

SCHEDA ARA 1

0 LOCALIZZAZIONE

L'area è posta nel quartiere di Celadina, in fregio alla via Roma e confinante a est con il territorio comunale di Seriate. E' contraddistinta dalla presenza di diverse realtà produttive ed artigianali in gran parte dismesse o sottoutilizzate il cui degrado, in assenza di interventi futuri, è destinato ad aumentare.

1 PARAMETRI URBANISTICI di RIFERIMENTO

situazione PGT vigente					NUOVI PARAMETRI di VARIANTE					
	St	V	i.t. (mc/mq)	H max	St	i.t.(mq/mq)	Slp min	Slp max	Rc max	H max
ARA1	7.831	17.619	2.25	17,5	7.872	0,64	5.038	5.794	30%	5 PIANI

1.1 - SUDDIVISIONE IN UMI

UMI	St	Slp min	Slp max	Rc max	H max
UMI 1	3.767	2.411	2.773	30%	5 PIANI
UMI 2	4.105	2.627	3.021	30%	5 PIANI

2 PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI

Vegetazione	Verde a permeabilità profonda	Minimo 0,15 della Sf
	Indice arboreo (numero piante ogni 100mq)	Minimo 4
Permeabilità	Superficie permeabile/St	Minimo 0,3

3 VOCAZIONE FUNZIONALE

USI PRINCIPALI	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	PRINCIPALE	COMPATIBIL E - AMMESSA	NON AMMESSA
	Residenza	Residenza	X	> 50%	
	Attività primarie	Agricoltura			x
	Attività secondarie	Industria e artigianato			x
		Industrie nocive			x
		Depositi e magazzini			x
	Attività terziarie	Ricettivo		x	
		Artigianato di servizio		x	
		Esercizio di vicinato (Sv <150,00 mq.)		x	
		Medie strutture di vendita prossimità - Minimercato (Sv da 150,00 a 400,00 mq.)			x
		Medie strutture di vendita (Sv da 150,00 a 1500,00 mq.)			x
		Grandi Strutture di vendita SPECIALIZZATE (Sv da 1501,00 a 2500,00 mq.)			x
		Grande struttura di vendita DESPECIALIZZATE (Sv >1500,00 mq.)			x
		Centro Commerciale			x
		Commercio ingrosso			x
		Uffici direzionali			
	Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		x	
		Impianti tecnologici		x	

4 OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

La rigenerazione dell'area dovrà porsi come imprescindibile la varifica della qualità dei suoli ex produttivi. In caso di modificazione di destinazione d'uso dovrà essere accertato il rispetto delle CSC per la prevista destinazione urbanistica. Altro obiettivo ambientale è quello di rigenerare suoli attualmente impermeabili rendendoli permeabili con verde profondo, ove la caratterizzazione dei suoli lo consenta. Il bordo orientale confinante con la roggia Vescovada dovrà essere adeguatamente rinaturalizzato. Dovranno essere applicati i parametri ecologici con particolare attenzione alla forestazione urbana utilizzando specie arboree con elevata capacità filtrante dell'aria.

5 OBIETTIVI GENERALI *

5.1 - Ob. 01-02 "riqualificazione urbanistica area Celadina": delineare un riequilibrato rapporto tra il quartiere "abitato" e le realtà produttive esistenti anche per proporre nuove forme di riuso delle aree dismesse o sottoutilizzate il quartiere e gli ambiti ex produttivi rappresentano un connubio possibile solo se si definiscono determinati criteri e dispositivi di compatibilità (v. indicazioni ATS e protocollo ITACA/AUDIS)

6 OBIETTIVI SPECIFICI

6.1 - miglioramento paesaggio urbano e prevenzione dal degrado. Valorizzazione fronte su via Roma
6.2 - Mix funzionale con particolare attenzione alle attività economiche innovative e sostenibili

7 CRITERI DI QUALITA' URBANA e INSEDIATIVI

7.1 - Elementi di riferimento dell' ATLANTE dei QUARTIERI

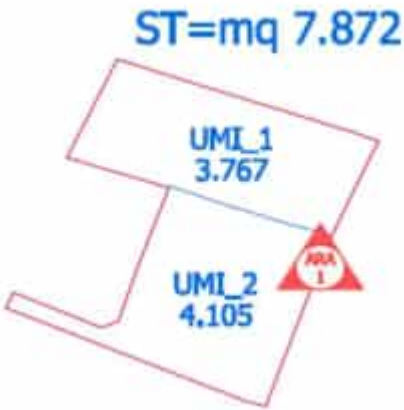
miglioramento della qualità delle aree pedonali (illuminazione, arredo urbano, etc); miglioramento delle connessioni verso Seriate; spazi verdi modesti da ripensare complessivamente in logica di rete verde di connessione

