

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.4.1 FABBRICA DEI CANNONI	
Via Sant' Eufemia e Via Musia	
Quadrante	EST
Quartiere	16

2. OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 01.03 RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRICOLO DEGRADATO
Azioni di restauro e di ripristino paesaggistico del territorio agricolo mediante attuazione di AT.
Compensazione ambientale preventiva.
- 01.05 COSTRUZIONE DELLA RETE VERDE, DELLE CONNESSIONI VERDI PER FAVORIRE LA COSTRUZIONE DI AMBIENTI A GARANZIA DELLA BIODIVERSITA'
Miglioramento delle connessioni ambientali, costruzione della trama verde per favorire la biodiversità, mitigare rumore e inquinamento atmosferico.
Miglioramento della condizione paesaggistica.
- 02.01 TUTELARE E VALORIZZARE LA CITTA' COSTRUITA
Valorizzazione del patrimonio esistente. Riconversioni funzionali. Organizzazione della sosta.
Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili.
Creazione di luoghi centrali diffusi.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area insiste un maestoso edificio industriale, denominato "Fabbrica dei Cannoni" e fondato nei primi anni del 1800. L'edificio originario è stato oggetto d'ampliamenti che hanno determinato superfetazioni incongrue con l'architettura storica del fabbricato.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto a nord/est da ampie distese agricole; sul lato sud prevalgono aree artigianali e commerciali, caratterizzate da un edificato a grande scala.

5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI DI ATTENZIONE

- Edifici storici
- Reticolo idrico minore
- Filari d'alberi
- Macchie boscate
- Tracciato stradale storico principale

6. VINCOLI

Sensibilità paesistica	5	
Fattibilità geologica	1a-4f	
Pericolosità sismica	z4b	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Tutela Suolo	V. Tavole V-DG04
AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO		V. Tavola V-PR06

7. BILANCIO DEL VALORE ECOLOGICO DELLA TRASFORMAZIONE (All.A-VAS)

Il bilancio di valore ecologico, stimato preventivamente nella V.A.S. (All. A-VAS), dovrà essere riproposto in fase attuativa, secondo una specifica relazione che dia conto del bilancio di valore ecologico contestualizzato al momento della fattiva trasformazione, ai sensi dell' Art. 40 delle NTA.

8. CRITERI INSEDIATIVI

- Riqualificazione del plesso storico.
- Demolizione delle superfetazioni edilizie.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le volumetrie non riconducibili all'impianto originario dell'edificio storico.
- Obbligo di restauro conservativo dell'edificio ottocentesco.
- E' consentito il cambio di destinazione urbanistica finalizzato alla riqualificazione dell'edificio.
- La superficie in ampliamento* indicata nei parametri urbanistici di progetto, potrà essere utilizzata sul comparto stesso, qualora possibile nell'ambito del progetto di restauro conservativo, oppure essere trasferita in altri sedimi (del Documento di Piano o del Piano delle Regole) con capacità edificatoria.
- Le funzioni assegnate all'ambito sono riferite alle volumetrie esistenti ed in ampliamento.
- L'accessibilità carraia all'ambito avviene esclusivamente da Via Musia.
- Le opere di demolizione delle superfetazioni devono precedere ogni altro tipo di attività edilizia.
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini della eventuale bonifica
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Riqualificazione, in sinergia con la trasformazione sull'unità d'intervento AT-C.4.2, di fronti stradali significativi ai fini dell'accesso da est alla città.

11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max.
		v. tabella funzioni	% slp complessiva	
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a		
		A.b-A.c-A.e		
		A.d		
		A.f		
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a		
		I.b		
		I.c		
		I.d		
		I.e		
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a		
		As.b		
		As.c		
		As.d		
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	100
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a		
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b		
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c		
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d		
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e		
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f		
	Esercizi di vicinato < 250	C.g		
	Commercio all'ingrosso	C.h		
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a		
		Ri.b		
		Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	10
	Centri telefonia	T.d		
RESIDENZA		R.a	0	25
		R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	100
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G		
	Servizi Religiosi	R		
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto	
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto		
		M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante		
		Intermodale		
	Servizi Tecnologici	T1-T2		

