



<b>DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO</b>			
Superficie Territoriale	ST	mq	39.949
Indice di edificabilità Territoriale	IT	mc/mq	1,50
Indice di Utilizzazione Territoriale	UT	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda realizzabile	SLP	mq	15.980
Dotazioni territoriali	DT	mq	15.980
Rapporto di copertura	Q	%	60
Altezza massima degli edifici	HM	mt	7,5

Per gli insediamenti commerciali ed uffici pubblici o privati, le aree da cedere per dotazioni territoriali non possono essere inferiori a 100 mq (di cui 30 per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e 10 per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, 20 mq di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione primaria e 40 mq di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione secondaria) per ogni 100 mq di superficie utile (**SUL**) di tali attività.

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

Le destinazioni d'uso per gli edifici di nuova costruzione sono legati alle funzioni commerciali e terziarie:

- insediamenti commerciali: commercio al dettaglio, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, commercio di media dimensione ( medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari e centri commerciali di vicinato). e all'ingrosso;
- insediamenti per funzioni di servizio: impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.
- insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa: attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, con l'esclusione dei distributori di carburante di qualsiasi tipologia), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.).

I settori merceologici ammessi sono tutti quelli compatibili con le funzioni descritte.

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

in sede di **POC** dovranno essere approfonditi i potenziali impatti indotti dall'attuazione dell'insediamento commerciale, con particolare riferimento alle componenti aria, rumore, biodiversità e paesaggio, consumi e rifiuti, mobilità.

Relativamente agli effetti derivanti dall'attuazione di tale previsione sulla componente mobilità, i soggetti attuatori dovranno procedere all'elaborazione di uno specifico approfondimento, che dovrà verificare l'efficienza ed il livello di servizio dell'attuale sistema viario e, eventualmente, prevedere i necessari interventi di adeguamento e/o potenziamento della stessa, da prevedersi in sede di **POC** e ad esclusivo carico dei soggetti privati.

## DESCRIZIONE

Si tratta di un ambito di nuova previsione commerciale (**AC**), situato nel capoluogo, a nord della strada provinciale 588 dei Due Ponti, che si trova appena più a nord dell'ambito destinato a vocazione residenziale (**n.1**).

Proprio questi due ambiti, insieme all'altro residenziale (**n.2**), spostato leggermente più ad est, 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 creare un'area commerciale al momento non esistente nel comune di Villanova, rettificando anche il margine urbano nord.

Ad ovest dell'ambito è prevista anche la realizzazione di una nuova arteria viabilistica urbana che colleghi il capoluogo con la tangenziale in progettazione, prevedendo ai bordi delle fasce di mitigazione stradale.

## CARATTERI FISICI E CONDIZIONAMENTI

Morfologia:

- Ricade nel ripiano generale della bassa pianura padana, all'interno di un paleoconoide del torrente Arda.

Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche:

- Vulnerabilità degli acquiferi media.
- 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'edificabilità dell'ambito non prevede particolari limitazioni, in quanto si trova in fascia C, e in particolare in zona di deflusso della piena di riferimento con TR > 200 anni o eccezionali.

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 con relativa cabina MT.
- Presenza di un canale, che attraversa l'ambito con una fascia di tutela di 5 mt per lato.

## 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 una 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.

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.

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.

## INDICAZIONI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA

### **Componente ambientale aria:**

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 di 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.

### **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 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 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.

