

SCHEDA ARA 2

0 LOCALIZZAZIONE

L'area è posta nel quartiere di Celadina, in fregio alla via Roma e confinante a sud e ad est con il territorio comunale di Seriate. Il contesto in cui si colloca è contraddistinto dalla presenza di diverse realtà produttive, terziarie ed artigianali, alcune attive altre dismesse o sottoutilizzate. Complessivamente però l'ambito denuncia lacune dal punto di vista della qualità del paesaggio urbano e degli spazi aperti.

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
ARA2	7.000	17.619	2.25	17,5	7.000	0,64	4.480	5.152	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	COMPATIBILITÀ - AMMESSA	NON AMMESSA
	Residenza	Residenza		> 50%	
	Attività primarie	Agricoltura			X
		Industria e artigianato			X
	Attività secondarie	Industrie nocive			X
		Depositi e magazzini			X
		Ricettivo		X	
	Attività terziarie	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		X	
		Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		X	
	Attrezzature pubbliche	Impianti tecnologici		X	

4 OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

La rigenerazione dell'area dovrà porsi come imprescindibile la verifica della qualità dei suoli e, 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)
- 5.2 - Rigenerazione urbana del quartiere attraverso interventi mirati, emblematici e capaci di ridare identità al paesaggio urbano. Concorrere al recupero di attrattività e dinamicità del tessuto socio economico del quartiere
- 5.3 - Ob. 06-04 - implementazione dotazione di verde urbano realizzare alberature lungo le vie principali del Comune e quelle di ingresso al paese:
- 6 OBIETTIVI SPECIFICI
- 6,1 - Attuare il progetto del Gran Viale Roma; realizzare uno spazio pubblico con parcheggi alberati riconnettendo e riqualificando il parcheggio esistente esterno all'ambito di trasformazione; aumentare la dotazione di servizi in particolare gli spazi di sosta; Mix funzionale con particolare attenzione alle attività economiche innovative e sostenibili.
- 6,2 - realizzare connessioni verdi - reticolo idrico superficiale da riqualificare sotto il profilo idrologico (roggia urgnana)

7 CRITERI DI QUALITA' URBANA e INSEDIATIVI

7.1 - Elementi di riferimento dell' ATLANTE dei QUARTIERI
concorrere a realizzare il "gran viale Roma", migliorando gli affacci sulla strada con la 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

INQUADRAMENTO URBANO



(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 - fluvioglaciali 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

Tempo di ritorno minimo 50 anni¹⁰

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

PCC

*riferimenti agli obiettivi declinati nel Documento di Indirizzo

PRINCIPIO INSEDIATIVO

