



Legenda

Territorio urbanizzato

- Perimetro del territorio urbanizzato
- Delimitazione del centro storico
- Ambiti di conservazione del centro storico (Art. 20.1)
- Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale (Art. 20.2)
- Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva (Art. 20.3)

Territorio urbanizzabile

- Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione pianificata, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'edificazione del tessuto urbano, sia di individuazione prioritariamente nella zona (intesa ai centri edificati, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'equipaggiamento urbano, gli ambiti per i nuovi insediamenti sono operativamente definiti da equazione complessiva di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con area compatibili. I nuovi insediamenti (residenziali) sono sottostati a progettazione urbana, e l'ex-20 programma l'attuazione dei manufatti e l'attuazione delle diverse funzioni previste, assicurando la compatibilità residenziale delle destinazioni territoriali ad esse connesse.
- Ambiti di nuovi insediamenti residenziali (Art. 20.4.1)
- Ambiti di nuovi insediamenti produttivi (Art. 20.4.2)
- Ambiti di nuovi insediamenti commerciali (Art. 20.4.3)
- Ambiti per attrezzature sportive AS (Art. 24.1)

Limiti amministrativi

- Confine comunale

Territorio rurale

- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art.15 della LR 20/2000) (Art. 21.2 della N.d.A.)
Sono parti di territorio caratterizzati dall'integrità del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con valore del tutto unico alla coltura e trasformazione del suolo.
Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico la pianificazione territoriale e urbanistica assicura:
a) la salvaguardia della attività agro-forestale ambientalmente sostenibile e dei valori antropologici, archeologici, storici e naturalistici presenti nel territorio;
b) la conservazione e la promozione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di prodotti, delle singole produzioni tipiche, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e floristiche;
c) la salvaguardia e la promozione del patrimonio storico, etno-antropologico e degli usi agricoli tradizionali.
A tale scopo, negli ambiti di cui si tratta, art.15 LR 20/2000, il PZUP individua quali trasformazioni e attività di utilizzazione del suolo siano ammesse, previa autorizzazione del Comune.
Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola del suolo, la pianificazione territoriale comunale (previa anche al rispetto di attività impiegate da utenti agricoli, quali la coltivazione, l'attività di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo, art. 15 LR 20/2000) individua gli ambiti del territorio per lo sviluppo della attività agricola, individuando i interventi edilizi necessari, che devono riguardare prioritariamente gli edifici esistenti.
Sono quelle parti del territorio rurale con caratteristiche di totale autonomia dotate, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e specializzazione.
In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, persegue prioritariamente gli obiettivi:
a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la conversione e l'usura dell'insediamento di attività non direttamente connesse con la produzione agricola;
b) di favorire lo sviluppo antropocentrico sostenibile della attività agricola, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla promozione delle attività connesse, la trasformazione e l'incremento del sistema delle attività connesse (attività, in comune i locali adibiti ad abitazione).
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art.15 della LR 20/2000)
Area agricola di particolare pregio rappresentata gli areali, definiti da riferimenti normativi o amministrativi comunali, nazionali, regionali o provinciali, orientamento dedicati alla produzione agricola di alta qualità e tipicità culturale, compresa la produzione con tecnica biologica, nonché le attività connesse all'agriturismo presenti nel territorio provinciale.
Tali aree sono soggette a particolare attenzione nella loro tutela ad ampia estensione, mentre sono regolarmente riferite ad ogni tipo di impianto di gestione del suolo, ad esclusione delle attività agricole.
In tali attività agricole come la coltivazione dei vigneti nelle zone DOC e le coltivazioni della filiera agricola (dagli insediamenti basati di cui Art. 15 della LR 20/2000), inoltre la coltivazione agricola con tecnica biologica e attività agrituristiche.
- Ambiti rurali consolidati a prevalente destinazione produttiva (Art. 21.6)
- Poli Fabbricati (acque comunali) (DPR 11.4.1) (Art. 16.3, 16.11)
- Ambiti per la mobilità (FTGIDIO VAS - CAPO I N.d.A. PSC)

- Viabilità esistente
- Linea ferroviaria
- Raccordo ferroviario
- Viabilità di progetto
- Tracciato ciclopedonale in progetto
- Itinerario ciclopedonale di progetto
- Tracciato ciclopedonale esistente
- Attracco esistente
- Demora in progetto - Emilia Romagna

- Sistema esautoratorio
- pista ciclabile del ciclo
- percorso senza barriere
- percorso viabile

Elementi della rete ecologica principale di valenza provinciale (Art. 5.5.1)

Isola Gialla
Isola protetta:
Ambiti territoriali vasti caratterizzati dalla dominanza di elementi di elevato valore naturalistico ed ecologico con funzione di caposaldo della rete ecologica, da preservare e tutelare.

