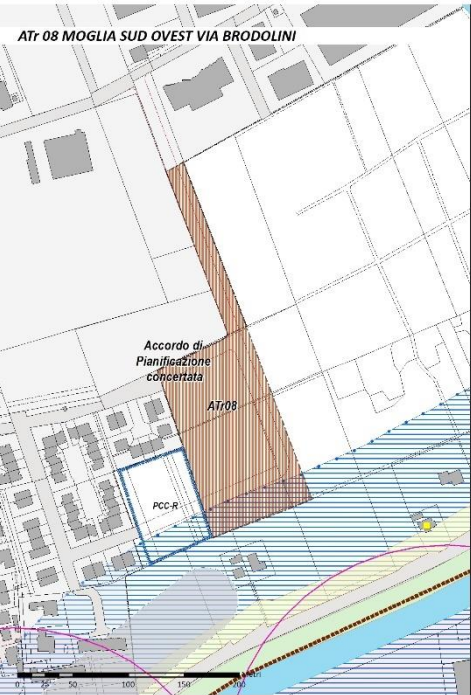
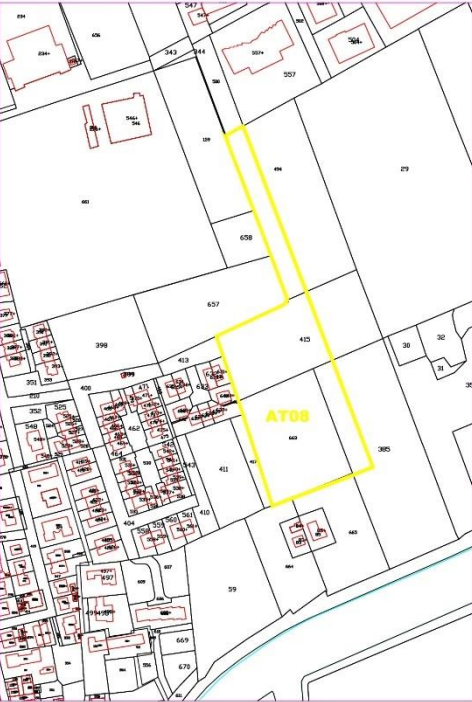


