

SCHEDA

AT_c-t-p 1

0 LOCALIZZAZIONE

L'ambito è di notevole estensione, posto in una posizione di cerniera tra il confine nord del territorio comunale delimitato dalla barriera autostradale e le prime trame del sistema insediativo esistente a sud. Costituisce un ambito strategico anche per la sua vicinanza alle direttrici viabilistiche sovracomunali provinciali e non ultimo il casello autostradale. Oggi è un ambito libero in parte di frangia tra cavalcavia e via Pertini, in altra parte è un'area libera che si interpone con il polo produttivo insediatosi a nord-ovest del territorio comunale. Il completamento delle aree di frangia e l'attenta collocazione dei nuovi insediamenti, rispettosi del varco ambientale e del contesto paesaggistico collinare, può rappresentare una valida risposta all'esigenza di dotare la comunità telgatese di servizi commerciali e/o terziario produttivi oggi mancanti.

1 PARAMETRI URBANISTICI di RIFERIMENTO

PARAMETRI					
	St mq	SL min mq	SL max mq	IC max	H max
AT_c-t-p 1	20.577	12.000	16.000	80%	3 PIANI <i>per edifici terziari/comm.vicinato/servizi</i> m. 10,00 <i>per produttivi/comm.MSV</i>

1.1 - SUDDIVISIONE IN UMI

UMI	St	SL min mq	SL max mq	IC max %	H max

non sono previste Unità Minime di Intervento

2 PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI

Vegetazione	Verde a permeabilità profonda	Minimo 0,15 della Sf
	Indice arboreo (numero piante ogni 100mq)	Minimo 4
Permeabilità	IPT - Indice di Permeabilità Territoriale [Sup. permeabile/St]	Minimo 0,15 della Sf

3 VOCAZIONE FUNZIONALE

USI PRINCIPALI	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	PRINCIPALE	COMPATIBILI - AMMESSA	NON AMMESSA	USI TEMPORANEI	gli usi temporanei saranno regolati nell'ambito della disciplina di Piano Attuativo
	Residenza	Residenza			X		
	Attività primarie	Agricoltura			X		
		Industria e artigianato		X			
	Attività secondarie	Industrie nocive			X		
		Depositi e magazzinistoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio		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			
	Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		X			
		Impianti tecnologici		X			

INQUADRAMENTO URBANO



SCHEMA UNITA' MINIME di INTERVENTO [UMI]

non sono previste Unità Minime di Intervento

4 OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

- 1. La trasformazione dell'area dovrà porsi come imprescindibile la verifica della qualità dei suoli
- 2. Dovranno essere applicati i parametri ecologici con particolare attenzione alla forestazione urbana utilizzando specie arboree con elevata capacità filtrante dell'aria.
- 3. Dovranno essere previste e realizzate opere di compensazione ambientale per invarianza idraulica (laminazione/drenaggio profondo). Risultano necessari programmi di verifica ed eventuali interventi che assicurino il regolare deflusso della rete drenate sia di quella naturale che di quella antropica.
- 4. Dovrà essere realizzato il Servizio Ecosistemico Seco_AT del Piano dei Servizi.

5 OBIETTIVI GENERALI *

- 5.1 - MACROTEMA ATTRATTIVITA': Attività economiche (promozione e supporto grazie alla contiguità/vicinanza delle polarità dei servizi autostradali e ferroviari); Produzione di Servizi innovativi (nuove frontiere per nuove attività); Commercio e competitività (dotare il Comune di un'offerta commerciale più strutturata ed efficace anche attraverso la localizzazione di MSV);
- 5,3 - "implementazione dotazione di verde urbano": realizzare alberature lungo la vie principali del Comune e quelle di ingresso al paese;
- 5,4 - OPERE PUBBLICHE: miglioramento infrastrutture viarie - realizzazione piste ciclopedonali
- 5.5 - tutela, potenziamento e creazione di servizi ecosistemici nel territorio del contesto
- 5,6 - "approdo ad un Sistema Ecocompatibile": applicare criteri di Economica Circolare; Resilienza urbana; Sostenibilità ambientale nella progettazione di edifici e spazi aperti

