

ATp 09

Moglia Ovest confine Reggiolo

UBICAZIONE [Strada Provinciale 47](#)

DESCRIZIONE E OBIETTIVI Il comparto individua le aree a trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva poste verso il confine ovest del capoluogo, sul confine con Reggiolo e con Rolo.

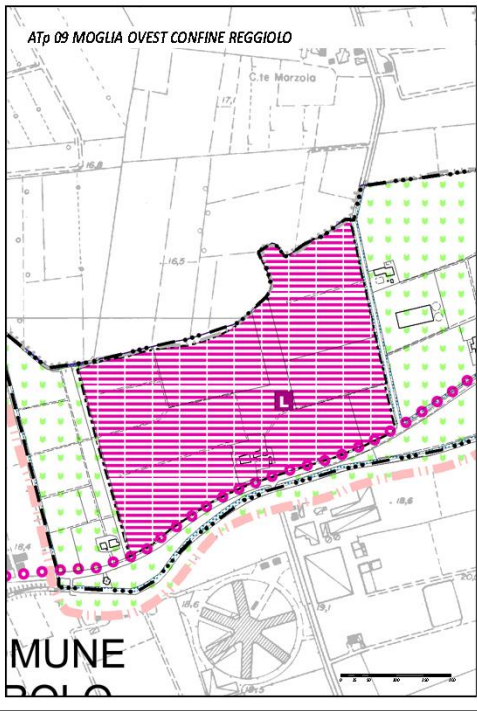


Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Elaborazione su Ortofoto

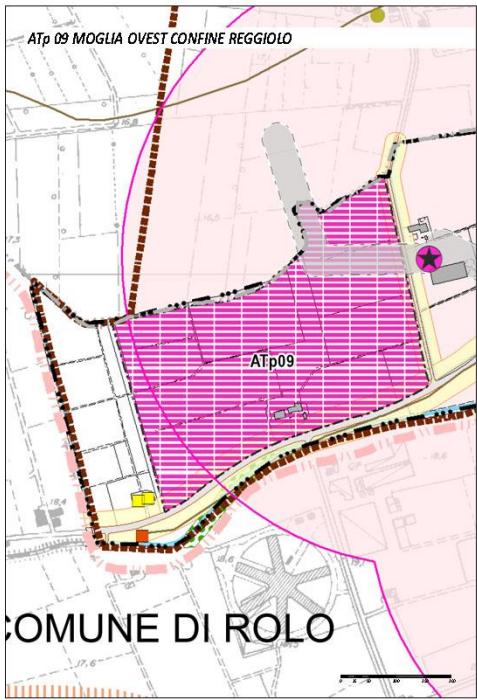
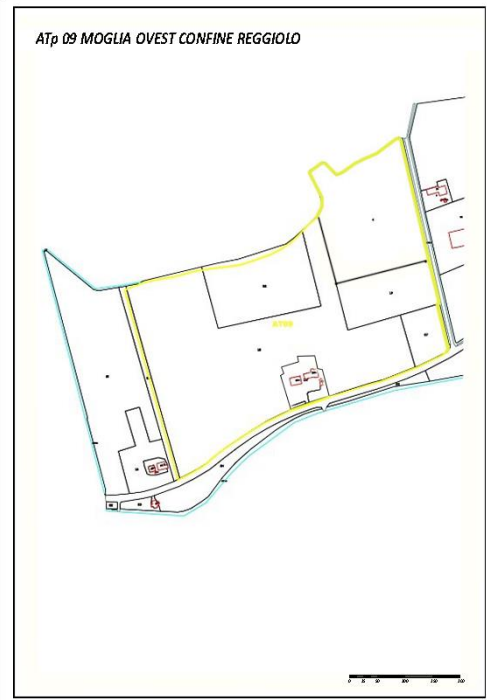


Tavola dei vincoli



Elaborazione su Mappa catastale

St- SUPERFICIE TERRITORIALE (m²)	DESTINA- ZIONE	Sf – SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA DI COMPARTO VIRTUALE (m²) (Sf = St * 0,75	If- SUDDIVISIONE INDICE FONDIARIO GLOBALE (m²/m²)	If g – INDICE FONDIARIO GLOBALE DI PGT (m²/m²)	SUDDIVISIONE SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m²) (SLP = Sf * If)	SLP – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MAX GLOBALE (m²) (SLP = Sf * If g)	S – AREA PER SERVIZI (STANDARD DI COMPARTO) (m²) (S = 20% SLP
202.577	Impianti produttivi artigianali o industriali	151.933	0,60 If BASE	0,90 It BASE + It PEREQUAZIONE	91.160 SLP BASE	136.740	18.232 S BASE
			0,30 If DA PEREQUAZIONE		45.580 SLP DA PEREQUAZIONE		9.116 S DA PEREQUAZIONE