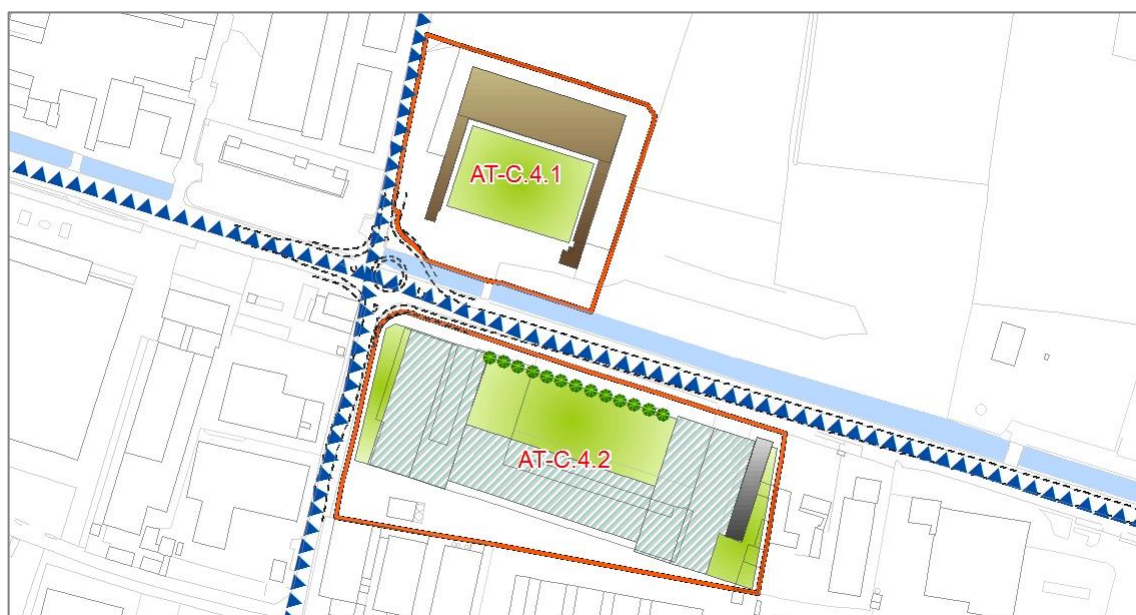
12. PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq	12.575
Slp assegnata	mq	500
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	500* (in ampliamento all'esistente storico)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, tenendo conto del contesto edificato limitrofo e degli elementi di fruibilità visiva esplicitati nello Studio Paesistico di dettaglio.
Strumento attuativo		Piano attuativo

13. CALCOLO DELLA SLP DI BASE E DELLA SLP AGGIUNTIVA

At	Individuazione del lotto interessato da IUT di base	sup. lotto con specifico IUT di base	indice IUT base attribuito al lotto	slp di base riferita al lotto	slp base attribuita all'unità d'intervento	Note	SLP massima sull'unità di intervento	SLP soggetta a qualità aggiuntiva	Microzona catastale	SCHEMA indici base
		mq	mq/mq	mq	mq		MQ	mq		
C.4.1		10.000	0,05	500,00	500,00		500,00	0,00	18	

Per la determinazione e corresponsione degli oneri di Qualità Aggiuntiva si rimanda agli artt. 43 e 46 NTA

14. SCHEMA PRESCRITTIVO

LEGENDA SCHEMA PRESCRITTIVO
PERIMETRI PRESCRITTIVI

-  Ambito di trasformazione
-  Area in cessione

UTILIZZO DEL SUOLO

-  Ambito di sviluppo del progetto, da sviluppare in coerenza con i criteri insediativi e le prescrizioni per la progettazione, comprensivo delle aree destinate all'uso pubblico.
-  Edifici oggetto di tutela
-  Edifici da riconvertire funzionalmente
-  Aree verdi con specifica funzione