6 OBIETTIVI SPECIFICI

- 6.1 - "riqualificazione urbanistica asse via Pertini": delineare un riequilibrato rapporto tra il quartiere "abitato" e le realtà produttive/commerciali: rappresentano un connubio possibile solo se si definiscono determinati criteri e dispositivi di compatibilità (v. indicazioni ATS e protocollo ITACA/AUDIS)
- 6,2 - aumentare la dotazione dei servizi di quartiere per il commercio, per il verde e parcheggi pubblici; ricomposizione del bordo su via Pertini e su via Passerera;

7 CRITERI DI QUALITA' URBANA e INSEDIATIVI

7.1 - Accorgimenti per armonizzare il contesto del paesaggio

l'intervento dovrà dimostrare di valorizzare il rapporto tra nuovo insediamento e la cornice dello sfondo collinare attraverso uno specifico studio paesaggistico di dettaglio;

7.2 - Accorgimenti per migliorare la scena urbana

l'intervento assume un ruolo importante per realizzare il "miglioramento dell'asse viario di via Pertini", migliorando gli affacci sulla strada con la qualità delle aree pedonali e ciclopedonali (illuminazione, arredo urbano, etc); riorganizzando anche gli elementi percettivi (evitare cartellonistica stradale ridondante);

7.3 - Accorgimenti per armonizzazione con gli ambiti urbani contigui

prevedere filtri o barriere vegetazionali d'interposizione tra AREE PRODUTTIVE e NON

7.4 - si prescrive il posizionamento di una fascia verde di mitigazione anche nell'angolo in prossimità dei giardini delle abitazioni con ingresso su Via Passerera

7.5 - prevedere nei dintorni dell'area oggetto d'intervento delle fermate del trasporto pubblico e dei ciclo parcheggi, in vista della realizzazione del tratto di pista ciclabile, dell'adeguamento di Via Passerera e della riqualificazione urbanistica "Asse Via Pertini"

8 ASPETTI ENERGETICI

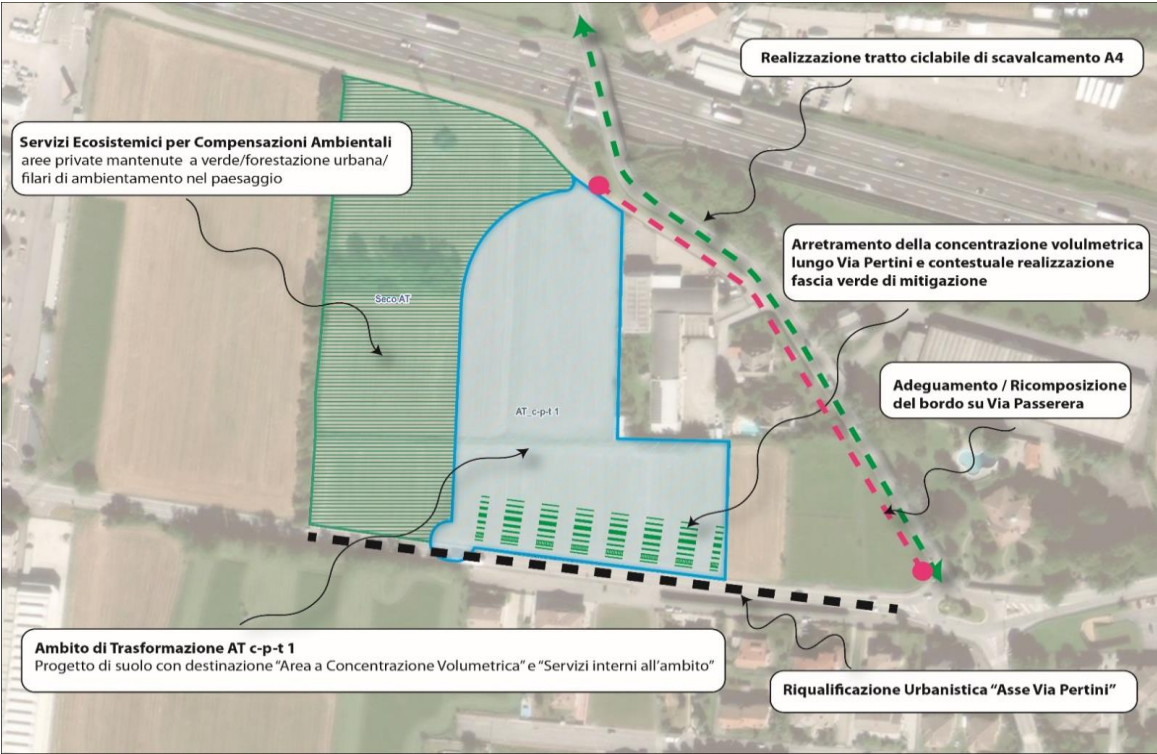
minimi: applicazione Allegato Energetico del Regolamento Edilizio e attuazione PAES
auspicabili: applicazione diffusa delle reti "smart-grid"; qualificazione degli insediamenti con certificazioni ambientali GBC-Leed o similari