NOTA COGENTE	L'Indice fondiario di ogni singolo lotto sarà determinato in sede di progettazione attuativa, considerando come limite la Superficie Lorda di Pavimento Massima inderogabile, secondo la formula: If = SLP/Sf complessiva (Superficie Lorda di Pavimento massima assegnata inderogabile/Superficie fondiaria complessiva al netto di strade e standard). La componente di SLP derivante da perequazione può essere impiegata in conformità ai disposti di specifico Regolamento; in assenza di tale dispositivo regolamentare, la componente di SLP di derivazione perequativa non potrà essere impiegata e, di conseguenza l'intervento potrà essere attuato utilizzando la capacità edificatoria raggiunta con l'indice If BASE. In ogni caso, il raggiungimento dell'indice fondiario 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 CRITICITA'	Classe di sensibilità paesistica: 3 - sensibilità media Classe di fattibilità geologica: 3 – fattibilità con gravi limitazioni Classe di pericolosità sismica locale: Z2a/Z2b/Z4 Sistema dei Vincoli: Verificare la dismissione del vicino allevamento. Presenza di fascia di rispetto di un elettrodotto nelle vicinanze Ambito NON ricadente nel disegno strategico della REC: Per quanto attiene alle azioni di “mitigazione” e alle “compensazioni”, nonché altre condizioni collegate, si rimanda allo specifico “Progetto di valorizzazione paesistico”, come di seguito specificato, alla cogenza del Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC), 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 D'USO	PRINCIPALE: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E ATTIVITA' DI LOGISTICA (centro magazzino, movimentazione, distribuzione e deposito merci). ESCLUSE: INDUSTRIALI INSALUBRI E PER TRATTAMENTO RIFIUTI DI OGNI GENERE ANCHE VEGETALI, RESIDENZIALI, COMMERCIALI: PER VENDITA E/O PRODUZIONE DI ALIMENTARI. Vedasi Disposizioni Attuative del Documento di Piano (DA_DP). E' ammesso utilizzo di aree a VAU (vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento
MODALITA' ATTUATIVE	La pianificazione attuativa, unitamente allo studio di approfondimento ambientale, dovranno sviluppare ed argomentare adeguatamente i contenuti di cui al paragrafo 9.9. della relazione illustrativa del Documento di Piano (Elaborato DP R). 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. 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). <i>La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti con un minimo dimensionale secondo le indicazioni della normativa vigente e, comunque, tale da consentire la realizzazione di un lotto funzionale di opere tra quelle previste, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi 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.</i> La pianificazione attuativa potrà essere svolta per sub-comparti autonomi e separati, 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 le indicazioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). 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.

INDICAZIONI PROGETTUALI	Per l’attuazione dell’ambito di trasformazione valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell’articolo relativo alle zone prevalentemente produttive. Le imprese che si insedieranno dovranno avere caratteristiche compatibili con la presenza a sud di un caseificio, ed essere valutate dagli organi competenti. Parametri edificatori: Altezza massima: m. 20,00 misurati come stabilito nelle Disposizioni Comuni, massimo 3 piani fuori terra. Sono esclusi i volumi specificatamente tecnici. Distanza minima dai confini di terzi m. 5,00 e di Zona: m. 5,00, salvo autorizzazione amministrativa a ridurre tale distanza a 0 m. 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. Distacco dalle strade comunali e di lottizzazione: m. 7,50 Potranno essere imposti dalla P.A. motivati distacchi di profondità diversa in sede di convenzione. Distacco tra fabbricati: m. 10,00 tra pareti finestrate Rapporto di Copertura sul lotto: 0,65 m²/m² Percentuale del lotto a parcheggi pertinenziali: 10% della SLP insistente sul lotto Percentuale del lotto a verde pertinenziale: 10% da ubicare preferibilmente ai margini del lotto verso le pubbliche strade a miglioramento del decoro urbano e sui confini con ambiti agricoli come tampone ecologico paesaggistico o VAU. È ammesso utilizzo di aree a VAU (Vedasi DA_PR) nel rispetto dello specifico regolamento Indice fondiario (If g) ai fini del calcolo dello standard: 0,90 m²/m² Monetizzazione aree standard: secondo convenzione di Piano Attuativo da stipularsi con la Pubblica Amministrazione. <i>Per quanto riguarda gli edifici rurali esistenti all'interno del perimetro dell'ambito e individuati dal vigente PGT come "Beni culturali vincolati dallo strumento urbanistico comunale", lo strumento attuativo dovrà rispettare le indicazioni individuate nell'apparato normativo di Piano, dimostrando la coerenza e la compatibilità delle scelte insediative, rispetto alle caratteristiche ed al valore delle preesistenze.</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle 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. In relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell’attività che si insedierà, dovrà essere predisposto apposito progetto viabilistico finalizzato a garantire idonei livelli di accessibilità all’area, adeguata dotazione infrastrutturale, con verifica delle ricadute sulla viabilità esistente. La viabilità e le dotazioni impiantistiche e tecnologiche interne alla superficie fondiaria non sono considerate come opere di urbanizzazione primaria.
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Si consiglia di prevedere la realizzazione di parcheggi per autocarri e autoarticolati e, in ogni caso, la dotazione e la destinazione delle aree e opere di urbanizzazione secondaria, verrà definita in sede di pianificazione attuativa in accordo con l’Amministrazione Comunale, ed in relazione alle esigenze della stessa.
COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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.

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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
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 convenzione
Totale		327.558	7.519	245.669			147.402			73.702	221.104	29481	14740	44221	