

SCHEDA ARU 1

0 LOCALIZZAZIONE

L'ambito è di notevole estensione, posto in una posizione di cerniera tra il cuore del quartiere di Celadina e la parte settentrionale del cd "Lotto di Gorie", contornato dalle vie Buonarroti, Roma e Monte Bianco. Costituisce un ambito strategico, oggi in gran parte sottoutilizzato dal punto di vista produttivo, comunque non più idoneo a fornire prospettive di sviluppo per le attività oggi insediate. La loro delocalizzazione potrà costituire la premessa per una virtuosa azione di rigenerazione urbana, alla grande scala, con evidenti benefici in termini ambientali di ricostruzione del paesaggio urbano e della qualità della vita.

1 PARAMETRI URBANISTICI di RIFERIMENTO										
situazione PGT vigente					NUOVI PARAMETRI di VARIANTE					
	St	V	I.t. (mq/mq)	H max	St	I.t.(mq/mq)	Slp min	Slp max	Rc max	H max
ARU1	34.831	78.369	2.25	21	34.831	0,64	22.292	25.636	30%	6 PIANI

1.1 - SUDDIVISIONE IN UMI

UMI	St	Slp min	Slp max	Rc max	H max
UMI 1	23.701	15.169	17.444	30%	6 PIANI
UMI 2	11.130	7.123	8.192	30%	6 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	USI TEMPORANEI
	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		
	Attrezzature pubbliche	Impianti tecnologici		X		

gli usi temporanei dovranno limitarsi all'insediamento di funzioni non residenziali/ricettive, privilegiando utilizzi rivolti alle fasce di popolazione giovanile, nonché attività culturali, didattiche, ricreative. Che l'attivazione di attività temporanee sia accompagnata da indagini dello stato dei suoli, introducendo forme temporanee di naturalizzazione, laddove necessarie.

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. 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 - 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 di via Roma, su cui l'ambito si affaccia per notevole lunghezza, realizzando il progetto del Gran Viale con percorso ciclopedonale affiancato e spazi a parcheggi pubblici alberati.

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. 06-04 - implementazione dotazione di verde urbano realizzare alberature lungo le vie principali del Comune e quelle di ingresso al paese:

5.4 - Ob. 05.01_OPERE PUBBLICHE . migliorare qualità urbana attivare Concorsi di progettazione architettonica prevedere incentivi in caso di Concorsi indetti da privati

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

5.6 - Ob 05.02 - "approdo a sistema Ecompatibile" degli edifici pubblici ed incentivi per quelli privati, raccordo con PAES; applicare criteri di Economia Circolare; Resilienza urbana; Sostenibilità ambientale

5.7 - Ob 04.4 Edilizia sociale - favorire ingressi di giovani coppie e svecchiare la popolazione residente incentivi alla formazione di alloggi di edilizia convenzionata altre forme di affitto/riscatto

6 OBIETTIVI SPECIFICI

6.1 - Realizzare un grande parco urbano, centrale al quartiere di Celadina, in continuità con il parco pubblico esistente tra la via Celadina e Monte Bianco. Concorrere al recupero di attrattività e dinamicità del tessuto socio economico del quartiere. Eliminare gli attuali conflitti generati dalla vicinazna dei reparti produttivi e le abitazioni civili.

6.2 - aumentare la dotazione dei servizi di quartiere per il tempo libero, per il verde e parcheggi pubblici; attrezzando il nuovo grande parco centrale con percorsi continui e sicuri; ricomposizione del bordo su via Buonarroti e su via Monte Bianco;

7 CRITERI DI QUALITA' URBANA e INSEDIATIVI

INQUADRAMENTO URBANO



SCHEMA UNITA' MINIME di INTERVENTO (UMI)



7.1 - Elementi di riferimento dell' ATLANTE dei QUARTIERI

ruolo importante per realizzare il "gran viale Roma", migliorando gli affacci sulla strada con la qualità delle aree pedonali e ciclopedonali (illuminazione, arredo urbano, etc); riorganizzando anche gli elementi percettivi (cartellonisticastradale ridondante e "spontanea"; ripensare al ruolo delle porzioni dismesse del quartiere per ridare loro centralità e carattere omogeneo identificabile come paesaggio urbano iconemico

7.2 - Accorgimenti per armonizzazione con gli ambiti urbani contigui

(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 liberal/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

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 sovrante 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
- 14.8 ATTIVAZIONE CONCORSO DI PROGETTAZIONE URBANA e ARCHITETTONICA

15 VINCOLI SOVRAORDINATI

CATEGORIA		
Fasce di rispetto	Stradale	
	Fuviale	
	Cimiteriale	
Elettrodotto		
Reticolo idrografico		

16 MODALITA' di ATTUAZIONE

- UMI1 PIANO ATTUATIVO / PCC + SCHEMA Planivolumetrico unitario
- UMI2 PIANO ATTUATIVO / PCC + SCHEMA Planivolumetrico unitario

PRINCIPIO INSEDIATIVO



* Indicare riferimenti agli obiettivi declinati nel Documento di Indirizzo