



**Legenda**

**Territorio urbanizzato**

- Perimetro del territorio urbanizzato
- Perimetro del centro storico
- Ambiti di conservazione del centro storico (Art. 20.3)
- 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 urbanistica, da un sistema di nuova urbanizzazione per l'edificazione del nuovo urbano, da insediamenti prioritariamente talati a fini abitativi e capoli edificati, da un sistema di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono definiti sulla base della compatibilità con le attività sociali, culturali, commerciali e produttive con esse compatibili. I nuovi insediamenti sono sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'attuazione dei risultati e l'attuazione delle diverse funzioni previste, assicurando la continuità territoriale delle distinte funzioni ad essi 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. 19 della LR 20/2000) (Art. 21.3 della N.d.A.)**  
Sono parti di territorio appartenenti all'indagine per la tutela ambientale e del patrimonio paesistico naturale con l'aspetto del suolo e della coltivazione e trasformazione del suolo.  
In tali ambiti agricoli di rilievo paesaggistico la pianificazione territoriale e urbanistica assicura:  
a) la salvaguardia della attività agricola-pastorale ambientalmente sostenibile e dei valori antropologici, etnologici, storici e archeologici presenti nel territorio;  
b) la conservazione e la promozione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, della singola specie animale e vegetale, del patrimonio storico e della tradizione culturale e folklorica;  
c) la salvaguardia e promozione del patrimonio storico, degli equilibri etnologici e degli equilibri ecologici. A tale scopo, negli ambiti di cui al presente articolo, il PZUC individua i casi di trasformazione e attività di coltivazione del suolo dalle attività agricole, previa valutazione di sostenibilità.  
Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano condizioni di utilizzazione agricola del suolo, la pianificazione urbanistica comunale promuova anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'attività di servizi ambientali, ricettivi, per il tempo libero e per l'agriturismo.  
Il PZUC può individuare gli ambiti più idonei per lo sviluppo delle attività integrate ed il PZUC disciplina gli interventi ed i servizi necessari, che devono riguardare prioritariamente il patrimonio agricolo esistente.
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 19 della LR 20/2000) (Art. 21.4 della N.d.A.)**  
Sono quelle parti del territorio rurale con elevato livello di tutela ambientale, clima, tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e produttività.  
In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, pur privilegiando gli obiettivi:  
a) di tutela e conservazione il sistema dei suoli agricoli produttivi, fertilità e composizione e tutela dell'ambiente di attività con orientamento di tutela con la produzione agricola;  
b) di favorire lo sviluppo ambientale sostenibile delle attività agricole, l'investimento in servizi edili ed assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'incremento del valore del patrimonio, in comprese i locali adatti ad abitazione.
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 19 della LR 20/2000)**  
Zona agricola di particolare pregio (Art. 21.5 della N.d.A.)  
La zona agricola di particolare pregio rappresenta gli areali, delimitati da riferimenti normativi o amministrativi comunali, nazionali, regionali e provinciali, sostanzialmente dedicati alla produzione agricola di eccellenza ad elevata qualità, compresa la produzione di prodotti biologici, nonché le attività connesse all'agriturismo presenti nel territorio provinciale.  
Tali aree sono soggette a particolare attenzione nella loro tutela ad ampia edificazione, mentre sono regolamentate in modo da essere gestite da un sistema di gestione di servizi, ed assicurare dello sviluppo ecologico, e l'attività agricola come a collaborare dei vigneti nella zona DOC e a collaborare della linea regionale degli itinerari bianchi di cui all'Art. 6 comma 3 del D.L. n. 26 del 2001, inoltre la coltivazione agricola con tecniche biologiche e la attività agroturistica.
- Ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione produttiva (Art. 20.3)**

**Per la mobilità (TERROLO VII - CAPO I N.d.A. - PSC)**

- Viabilità esistente
- Linea ferroviaria
- Viabilità di progetto
- Tracciato ciclopedonale in progetto
- Itinerario ciclopedonale di progetto
- Tracciato ciclopedonale esistente
- Altro ciclopedonale
- Carovaca in progetto - Emilia Romagna

- Sistema assicurativo**
- area ciclabile del ciclo
  - area ciclopedonale
  - area ciclopedonale
  - area ciclopedonale

