

SCHEDA ARA 3

0 LOCALIZZAZIONE

L'area è posta nel quartiere di Celadina, tra la via Celadina a Ovest, la via Roma ad est, il parco pubblico a nord e la via Resegone a Sud. Si trova inserita come un tassello in un ambito altamente eterogeneo in quanto a destinazioni d'uso: residenziali e commerciali strettamente frammiste a 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
ARA3	4.638	10.434	2.25	17,5	6.094	0,64	3.900	4.485	30%	5 PIANI

1.1 - SUDDIVISIONE IN UMI

UMI	St	Slp min	Slp max	Rc max	H max
UMI 1	3.108	1.989	2.287	30%	5 PIANI
UMI 2	1.581	1.012	1.164	30%	5 PIANI
UMI 3	1.405	899	1.034	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
		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	
		Impianti tecnologici		X	
	Attrezzature pubbliche				

4 OBIETTIVI DI CARATTERE AMBIENTALE

In caso di modificazione di destinazione d'uso dovrà essere accertato il rispetto delle CSC per la prevista destinazione urbanistica.

5 OBIETTIVI GENERALI *

5.1 - Rigenerazione urbana del quartiere attraverso l'attuazione di interventi mirati, emblematici e capaci di ridare identità al paesaggio urbano, come - in particolare - la ricomposizione del fronte su via Celadina con un nuovo e più ampio ingresso al Parco pubblico esistente, la ricomposizione del bordo su via Resegone conferendogli ordine e maggior unitarietà. Concorrere al recupero di attrattività e dinamicità del tessuto socio economico del quartiere.

5.2 - 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)

5.3 - Ob. 07.02 - "QUARTIERE CELADINA" - maggior cura e tutela territorio: più accurata manutenzione e potenziamento unica area verde tra via Celadina e via Roma

5.4 - Ob. 08.05 "tutelare salute cittadini" - pianificazione urbana orientata al benessere e alla salute

6 OBIETTIVI SPECIFICI

Ampliare il Parco Pubblico esistente, implementando le connessioni con i unovi spazi aperti che verranno realizzati. Aumentare la dotazione di spazi di sosta. Adottare le misure di mitigazione ambientale utili a limitare gli effetti dell'avvicinanza tra nuove funzioni residenziali/terziarie e attività produttive esistenti ancora attive.

7 CRITERI DI QUALITA' URBANA e INSEDIATIVI

7.1 - Elementi di riferimento dell' ATLANTE dei QUARTIERI

migliorare la qualità degli spazi aperti della rete di distribuzione locale (assenza di marciapiede su vie trasversali; spazi verdi modesti da ripensare complessivamente ed ampliare verso gli altri spazi pubblici esistenti o in progetto, dotandoli di migliori connessioni (access/recinzioni); valorizzare l'unico parco pubblico attrezzato del quartiere di Celadina

7.2 - Accorgimenti per armonizzazione con gli ambiti urbani contigui

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

INQUADRAMENTO URBANO



SCHEMA UNITA' MINIME di INTERVENTO [UMI]



