



### Legenda

- Territorio urbanizzabile**
- Perimetro del territorio urbanizzabile
  - Perimetro del centro abitato
  - Ambiti di conservazione del centro storico (Art. 20.3)
  - Ambiti urbani consolidati a previsioni destinate residenziali (Art. 20.2)
  - Ambiti urbani consolidati a previsioni destinate produttive (Art. 20.3)
- Territorio urbanizzabile**
- Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono definiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione urbanistica, che in termini di nuova urbanizzazione per l'edilizia residenziale urbana, da individuare preliminarmente nella fase di studio, sono definiti, che in termini di destinazione di nuovi parti dell'agglomerato urbano, gli ambiti per i nuovi insediamenti sono definiti dalla suddivisione in zone di natura e di tipo di usi: residenziali, commerciali e produttive con aree compatte. I nuovi insediamenti sono sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'edilizia residenziale e il fabbisogno della stessa. Inoltre, assicurare la continuità urbanistica della dotazione territoriale 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)

### Linee amministrative

- Confine comunale

### Territorio rurale

- Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (A.19 della LR 20/2000) (Art. 21.9 della N.d.A.): Sono parti di territorio sottoposti ad integrazione del valore ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'urbanistica e la trasformazione del suolo.
- Nei casi di ambiti agricoli di rilievo paesaggistico la pianificazione urbanistica e urbanistica assicura:
  - la salvaguardia della attività agricola-pastorale antropizzata sottostanti nei valori antropologici, antropologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
  - la conservazione e la ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, della singola specie animale e vegetale, dei nuclei storici, e delle associazioni vegetali e faunistiche;
  - la salvaguardia e ricostruzione di zone naturali, dagli esportatori di prodotti agricoli e dagli esportatori agricoli, di base agro, negli ambiti di cui al presente articolo, l'attuazione delle trasformazioni e attività di coltivazione del suolo sono ammesse, previa valutazione di sostenibilità.
- Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale provvede allo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la diversificazione, l'attività di servizi ambientali, ricorrendo, per i servizi di base e per l'agricoltura, al 20% del territorio di cui al presente articolo, dove per lo sviluppo delle attività integrative ed il 10% rispetto gli interventi edili necessari, che devono riguardare prioritariamente i centri storici, edili, residenziali.
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (A.19 della LR 20/2000) (Art. 21.4 della N.d.A.): Sono quelle parti del territorio rurale con elevata vocazione di base ambientale idonea, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e insostenibilità.
- In tali ambiti la pianificazione urbanistica e urbanistica, privilegia prioritariamente gli obiettivi:
  - di tutela e conservazione e gestione dei suoli agricoli produttivi, escludendo la conversione e l'uso dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;
  - di favorire lo sviluppo antropizzabile, sostenibile della attività agricola, consentendo di trovare edifici utili ad esigenze abitative, infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'impiego del suolo e delle risorse del territorio, in completezza con gli obiettivi.
- Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (A.19 della LR 20/2000):
- Area agricola di particolare pregio (Art. 21.3 della N.d.A.):
- La zona agricola di particolare pregio rappresenta gli areali, delimitati da elementi morfologici e antropologici, storici, naturali, vegetali e produttivi, sottoposti a tutela alla produzione agricola di alta qualità, di cui all'articolo precedente, sottoposti a protezione con finalità produttive, nonché alla attività connesse all'agriturismo presente nel territorio provinciale.
- Nei casi di ambiti agricoli di particolare pregio, la pianificazione urbanistica, in materia di attività connesse, è regolamentata in base ad ogni tipo di impianto di gestione del territorio, ad esclusione delle attività agricole, le quali attività agricole sono le coltivazioni dei vigneti nella zona DOP e le coltivazioni della vite, regolate (Agri) per il vino bianco di cui al D.M. 1 gennaio 2002, inclusa la coltivazione di prodotti biologici e la coltivazione agricola.
- Ambiti di nuovi insediamenti a previsioni destinate produttive (Art. 21.6)

Poli Estremi amministrativi (Poli P.I.A.E.) (Art. 10.2, 19.1)

Ambiti per la mobilità (TITOLO VII - CAPO I N.d.A. P.S.C.)

- Via di viabilità
- Linea ferroviaria
- Raccordo ferroviario
- Via di viabilità di progetto
- Traffico ciclistico in progetto
- Itinerario ciclopedonale di progetto
- Traffico ciclistico esistente
- Attracco esistente
- Darsena in progetto - Emile Romagna

- Sistema di classificazione
- 10-15 km: zona di influenza del centro
  - 15-20 km: zona di influenza del centro
  - 20-25 km: zona di influenza del centro
  - 25-30 km: zona di influenza del centro
  - 30-35 km: zona di influenza del centro
  - 35-40 km: zona di influenza del centro
  - 40-45 km: zona di influenza del centro
  - 45-50 km: zona di influenza del centro
  - 50-55 km: zona di influenza del centro
  - 55-60 km: zona di influenza del centro
  - 60-65 km: zona di influenza del centro
  - 65-70 km: zona di influenza del centro
  - 70-75 km: zona di influenza del centro
  - 75-80 km: zona di influenza del centro
  - 80-85 km: zona di influenza del centro
  - 85-90 km: zona di influenza del centro
  - 90-95 km: zona di influenza del centro
  - 95-100 km: zona di influenza del centro