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

- Rede prioritaria:**
- Stato Civile**  
Ambiti territoriali vasti caratterizzati dalla dominanza di elementi di elevato valore naturalistico ed ecologico con funzione di collegamento della rete ecologica di valenza provinciale.
  - Comuni ecologici (Monte Cimino, ecc.)**  
Elementi lineari costituiti da elementi naturali e seminaturali con funzione di collegamento tra nodi di elevata qualità della rete ecologica, da potestà con interventi di riqualificazione fluviale, creazione di fasce tampone e con l'adozione di buone pratiche agronomiche.
  - Comuni principali (Tulle Fc)**
  - Comuni secondari (Tornese Riva)**
- Elementi della rete ecologica principale di valenza provinciale:**
- Elementi lineari costituiti da elementi naturali e seminaturali con funzione di collegamento tra nodi di elevata qualità della rete ecologica, da potestà con interventi di riqualificazione fluviale, creazione di fasce tampone e con l'adozione di buone pratiche agronomiche.

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

- Ambiti di collegamento:**
- Sono costituiti da una dorsale di elementi naturali e seminaturali, che vanno opportunamente tutelati, collegati e incrementati per potenziare la biodiversità degli agroecosistemi presenti nel territorio provinciale.
  - Elementi lineari costituiti da elementi naturali e seminaturali, che vanno opportunamente tutelati, collegati e incrementati per potenziare la biodiversità degli agroecosistemi presenti nel territorio provinciale.
  - Elementi lineari costituiti da elementi naturali e seminaturali, che vanno opportunamente tutelati, collegati e incrementati per potenziare la biodiversità degli agroecosistemi presenti nel territorio provinciale.

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

- Comunità ecologiche da tutelare:**
- Rete di riqualificazione e connessione ecologica in ambito di valenza provinciale.
  - Rete di riqualificazione e connessione ecologica in ambito di valenza provinciale.
  - Rete di riqualificazione e connessione ecologica in ambito di valenza provinciale.
- Riduzione:**
- Sono elementi lineari, naturali e seminaturali, con andamento e ampiezza variabili, costituiti da siepi e filari arborei, vegetazione strutturata, fasce arboree - arbustive, corsi d'acqua, canali di bonifica, prati, boschi, pascoli, ecc., costituiti da una specifica vegetazione ecologica o che potrebbero assumere a seguito di misure edili di riqualificazione.
- Linee di connessione per le nuove vocazioni:**
- Viene definita l'area di connessione tra l'area di vocazione e l'area di destinazione. La rete ecologica di valenza provinciale è costituita da elementi naturali e seminaturali, che vanno opportunamente tutelati, collegati e incrementati per potenziare la biodiversità degli agroecosistemi presenti nel territorio provinciale.

<b>DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO</b>			
Superficie Territoriale	ST	mq	36.430
Indice di edificabilità Territoriale	IT	mc/mq	0,75
Indice di Utilizzazione Territoriale	UT	mq/mq	0,25
Superficie Utile Lorda realizzabile	SUL	mq	9.107
Abitanti teorici insediabili e nuove stanze		n.	182
Dotazioni territoriali per abitante		mq/ab	30
Totale dotazioni territoriali		mq	5.464
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.3**), situato nel capoluogo, nel vuoto che si è venuto a creare a nord della SP 588, con ingresso su via Roma.

Questo ambito andrebbe a completare il centro abitato di Villanova, compattando il tessuto già esistente.

L'intento della proposta di riferimento progettuale è quindi quella di rafforzare la destinazione d'uso residenziale.

## CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

Morfologia:

- Ricade nel ripiano generale della bassa pianura padana e in particolar modo rientra in un'area lievemente sopraelevata sul ripiano generale della pianura padana.

Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:

- Vulnerabilità degli acquiferi bassa.
- L'area ricade 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.
- E' presente un punto di controllo geognotico.
- Presenza di tronchi in cavo aereo MT.
- La striscia più a sud 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.
- La propaggine più a nord si trova in zona di rispetto del pozzo.

## 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.

All'interno del presente ambito sono presenti reti di pubblica fognatura che pertanto dovranno essere opportunamente riposizionate in funzione del nuovo assetto.

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.