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

| St-<br>SUPERFICIE<br>TERRITORIALE<br>(m²)  | DESTINA-<br>ZIONE | It -<br>SUDDIVISIONE<br>INDICE<br>TERRITORIALE<br>GLOBALE<br>(m³/m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | It g –<br>INDICE<br>TERRITORI<br>ALE<br>GLOBALE<br>(m³/m²) | SUDDIVISIONE<br>VOLUME MAX<br>GLOBALE<br>(m³)<br>(V= St*It) | V –<br>VOLUMETRIA<br>MAX ASSEGNATA<br>GLOBALE<br>(m³)<br>(V= St*It g) | AB –<br>ABITANTI<br>INSEDIABILI<br>(AB= V/150<br>m³/m²) | S-<br>AREA PER<br>SERVIZI<br>(STANDARD DI<br>COMPARTO)<br>(m²)<br>(S= AB*26,5<br>m²) |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 17.930                                     | Residenzial<br>e  | 0,80<br>It BASE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,96<br>It BASE + It<br>PEREQUAZIONE                       | 14.344<br>V BASE                                            | 17.213                                                                | 96<br>AB BASE                                           | 2.534<br>S BASE                                                                      |
|                                            |                   | 0,16<br>It DA PEREQUAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                            | 2.869<br>V DA PEREQUAZIONE                                  |                                                                       | 19<br>AB DA PEREQUAZIONE                                | 507<br>S DA PEREQUAZIONE                                                             |
| NOTA<br>COGENTE                            |                   | L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Volumetria Massima inderogabile, secondo la formula: If = V/Sf complessiva (Volumetria massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di volumetria derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di volumetria di derivazione perequativa non potrà essere impiegata e, di conseguenza l'intervento potrà essere attuato utilizzando la capacità edificatoria raggiunta con l'indice It BASE. In ogni caso, il raggiungimento dell'indice territoriale globale sarà subordinato alla verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica in relazione alla destinazione funzionale, all'assetto planivolumetrico e alle caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici in progetto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                            |                                                             |                                                                       |                                                         |                                                                                      |
| VINCOLI E<br>CRITICITA'                    |                   | <b>Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media/ 4 – sensibilità alta</b><br><b>Classe di fattibilità geologica: 3 – fattibilità con gravi limitazioni</b><br><b>Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4</b><br><b>Sistema dei Vincoli:</b> A sud si trova la fascia di rispetto dei corsi d'acqua dei 150 metri (D. Lgs. 42/2004)<br><b>Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC:</b> Per quanto attiene alle azioni di “mitigazione” e alle “compensazioni”, nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC) nel quale sono precisate al maggior dettaglio le condizioni cogenti, in particolare i capitoli 8.2 e 8.3. I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori, alla data di approvazione della presente variante al PGT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                            |                                                             |                                                                       |                                                         |                                                                                      |
| DESTINAZIONI<br>D'USO                      |                   | PRINCIPALE: RESIDENZIALE<br>Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                            |                                                             |                                                                       |                                                         |                                                                                      |
| INDICAZIONI<br>PROGETTUALI                 |                   | In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali. La progettazione del comparto deve contenere lo studio idraulico.<br><b>Parametri edificatori:</b><br><b>Altezza massima dei fabbricati:</b> 2 piani fuori terra + eventuale piano mansardato per un massimo di 10,50 m. misurato come stabilito nelle Disposizioni Comuni<br><b>Distanza minima dai confini di terzi e di Zona:</b> m. 5,00. È ammessa la costruzione in aderenza o a confine o a distanze inferiori solamente con accordo dei confinanti formalizzato con atto registrato, in osservanza del Codice Civile.<br><b>Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione:</b> m. 7,50<br>Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione.<br><b>Distacco tra fabbricati:</b> m. 10,00 tra pareti finestrate<br><b>Rapporto di copertura:</b> 0,60 m²/m²<br><b>Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione:</b> Gli edifici devono rispettare tipologie edilizie correnti e andamento orografico del terreno; i progetti attuativi sono condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee tavole prospettiche - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto. A livello morfologico si ponga attenzione alla contiguità fra le altezze delle costruzioni, in modo da evitare dislivelli accentuati.<br><b>Monetizzazione aree standard:</b> secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione.<br>Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano DA_DP, di efficacia prevalente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                            |                                                             |                                                                       |                                                         |                                                                                      |
| OPERE DI<br>URBANIZZAZIONE<br>PRIMARIA     |                   | Il comparto nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto (che devono essere eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali e nel rispetto della normativa in materia di Invarianza Idraulica e Idrologica), previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente. Dovrà essere soddisfatta:<br>- raccordo con la viabilità esistente a sud e a nord e a ovest, in particolare dovrà essere sistemato il tratto di strada proveniente da via Divisione Acqui, attualmente di proprietà comunale;<br>- la realizzazione della viabilità interna al comparto, così come individuata dal PGT, oppure secondo proposte alternative accettate dalla P.A. in sede di convenzionamento;<br>- la creazione, in base ai risultati dello studio, di un sistema di scarico delle acque nere e delle acque piovane in grado di risolvere anche problematiche emerse negli ambiti contigui. Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche dovranno essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, allo studio idraulico specifico e alle indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di laminazione, (utilizzo e potenziamento del bugno esistenti e del collegamento ai canali di irrigazione) innalzamento delle quote del terreno, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario ;<br>- la creazione di piste ciclopeditoni;<br>- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti. |                                                            |                                                             |                                                                       |                                                         |                                                                                      |
| OPERE DI<br>URBANIZZAZIONE<br>E SECONDARIA |                   | Le eventuali aree per servizi saranno destinate a verde attrezzato e parcheggi in sede propria (i parcheggi lungo le strade sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria facenti parte dell'organizzazione della viabilità). L'amministrazione potrà richiedere cessioni extra-comparto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                            |                                                             |                                                                       |                                                         |                                                                                      |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MODALITA' DI INTERVENTO</b> | La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti. A tale scopo la pianificazione e la realizzazione delle opere, per ogni sub comparto, deve essere accompagnata da uno studio di fattibilità esteso all'intero comparto con un piano economico complessivo, da aggiornare ad ogni successiva pianificazione attuativa, in modo da individuare una equa ripartizione delle quote di competenza realizzativa. Lo studio di fattibilità viene allegato alla convenzione. |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