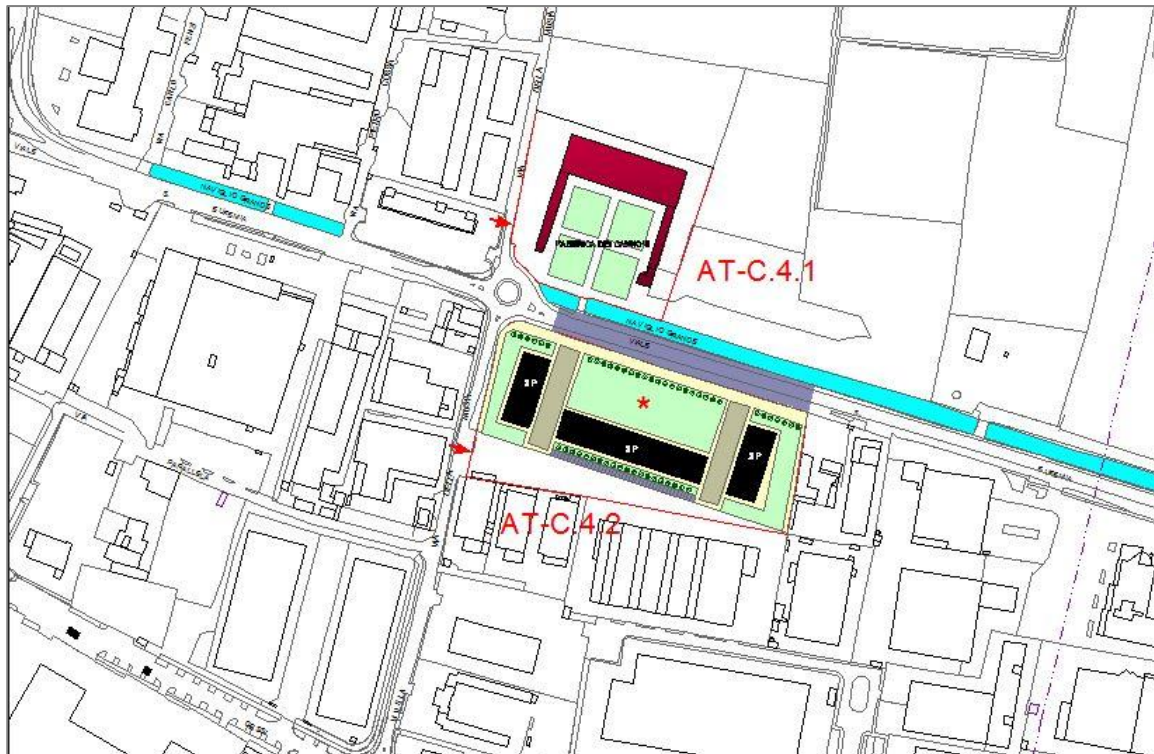
SISTEMA AMBIENTALE

-  Filare
-  Siepe arborea
-  Fascia boscata
-  Aree a vocazione agricola
-  Invasi artificiali
-  Varchi della REC

FRUIBILITA' DELLA CITTA' PUBBLICA

-  Viabilità di progetto
-  Connessioni tra gli spazi pubblici
-  Itinerari di fruizione paesistica
-  Mobilità dolce

15. SCHEMA PROGETTUALE ESEMPLIFICATIVO



- AT-A.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICI DA RICONVERTIRE FUNZIONALMENTE
- 3 P EDIFICI DI PROGETTO (NUMERO PIANI INDICATIVO)
- AREE PER SERVIZI
- MARCIAPIEDI
- PERCORSI CICLABILI
- NUOVA VIABILITA' DI PROGETTO
- ★ VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
- PARCHEGGI
- ← ACCESSO CARRAIO
- PIAZZE E AREE PUBBLICHE PAVIMENTATE
- AREE VERDI
- ★ AREE VERDI PER SPAZI PUBBLICI
- AREE ASSOGGETTATE AL RIPRISTINO AMBIENTALE PAESAGGISTICO
- FILARI D'ALBERI
- PIANTUMAZIONE INTENSIVA
- CORSI D'ACQUA