- Isola Gialla
- Corridoio primario (Tume Rio)
- Corridoio secondario (Torre dei Ardi)
- direttrice di settore in ambito pianeggiante. Elementi lineari con funzione di connessione fra nodi ed elementi ecologici in termini di diversità che danno origine a una definizione socio-funzionale attraverso il riconoscimento ed il collegamento di elementi di natura sia creati (quali canali, fiumi, zone di acqua morta, cava).

Elementi della rete ecologica secondaria di valenza locale (Art. 5.5.2)

- Ambiti di connessione:
sono caratterizzati da una discreta dotazione di elementi (tra cui naturali e semi-naturali), che vanno particolarmente tutelati, collegati e interconnessi per potenziare le ricchezze degli ecosistemi e favorire il collegamento dell'ecosistema urbano;
- Corridoi ortodici:
fasce di ricostruzione e connessione ecologica in ambiti dove sono localizzati i maggiori insediamenti che comportano la presenza sul territorio di barriere o di impacci antropici (strade e infrastrutture) o di antropizzazione (edificatoria) che impediscono o limitano la continuità ecologica e la permeabilità ambientale;
- direttrice di collegamento esterno:
principali direttrici di permeabilità e collegamento verso territori contigui che fungono da serbatoio delle energie naturalistiche ed ecologiche di valenza locale nei comuni limitrofi.

Elementi della rete ecologica di valenza locale (Art. 5.5.3)

- Corridoio ecologico di settore:
fasce di ricostruzione e connessione ecologica in continuità alla diversità ortodici di valenza provinciale.
- Nodi ecologici:
sono elementi (isole, naturali e semi-naturali), con andamento e ampiezza variabili, costituiti da spazi a forte valore naturalistico ed ecologico. Sono aree a elevata diversità, canali di bioflora, prati (segni), sculture di vertice, giardini ecc., caratterizzati da una specifica valenza ecologica o che potrebbero assumere il ruolo di serbatoio di biodiversità.
- Fasce di ambientazione per le nuove vie:
una definita fascia di ambientazione a larghezza variabile in relazione alla esigenza ed al contesto, da sistemare con specie, impianti vegetali, giardini e vegetazione (inoltre valori della nuova realizzazione dei progetti) puri di vita attorno ad area, all'ambientazione, nei casi previsti, a costituire un corridoio ecologico quale elemento funzionale della rete ecologica; la larghezza della fascia di ambientazione va definita in sede di progettazione.

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale	ST	mq	59.530
Indice di edificabilità Territoriale	IT	mc/mq	0,75
Indice di Utilizzazione Territoriale	UT	mq/mq	0,25
Superficie Utile Lorda realizzabile	SUL	mq	14.882
Abitanti teorici insediabili e nuove stanze		n.	297
Dotazioni territoriali per abitante		mq/ab	30
Totale dotazioni territoriali		mq	8.929
Rapporto di copertura	Q	%	40
Altezza massima degli edifici	HM	mt	9
Numero max piani abitabili fuori terra		n.	2

FUNZIONI INSEDIABILI

Le destinazioni d'uso per gli edifici di nuova costruzione sono:

- residenza singola e/o collettiva e relativi ambienti di servizio e di pertinenza;
- esercizi commerciali di vicinato;
- pubblici esercizi;
- uffici professionali e studi professionali;
- attività terziarie e direzionali di interesse di uso pubblico;
- artigianato di servizio necessario alla residenza e compatibile con essa;
- attrezzature pubbliche;
- attrezzature di interesse comune;
- attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature culturali;
- attività ricettive.

In tutti i casi la superficie utile destinata alla residenza e/o alla residenza collettiva deve essere superiore al 60% di quella massima ammissibile.

MODALITA' ATTUATIVE

La valutazione delle condizioni di rischio idraulico, da effettuare ai sensi **dell'art. 10, commi 10 e 11 delle norme del PTCP vigente** e delle Linee Guida per la definizione del rischio idraulico (**approvate con atto di G.P. n. 292 del 29.12.2011**) e la formulazione dell'intesa da parte della Provincia sulla medesima valutazione, è condizione obbligatoria per la trasformazione urbanistica dell'ambito. In pendenza di tali adempimenti, l'ambito non potrà essere assoggettato a **POC**.