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

- Stato Civile**
- Condotti ecologici fluviali (fiumi, torrenti, canali):** elementi lineari costituiti da elementi naturali e seminaturali con funzione di collegamento tra nodi di base della qualità della rete ecologica, da preservare e tutelare.
- Condotti primario (Fiume Po):**
- Condotti secondario (Torrente Arno):**
- Elementi della rete ecologica principale di valenza provinciale (Art. 5.5.1)

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

- Ambiti di connessione:** Area caratterizzata da una diversa dotazione di elementi lineari naturali e semi-naturali, che sono particolarmente tutelati, collegati e interconnessi per potenziare la biodiversità degli agroecosistemi e favorire il contenimento dell'inquinamento diffuso.
- Elementi della rete ecologica secondaria di valenza locale (Art. 5.5.2)**

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

- Condotti ecologici da settore:** elementi di connessione ecologica in continuità alla direttrice di valenza provinciale.
- Regolatori:** sono elementi lineari, naturali e seminaturali, con andamento a semicerchio, costituiti da siepi e filari arborei variamente strutturati, fasce arboree - arbustive, corsi d'acqua, canali di bonifica, zone umide, marce fluviali, canali ecc., caratterizzati da una specifica valenza ecologica e che contribuiscono a regolare il flusso idrico di infiltrazione.
- Rete di protezione per le nuove vocazioni:** viene definita la fascia di protezione ecologica una fascia di larghezza variabile in relazione alla vocazione ed al contesto, da realizzare con idonei impianti vegetali, destinati a mitigare l'impatto visivo della nuova destinazione dei prospetti punti di vista relativi ad aree ed ambienti, mantenendo, nel caso previsto, il controllo ecologico e un controllo ecologico quale elemento funzionale della rete ecologica, la larghezza della fascia di protezione ecologica in rapporto al grado di progettazione.

<b>DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO</b>			
Superficie Territoriale	ST	mq	57.146
Indice di Utilizzazione Territoriale	UT	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda realizzabile	SUL	mq	22.858
Dotazioni territoriali in rapporto alla Superficie Utile per parcheggi		%	5
Dotazioni territoriali in rapporto alla Superficie Utile per verde pubblico e attività collettive		%	10
Totale dotazioni territoriali oltre alla viabilità		mq	8.572
Rapporto di copertura	Q	%	60
Altezza massima degli edifici	HM	mt	12

<b>FUNZIONI INSEDIABILI</b>
-----------------------------

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle legate alle funzioni produttive:

- insediamenti di artigianato non laboratoriale;
- insediamenti di industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni.

Ad integrazione delle funzioni prevalenti sono ammessi spazi per servizi direzionali e amministrativi e per la commercializzazione dei beni prodotti in loco purché di stretta pertinenza alle attività produttive insediate e per una superficie non superiore al 30% della superficie complessiva massima autorizzabile e, in ogni caso, non superiore alle caratteristiche di una medio-grande struttura di vendita (non alimentare).

È ammessa la residenza esclusivamente ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di superficie complessiva per ogni unità insediata e in aggiunta a quella produttiva.

La superficie destinata alla residenza deve rispettare le seguenti condizioni: non può essere superiore a quella destinata all'attività produttiva e non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale.

<b>MODALITA' ATTUATIVE</b>
----------------------------

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 invariati e pertanto da garantire comunque, anche in caso di attuazione dell'Ambito attraverso più comparti distinti.

## DESCRIZIONE

L'ambito in oggetto, di nuova previsione produttiva, costituisce, insieme all'ambito produttivo (**AP1**) l'ampliamento della porzione sud del complessivo Polo Produttivo di Villanova d'Arda, posto lungo la strada provinciale 588 dei Due Ponti.

La proposta collettiva progettuale (insieme agli ambiti **AP1, AP2 e AP3**) intende quindi rafforzare e indirizzare proprio in questo impianto la destinazione d'uso produttiva dell'intero comune.

## CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

Morfologia:

- Ricade nel ripiano generale della bassa pianura padana.

Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:

- Vulnerabilità degli acquiferi media.
- Ricade nella microzona I – classe D, di depositi alluvionali prevalentemente sabbiosi e ghiaiosi, a grado di consistenza medio e medio - basso, suscettibile di potenziali effetti di amplificazione e instabilità.
- L'ambito non prevede particolari limitazioni all'edificabilità, in quanto si trova in fascia C, e in particolare in zona di deflusso della piena di riferimento con TR > 200 anni o eccezionali.
- 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.
- Presenza di un canale, al bordo est dell'ambito con una fascia di tutela di 5 mt per lato.
- L'area è lambita ad est da un tratto di tracciato di viabilità storica.
- Il perimetro dell'ambito non coincidente con l'impianto già esistente dovrà prevedere una striscia di mitigazione ambientale, definita e dettagliata in sede di PUA.
- L'area risulta interferire con alcuni elementi lineari propri dell'assetto vegetazionale, occorre quindi rispettare le disposizioni di cui all'art. 5.3 delle presenti NTA

## PRINCIPI PROGETTUALI

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

La progettazione dovrà quindi tendere alla realizzazione di una viabilità interna, che raccordi tra loro le strade urbane già esistenti e ne crei di nuove in maniera da dare ad ogni edificio la possibilità di un buon collegamento e di una fluida viabilità.

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. Gli interventi dovranno integrarsi al contesto relativamente all'impianto insediativo, privilegiando una certa linearità plano-altimetrica.

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.

E' fatto obbligo della realizzazione di sistemi di raccolta e trattamento di acque di prima pioggia, ai sensi della Delibera di G.R. 14.02.2005, n. 286.

## **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 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 eventuali 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.