7.2 - Accorgimenti per armonizzazione con gli ambiti urbani contigui

INQUADRAMENTO URBANO



SCHEMA UNITA' MINIME di INTERVENTO [UMI]



(ad es filtri a compensazione di COMPENSAZIONI AREE LIMITROFE ancora PRODUTTIVE)

7.3 - Accorgimenti per la completa accessibilità degli spazi pubblici e privati condominiali

8 ASPETTI ENERGETICI

minimi: applicazione Allegato Energetico del Regolamento Edilizio e attuazione PAES

auspicabili: applicazione diffusa delle reti "smart-grid"

9 PROCEDURE RISANAMENTO AMBIENTALE-BONIFICHE

necessità di valutare preventivamente le problematiche legate a contaminazione accertata o da accertare dei suoli
derivante da Analisi di Rischio oppure accertamento del rispetto delle CSC secondo quanto stabilito dal D.lgs 152/06

INDICATORI DI SOSTENIBILITA'	CATEGORIA	TIPO DI TRASFORMAZIONE	SI	NO
	Contenimento consumo di suolo	Concentrazione su demolizione	X	
		Concentrazione su precedente PL		X
		Concentrazione su area libera/agricola di fatto		X
	Permeabilità dei suoli	Incentivo rinaturalizzazione	X	
		Conservazione suoli permeabili	X	
		Impermeabilizzazione con dispersione	X	
	Dotazione percorsi mobilità lenta	Sentieri fluviali		X
		Percorsi ciclo-pedonali	X	
		Adeguamento Zona 30 Km		X
	Accessibilità stazioni e parcheggi d'interscambio	Stazioni trasporto pubblico locale	X	
		Stazioni bike/car shering	X	
		Aree di sosta attrezzate con ricarica elettrica	X	

10 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

garantire adeguato clima acustico ambientale negli ambiti di contatto tra destinazioni d'uso diverse nel caso di trasformazioni parziali

11 DATI IDROGEOLOGICI DI RIFERIMENTO

Fattibilità geologica: Classe 3 Sottoclasse 3lg in quanto aree vulnerate dal punto di vista idrogeologico (alterazione di origine antropica della qualità matrice acque sotterranee).

Scenario di pericolosità sismica locale: Zona Z4a: Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali - fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

12 INTERVENTI IN ATTUAZIONE PRINCIPI DI INVARIANZA IDRAULICA

Gorle è classificata area B "media criticità idraulica", per tali aree è imposto il limite massimo di 20 l/s per ha di superficie scolante impermeabile dell'intervento (Art. 8 Comma 1 lett. b)).

La normativa indica tuttavia (Art. 7, Comma 5) per i nuovi ambiti di trasformazione o piani attuativi, indipendentemente dalla loro collocazione geografica e quindi dal grado di criticità idraulica locale, l'applicazione dei limiti più restrittivi relativi alle aree A (alta criticità idraulica, 10 l/s per ha). Limiti locali ancor più restrittivi possono essere imposti dall'Ente Gestore il ricettore.

Per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento, fare riferimento alla tabella 1 (Art. 9).

Le metodologie di calcolo sono riportate nell'allegato G della normativa.

Tempo di ritorno minimo 50 anni

13 PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

13.1 SERVIZI

13.2 SERVIZI ECOSISTEMICI

13.3 SERVIZI ABITATIVI

13.4 SERVIZI PER LA MOBILITA' SOSTENIBILE

14 REQUISITI PER ACCEDERE A INCENTIVI e PREMIALITA' [v. art. xx Nda DdP]

14.1 INCREMENTO della DOTAZIONE di PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE > 30%

14.2 INCREMENTO dei PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI > 50%

14.3 Concorso a realizzazione Scheda progetto Mobilità Sostenibile del PDS

14.4 Concorso a realizzazione Scheda progetto spazi aperti di Quartiere

14.5 Concorso realizzazione PEBA - PIANO ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

14.6 Quota Housing sociale min. del 10%

14.7 Ottenimento Certificazione LEED® - Leadership in Energy and Environmental Design -Livello Base

15 VINCOLI SOVRAORDINATI

CATEGORIA		
Fasce di rispetto	Stradale	
	Fuviale	
	Cimiteriale	
	Elettrodotto	
	Reticolo idrografico	

16 MODALITA' di ATTUAZIONE

UMI1 PCC + SCHEMA Planivolumetrico unitario

UMI2 PCC + SCHEMA Planivolumetrico unitario

PRINCIPIO INSEDIATIVO



*riferimenti agli obiettivi declinati nel Documento di Indirizzo