

AT_6_16218

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU1

LOCALIZZAZIONE

L'ambito si colloca nella zona meridionale del territorio comunale, inserendosi in un contesto già urbanizzato, interessando una superficie di circa 10.839 mq.

L'attuale accesso all'ambito avviene tramite la viabilità esistente, da nord da via Brescia-via Roma, da sud da via A. Gramsci e da via Don Mazzolari.

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Destinazione principale: residenziale, da realizzare per almeno 1.970 mq di SLP.

Destinazione complementare:

- Esercizi commerciali di tipo TCV e TCM S1°, con SLP massima totale non eccedente i 1094 mq nel comparto;
- T d "terziario/direzionale", comprendente anche attività di somministrazione alimenti e Bevande;
- "PAS" artigianato di servizio, connotata esclusivamente dalla produzione di servizi rivolti a Soggetti privati, dalle caratteristiche dimensionali cadauno "SLP non eccedente i 250 mq.", con tipologie di attività e di posizioni non contrastanti con la destinazione prevalentemente residenziale dell'ambito.

Funzioni non ammesse: Agricola, produttiva-industriale/artigianale caratterizzate dalla produzione di beni.

PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

St = 10.839 mq

SLP definita = 3.064 mq di cui almeno 1.970 mq con destinazione residenziale. In aggiunta è possibile il recupero delle superfici regolarmente assentite ed esistenti.

H max = 11,00 m

Rc max = 40%

Dovrà essere reperito lo Standard urbanistico di 26,5 mq/ab.

Ab. teor. = 46 (considerando la slp max di 3.064 mq tutta a destinazione residenziale)

INDIRIZZI PROGETTUALI

VINCOLI E TUTELA AMBIENTALE

La pianificazione e la progettazione degli interventi dovranno tener conto della presenza:

- della fascia di rispetto del torrente Tadone;
- delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale;
- della classificazione in classe geologica 4ld di una porzione dell'ambito.

Inoltre, gli interventi dovranno essere coerenti con le previsioni della Rete Ecologica Provinciale, che classifica l'area come Ambito lineare lungo i corsi d'acqua del reticolo idrografico provinciale (Corridoio di secondo livello), nonché con il Piano Paesistico Comunale che attribuisce a parte dell'area una sensibilità paesistica media/molto elevata e che individua il corridoio ecologico del torrente Tadone da tutelare/potenziare.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'URBANIZZAZIONE

- Realizzazione del collegamento viario in coincidenza con il rilevato anticamente destinato alla linea tranviaria e collegamento ciclopedonale tra quest'ultimo e il parco delle "stanze".

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano attuativo subordinato alla dismissione dell'attività esistente. Nell'edificazione totale ammessa sono comprese le seguenti quote aggiuntive:

- 400 mq di SLP realizzabili in presenza di specifici criteri di impostazione del piano attuativo che garantiscano un effettivo e documentato miglioramento della sostenibilità ambientale dell'intervento. L'utilizzazione di tale quota è disciplinata dalla convenzione;
- le aree pubbliche o demaniali non partecipano alla perequazione.

L'adozione dell'ambito di riqualificazione deve avvenire entro 1 anno dall'approvazione del P.G.T. pena l'azzeramento delle previsioni urbanistiche e il passaggio al Tessuto Consolidato di compatibilizzazione di cui all'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole.

MISURE DI MITIGAZIONE SUGGERITE DALLA VAS:

- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili. Al fine di diminuire e razionalizzare i consumi energetici ed i relativi carichi inquinanti, è auspicabile che venga privilegiata l'installazione di una mini centrale di rigenerazione, anche ricorrendo a fonti rinnovabili, in grado di soddisfare i fabbisogni di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento degli edifici in progetto.
- Come previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile nella realizzazione dei nuovi insediamenti dovranno essere previste misure per ottimizzare l'uso dell'acqua, sfruttando le acque meteoriche o di riciclo (acque saponate recuperate dagli scarichi dei lavabi e opportunamente filtrate) riducendo quindi il consumo di acqua potabile per irrigazione del giardino o per gli scarichi dei WC. L'azione si applica mediante lo stoccaggio ed il successivo utilizzo delle acque piovane ricadenti sulle coperture dei fabbricati. Il sistema consiste nel convogliare le tubazioni pluviali in vasche di stoccaggio completamente interrate, dotate di filtri e poste nelle vicinanze dell'abitazione. Si prevedono due possibilità di utilizzo dell'acqua meteorica: l'irrigazione dei giardini oppure il riutilizzo combinato anche per le cassette WC, la pulizia delle superfici, ecc. E' anche possibile realizzare impianti di raccolta e riutilizzo che "riciclino" l'acqua dei lavabi per gli scarichi dei WC.
- Realizzare un'idonea riqualificazione delle aree spondali del Torrente Tadone con finalità naturalistiche, ecologiche e per una fruizione ecosostenibile, anche mediante la realizzazione di interventi di potenziamento della vegetazione attraverso l'impiego esclusivo di specie arboree ed arbustive autoctone.