In caso contrario le previsioni all'interno del Piano Operativo Comunale (**POC**) sono da attuare tramite uno o più Piani Urbanistici Attuativi (**PUA**).

Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (**comparto**), il progetto planivolumetrico di ogni **PUA** dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito.

In tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito.

L'approvazione di questa tavola da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del **PUA** relativo al rispettivo sub ambito, le conferisce il valore di indicazione programmatica per la realizzazione dei successivi sub ambiti.

Gli elementi della progettazione urbanistica esplicitati nella presente scheda, costituiscono gli obiettivi strategici dell'Amministrazione, ovvero non negoziabili ed invariabili e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione residenziale (**n.2**), situato nel capoluogo, a nord della strada provinciale 588 dei Due Ponti, che si trova vicino al nuovo comparto residenziale (**n.1**) e all'ambito destinato a vocazione commerciale (**AC**).

Proprio questi ambiti andrebbero a prolungare l'attuale abitato di Villanova allineandosi con un unico rettilineo verso il tracciato della nuova tangenziale.

L'intento della proposta di riferimento progettuale è quindi quella di rafforzare la destinazione d'uso residenziale e rettificare il margine urbano nord.

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

Morfologia:

- Ricade nel ripiano generale della bassa pianura padana, e in particolar modo la striscia più ad ovest, all'interno di un paleoconoide del torrente Arda.
- La porzione più a sud rientra in un'area lievemente sopraelevata sul ripiano generale della pianura padana.

Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:

- Vulnerabilità degli acquiferi media.
- La porzione ad ovest ricade nella microzona III – classe D, di deposito alluvionale prevalentemente limoso-sabbioso, argilloso, a grado di consistenza medio - alto, suscettibile di potenziali effetti di amplificazione e instabilità, mentre quella ad est nella microzona I – classe D, di deposito alluvionale prevalentemente sabbioso e ghiaioso a grado di consistenza medio e medio - basso.
- L'area ricade in fascia C o area di inondazione per piena catastrofica. Si tratta di una porzione di territorio esterna alla fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento. Come portata catastrofica si assume la massima piena storicamente registrata, se corrispondente a un tempo di ritorno superiore a 200 anni, o in assenza di essa, la piena con 500 anni di tempo di ritorno. Nello specifico si tratta di una zona C1, ossia extrarginale o protetta da difese idrauliche.

Problematicità riscontrate:

- Sono consentiti interventi subordinatamente alla verifica di accettabilità del rischio idraulico.
- Sono presenti alcuni punti di controllo geognotico.
- All'interno dell'ambito vi ricadono tracciati dell'acquedotto e del metanodotto.
- Presenza di un tronco in cavo interrato MT con relativa cabina MT.
- Una piccola porzione a sud si trova in zona di rispetto del pozzo.
- Una striscia ad est rientra nella fascia dei 150 mt dei torrenti iscritti degli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 1775/1933, per la quale sono previste disposizioni di tutela e valorizzazione del paesaggio salvaguardando i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili.

PRINCIPI PROGETTUALI

Il disegno urbano dovrà integrarsi con la viabilità esistente e con il sistema del verde urbano, completando il tessuto urbano limitrofo, rispettando i principali ordinamenti del tessuto fondiario esistente.

La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità secondaria interna, che raccordi tra loro le strade urbane già esistenti e ne crei di nuove in maniera da dare ad ogni edificio l'accesso diretto alle strade pubbliche.

Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze.

Il progetto d'intervento dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni.

Gli interventi dovranno integrarsi paesaggisticamente al contesto relativamente all'impianto insediativo, alle tipologie edilizie, all'uso di materiali, opere di finitura e colori, nonché alla sistemazione delle aree pertinenziali.

Dovrà essere privilegiata la continuità tipologica e morfologica degli insediamenti già esistenti, progettando una certa linearità plano-altimetrica.

il **POC** definirà una disciplina attuativa per l'ambito che consenta di rispettare le esigenze di tutela delle pertinenze fluviali e dall'altro di promuovere effettivi progetti di recupero e valorizzazione finalizzati al riequilibrio ambientale ed alla pubblica fruizione delle zone fluviali.

Il **PUA** dovrà essere necessariamente essere sottoposto alla procedura di valutazione di sostenibilità ai sensi del **D.Lgs. 152/06 c.m.** in relazione a quanto disposto dalla **L.R. 20/2000, art. 5 comma 4 ultimo periodo**, in quanto il **POC** non ha in questa fase definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi.