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 sharing	X	
		Aree di sosta attrezzate con ricarica elettrica	X	

PRINCIPIO INSEDIATIVO



10 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

garantire adeguato clima acustico ambientale negli ambiti di contatto tra destinazioni d'uso diverse e nelle circostanti zone prevalentemente residenziali

11 DATI IDROGEOLOGICI DI RIFERIMENTO

Fattibilità geologica: Classe 2. D.M. 17/01/2018 Aggiornamneto delle "Norme Tecniche delle Costruzioni" D.G.R. n. IX/2616 del 30/11/2011
Scenario di pericolosità sismica locale: Zona Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

12 INTERVENTI IN ATTUAZIONE PRINCIPI DI INVARIANZA IDRAULICA

Telgate è classificata area A alta criticità idraulica"" , per tali aree è imposto il limite massimo di 10 l/s per ha di superficie scolante impermeabile dell’intervento (RR 7/2017 e s.m.i., Art. 8 Comma 1 lett. a)).
In ogni caso gli ambiti di trasformazione o i piani attuativi, indipendentemente dalla loro collocazione geografica e quindi dal grado di criticità idraulica locale, sono soggetti all'applicazione dei limiti più restrittivi relativi alle aree A (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 al'Art. 9, Tab. 1 del RR 8/2019).
Le metodologie di calcolo sono definite all'Art. 11 e nell'allegato G della normativa.
Tempo di ritorno minimo 50 anni"

13 PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

13.1	SERVIZI INTERNI ALL'AMBITO	da dimensionare con applicazione dei parametri indicati dal PdS per il mix funzionale proposto
13.2	SERVIZI ECOSISTEMICI	L'intervento dovrà realizzare l'adiacente ambito di Servizio Ecosistemico (Seco_AT) collegato all'AT_c-t-p 1
13.3	SERVIZI PER LA MOBILITA' SOSTENIBILE	percorsi ciclopedonali: realizzazione del tratto di ciclabile di scavalcamento dell'A4 in quanto strettamente collegato all'accessibilità del nuovo insediamento
13.4	SERVIZI ESTERNI ALL'AMBITO	realizzare nuove infrastrutture viarie, adeguamento della via Passerera e dispositivi, concordati con l'A.C. e derivanti da specifico Studio della Mobilità, per garantire adeguata accessibilità e mobilità del quadrante territoriale ove si colloca il nuovo insediamento.

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 Programma comunale di Mobilità Sostenibile (v. Piano dei Servizi)
- 14.4 Concorso realizzazione PEBA - PIANO ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- 14.5 Ottenimento Certificazione LEED® - Leadership in Energy and Environmental Design -Livello Base
- 14.6 ATTIVAZIONE CONCORSO DI PROGETTAZIONE URBANA e ARCHITETTONICA

15 VINCOLI SOVRAORDINATI

CATEGORIA		
Fasce di rispetto	Stradale	Fascia di rispetto Autostradale e Strada Porvincipale
	Fuviale	-
	Cimiteriale	-
	Elettrodotto	-
	Reticolo idrografico	verificare reticolo secondario
Beni	Sensibilità Archeologica	-
Culturali	Vincolo Ambientale	-

16 MODALITA' di ATTUAZIONE

Piano Attuativo
predisposizione di specifico Studio di dettaglio della Mobilità
In caso di attivazione di MSV dovrà essere preliminarmente predisposto da parte del proponente ed approvato lo studio di dettaglio della "componente commerciale del PGT". Obbligo di attivazione di Intesa Strategica in caso di prooste funzionali ad esse sottoposte ai sensi del PTCP vigente.

* riferimenti agli obiettivi declinati nel Documento di Indirizzo