



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 urbana, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'edificazione del nuovo urban, sia individuati principalmente nella area urbana e centri edificati, sia in termini di destinazione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalle seguenti compatibilità e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con area compatibili. I nuovi insediamenti sono sottoposti a progettazione urbana, al fine di programmare l'esecuzione dei interventi e l'attuazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contiguità residenziale delle abitazioni territoriali ad essi connessi.
- 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 ASD (Art. 24.1)

Linee amministrative

- Confine comunale

Territorio rurale

- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 18 della LR 20/2000) (Art. 21.2 della N.d.A.) Sono parti di territorio caratterizzate dall'ampiezza del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
- Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico la pianificazione territoriale e urbanistica assicura:
 - a) la salvaguardia delle attività agro-forestali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, etnologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
 - b) la conservazione e la riabilitazione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali e vegetali, dei manufatti storici, e delle associazioni vegetali e forestali;
 - c) la salvaguardia e il ripristino dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici a loro sottesi, negli ambiti di cui al presente articolo, il cui intervento è finalizzato a trasformazioni e azioni di utilizzazione del suolo sono ammessi, previa valutazione di sostenibilità.
- Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussista l'impedimento all'utilizzazione agricola del suolo, la pianificazione urbanistica comunale provvede, nel rispetto di attività vincenti del reddito agricolo, quali la coltura, l'attività di servizi agricoli, connessi per il territorio alla coltura agraria.
- Il SOC può individuare gli ambiti più idonei al sviluppo della attività irrigatoria ed il SOC disciplina gli interventi edili necessari, che devono rispettare i programmi edilizi esistenti.
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 19 della LR 20/2000) (Art. 21.4 della N.d.A.) Sono quelle parti del territorio in cui con opportuni vincoli di tutela ambientale, azioni, per tradizione, vocazione e specializzazione, si ha una attività di produzione di beni agricoli alimentari ad alta redditività e sostenibilità.
- In tali ambiti la pianificazione territoriale e urbanistica, privilegia prioritariamente gli obiettivi:
 - a) di tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendo la compressione e la cause dell'irrimediabile di attività non direttamente connesse con la produzione agricola;
 - b) di favorire lo sviluppo ambientale esistente e della coltura agricola, consentendo interventi edili volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'arricchimento della sede di gestione dell'azienda, ivi compresi i locali edili ad abitazione.

Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 19 della LR 20/2000)

- Area agricola di particolare pregio (Art. 21.5 della N.d.A.) La zona agricola di particolare pregio rappresenta gli areali, delimitati da riferimenti naturali o antropologici costituenti, caratteri, ragioni e processi, consistentemente dedicati alla produzione agricola di eccellenza ed attività colturali, compresa la produzione con metodi biologici, nonché le attività connesse e ad esse relative nel territorio provinciale.
- Tali aree sono soggette a particolare attenzione nel loro piano ad ampia adesione, mentre sono regolamentate in merito ad ogni tipo di progetto di gestione dei suoli, ad eccezione delle attività agricole, e nei confronti agricoli con le coltivazioni di vigna nelle zone DOC e le coltivazioni delle filare registrate, negli itinerari bianchi di cui all'art. 6 comma 1 bis)G, in base alle coltivazioni agricole con tecniche biologiche e attività agroforestali.

Ambiti rurali consolidati a prevalente destinazione produttiva (Art. 21.6)

- Poli Espositivi sovramunicipali (Poli P.E.S.) (Art. 18.5, 19.1)

Ambiti per la mobilità (ETROLO VII - CAPO I N.d.A. PSIC)

- Viabilità esistente
- Linea ferroviaria
- Percorso ferroviario

- Viabilità di progetto
- Tracciato ciclopeditonale in progetto
- Tracciato ciclopeditonale esistente
- Attezzo esistente
- Direzione in progetto - Emilia Romagna

- Sistema securitativo
- Area coperta dai colli
- terreno terra bruciata
- terreno nel sito

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

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

- Isola d'acqua
- Isola d'acqua

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale	ST	mq	13.548
Indice di edificabilità Territoriale	IT	mc/mq	0,75
Indice di Utilizzazione Territoriale	UT	mq/mq	0,25
Superficie Utile Lorda realizzabile	SUL	mq	3.387
Abitanti teorici insediabili e nuove stanze		n.	68
Dotazioni territoriali per abitante		mq/ab	30
Totale dotazioni territoriali		mq	2.040
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

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.4**), situato nella frazione di Cignano, e si trova ad ovest della recente zona residenziale attestata a nord della strada provinciale 588 dei Due Ponti.

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

CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

Morfologia:

- Ricade nel ripiano generale della bassa pianura padana.

Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:

- Vulnerabilità degli acquiferi bassa.
- 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.
- 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.
- L'area è lambita a sud da un tratto di tracciato di viabilità storica.

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 **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'obbiettivo 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 ciclopedonali 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 esser 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 riutilizzato 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.