

DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO			
Superficie Territoriale	ST	mq	199.819
Indice di Utilizzazione Territoriale	UT	mq/mq	0,40
Superficie Utile Lorda realizzabile	SUL	mq	79.928
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	29.973
Rapporto di copertura	Q	%	60
Altezza massima degli edifici	HM	mt	12

FUNZIONI INSEDIABILI

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.

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 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 (**AP2**) 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 **AP2, AP3 e AP4**) 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, e in particolar modo la striscia ad est dell'impianto produttivo si trova in un'area lievemente depressa.

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.
- La zona a sud dell'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.

Problematicità riscontrate:

- Sono consentiti interventi subordinatamente alla verifica di accettabilità del rischio idraulico, ad eccezione della striscia ad est dell'impianto produttivo che, essendo in una zona di difficile drenaggio, presenta un'edificabilità condizionata all'adozione di adeguati accorgimenti costruttivi che assicurino il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere in progetto.
- Presenza di un canale, al bordo ovest dell'ambito con una fascia di tutela di 5 mt per lato.
- L'area è lambita ad ovest da un tratto di tracciato di viabilità storica.
- E' presente nella porzione a sud dell'ambito un raccordo ferroviario con la tratta Piacenza - Cremona e la relativa area di competenza.
- Presenza di un tronco di linea elettrica MT aereo all'interno dell'ambito, con anche un nodo rigido e un palo di sezionamento.
- 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 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.

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 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 invase 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.