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

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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

| INDICAZIONI GENERALI     |                        |                      |                                                             |                                                                |                                      | QUOTE DI SUPERFICIE BASE                |                                                                                                                 | QUOTE DI SUPERFICIE DA PEREQUAZIONE                             |                                                     |                                                                                                                                                  | QUOTE DI SUPERFICIE GLOBALI                                                                         | STANDARD                                                                              |                                                                                                                                |                                                          |                              |
|--------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Ambito di Trasformazione | destinazione           | St Sup. Territoriale | Sup. Territoriale di tessuto consolidato interno all'ambito | Sf Sup. fondiaria massima di comparto virtuale (Sf= St * 0,75) | If g Indice fondiario globale di PGT | If base indice fondiario dotazione base | SLP base Superficie lorda di pavimento virtuale inderogabile di comparto dotazione base (SLP base= Sf* If base) | % agg Percentuale di SLP aggiuntiva proveniente da perequazione | If da perequazione Indice fondiario da perequazione | SLP da perequazione Superficie lorda di pavimento massima inderogabile di comparto da perequazione (SLP da perequazione= Sf* If da perequazione) | SLP Superficie lorda di pavimento massima globale di comparto (SLP= SLP base + SLP da perequazione) | S min b Quantità di Standard dotazione base 20% di SLP base (S min b= SLP base* 0,20) | S min p Quantità di Standard di comparto derivanti da perequazione 20% di SLP da perequazione (S min p= SLP perequazione*0,20) | S Quantità di Standard di comparto 20%SLP (S= SLP* 0,20) | % monetizz. Standard ammesse |
|                          |                        | mq                   | mq                                                          | mq                                                             | mc/mq                                |                                         |                                                                                                                 |                                                                 |                                                     |                                                                                                                                                  |                                                                                                     | mq                                                                                    | mq                                                                                                                             | mq                                                       |                              |
| ATp-05a                  | Produttivo             | 25.928               | 12                                                          | 19.446                                                         | 0,90                                 | 0,60                                    | 11.668                                                                                                          | 50                                                              | 0,30                                                | 5.834                                                                                                                                            | 17.502                                                                                              | 2334                                                                                  | 1167                                                                                                                           | 3501                                                     | Seconda convezione           |
| ATp-05b                  | Produttivo             | 22.669               | 7.507                                                       | 17.002                                                         | 0,90                                 | 0,60                                    | 10.201                                                                                                          | 50                                                              | 0,30                                                | 5.101                                                                                                                                            | 15.302                                                                                              | 2040                                                                                  | 1020                                                                                                                           | 3060                                                     | Seconda convezione           |
| ATp-06                   | Produttivo-Direzionale | 20.319               | 0                                                           | 15.239                                                         | 0,90                                 | 0,60                                    | 9.144                                                                                                           | 50                                                              | 0,30                                                | 4.572                                                                                                                                            | 13.716                                                                                              | 1829                                                                                  | 914                                                                                                                            | 2743                                                     | Seconda convezione           |
| ATp-07                   | Produttivo             | 32.356               | 0                                                           | 24.267                                                         | 0,90                                 | 0,60                                    | 14.560                                                                                                          | 50                                                              | 0,30                                                | 7.280                                                                                                                                            | 21.840                                                                                              | 2912                                                                                  | 1456                                                                                                                           | 4368                                                     | Seconda convezione           |
| ATp-09                   | Produttivo             | 202.577              | 0                                                           | 151.933                                                        | 0,90                                 | 0,60                                    | 91.160                                                                                                          | 50                                                              | 0,30                                                | 45.580                                                                                                                                           | 136.740                                                                                             | 18232                                                                                 | 9116                                                                                                                           | 27348                                                    | Seconda convezione           |
| ATp-10                   | Produttivo             | 23.709               | 0                                                           | 17.782                                                         | 0,90                                 | 0,60                                    | 10.669                                                                                                          | 50                                                              | 0,30                                                | 5.335                                                                                                                                            | 16.004                                                                                              | 2134                                                                                  | 1067                                                                                                                           | 3201                                                     | Seconda convezione           |
| Totale                   |                        | 327.558              | 7.519                                                       | 245.669                                                        |                                      |                                         | 147.402                                                                                                         |                                                                 |                                                     | 73.702                                                                                                                                           | 221.104                                                                                             | 29481                                                                                 | 14740                                                                                                                          | 44221                                                    |                              |