A tale riguardo sarà necessario acquisire i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente (**art. 35 comma 4 L.R. 20/2000**).

Il **PUA**, prima dell'approvazione sarà sottoposto all'esame della Provincia la quale si esprimerà con eventuali osservazioni (**art. 35 L.R. 20/2000**), parere motivato ai sensi **dell'art. 15 del D.Lgs 152/06 c.m.** e parere sismico ai sensi della **L.R. 19/08**

Il Piano Urbanistico Attuativo che sarà elaborato dovrà ottemperare agli adempimenti previsti dalla **L.R. 22/02/1993 n° 10**, nonché il rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui al **D.P.C.M. 23/04/1992 e al D.M. LL.PP. 16/01/1991** oltre il perseguimento dell'obiettivo di **0,2µT** di induzione magnetica.

L'attuazione dell'ambito è condizionata alla realizzazione degli interventi di adeguamento delle reti di fognatura e degli impianti di trattamento a servizio dell'ambito stesso.

Per le dotazioni territoriali che non potranno essere realizzate all'interno dell'ambito vi sarà la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, prevista nel **RUE** parte urbanistica.

INDICAZIONI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA

Componente ambientale aria:

Dovranno essere previsti impianti che rispettino le immissioni in aria previsti per legge, realizzando eventuali interventi di mitigazione, se necessari.

A favore di un minor inquinamento atmosferico dovranno essere realizzati percorsi ciclopeditoni di collegamento con il centro paese.

Componente ambientale rumore:

In fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione impatto acustico, che dovrà dimostrare il rispetto dei limiti di legge, oppure, in caso contrario, dovrà prevedere idonee misure di mitigazione, eventualmente localizzandole opportunamente, in grado di garantire il rispetto dei limiti.

Eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la costruzione di barriere in terra inerbite e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone; in alternativa gli interventi potranno essere attuati utilizzando pannelli prefabbricati montati in opera.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico con la predisposizione di eventuali misure correttive.

Componente ambientale risorse idriche:

Dovranno essere separate le acque bianche dalle acque nere.

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove aree di trasformazione alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione, previa verifica della capacità dei depuratori medesimi che, in caso non risulti sufficiente, dovrà essere opportunamente adeguata, pena la non attuazione della previsione di piano.

L'attuazione dell'azione di Piano è vincolata all'adeguamento del sistema di depurazione.

Dal punto di vista idraulico, invece, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio.

In ogni caso dovrà essere prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche di laminazione.

Il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure di mantenerle invasate con la finalità di irrigazione delle aree verdi e comunque per utilizzi compatibili (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche).

In ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico ricettore non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata (invarianza idraulica).

Per limitare il consumo idrico le acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici potranno essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi

compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.

Componente ambientale suolo e sottosuolo:

Per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso deve essere valutata da un punto di vista tecnico la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, oppure l'utilizzo del terreno in sito legato a calce.

Componente ambientale paesaggio ed ecosistemi:

Le nuove aree edificabili dovranno essere collocate in continuità con le aree urbanizzate preesistenti.

Inoltre, con la finalità di tutelare il paesaggio agrario, è necessario prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali ai nuovi interventi edilizi (lungo i lati non confinanti con il tessuto edificato) realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 mt, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni.

Si prescrive infine la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio.

Le piantumazioni perimetrali dovranno essere preferenzialmente effettuate con essenze autoctone.

Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione.

Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne e i sistemi radianti impiegati dovranno limitare il consumo energetico.

Componente ambientale consumi e rifiuti:

In fase di progettazione delle nuove previsioni si dovranno prevedere specifiche aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani in modo differenziato (piazzole ecologiche da concordare con il Gestore del servizio).

Componente ambientale energia ed effetto serra:

Per limitare i consumi energetici si dovrà incentivare, in sede di progettazione, l'orientamento, il disegno e l'insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo (bioedilizia), oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare termico, e fotovoltaico anche oltre i limiti minimi di legge e dovrà essere garantito il risparmio anche attraverso l'utilizzo di lampade a basso consumo.

I nuovi edifici dovranno comunque essere dotati di certificato energetico.

Componente ambientale radiazioni ionizzanti e non:

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle linee elettriche MT e comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto di 0,2 mT delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per quattro o più ore giornaliere a campi elettromagnetici superiori all'obiettivo di qualità di 0,2 mT.