

1. DATI LOCALIZZATIVI



C.4.2 METALGOI	
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.
- 01.04 CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI APERTI URBANI
Valorizzazione e definizione di assetti degli spazi aperti e i luoghi dello stare, determinare continuità spaziale con l'intorno e relazioni ambientali con l'edificato.
- 01.06 GARANTIRE LA SICUREZZA IDROGEOLOGICA
Riqualificazione del sistema idrico principale e minore e tutela delle a rischio di esondazione. Tutela assoluta dei versanti collinari, conservazione delle aree pedecollinari per rifornimento falda.
- 01.07 RISANAMENTO E MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE CONTAMINATE
Definizione delle attività compatibili.
- 02.03 RAFFORZARE L'IDENTITA' MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SUO MARGINE
Completare, definire e concludere la morfologia urbana disaggregata.
- 02.04 RIGENERAZIONE URBANA PUNTUALE
Conversione, ricostruzione e sostituzione edilizia e funzionale negli ambiti della dismissione.
- 02.05 RICERCA DI CONTESTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CARATTERIZZATI DA ACCENTUATO MIX FUNZIONALE
Produrre ambienti urbani caratterizzati da mescolanza di funzioni, con l'obiettivo principale di assicurare la presenza dimensionalmente determinata di spazi tipologicamente caratterizzati e destinati ad attività di lavoro compatibili con la residenza non riconducibili al lavoro di ufficio.
- 04.05 COMPLETARE, ADEGUARE, MIGLIORARE LA RETE STRADALE ESISTENTE
Interventi puntuali di completamento e adeguamento della rete viaria (rotatorie, svincoli, bretelle).
- 05.02 CONSERVAZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
Conservazione dei varchi, superamento di barriere, continuità della rete.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un sito industriale in fase di dismissione.

L'area è caratterizzata da edifici prospicienti Viale S. Eufemia e anticipati da una fascia alberata a verde profondo.

4. CARATTERI MORFOLOGICI E FUNZIONALI DEL CONTESTO

Il territorio circostante è contraddistinto, a nord, dalla presenza dell'edificio storico denominato "Fabbrica dei Cannoni" e spazi aperti agricoli, a sud da aree artigianali e commerciali caratterizzate da un edificio 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	3	
Fattibilità geologica	3g	
Pericolosità sismica	z4a	
Altri vincoli	Vincoli Difesa del Suolo –Vincoli Amministrativi	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

- Realizzare un comparto destinato ad un mix delle funzioni.
- Sviluppo di un progetto che qualifichi e connoti il fronte urbano su Viale S. Eufemia.
- Realizzare un'ampia fascia verde, con filare alberato di inserimento paesaggistico in ambito urbano a margine di Viale S. Eufemia.
- Realizzare un'edificazione discontinua frammentata da connessioni ambientali in direzione nord-sud.
- Dotare l'ambito di spazi aperti, verdi e pavimentati.
- Destinare le funzioni attrattive ai piani terra.
- Garantire un'elevata permeabilità del suolo.

9. PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

- Obbligo di demolizione di tutte le costruzioni esistenti. **Un eventuale intervento di ristrutturazione senza demolizione potrà riguardare solo l'edificio collocato sul margine est dell'ambito, fermo restando la compatibilità con il progetto complessivo di riqualificazione, nel rispetto degli obiettivi e delle regole d'intervento riportate nella scheda.**
- Obbligo d'indagine ambientale preventiva, ai fini dell'eventuale bonifica.
- Le opere di riqualificazione di Viale S. Eufemia devono precedere ogni altro tipo di attività edilizia.
- Obbligo di studio che verifichi la compatibilità dell'inserimento con il contesto paesistico di riferimento.
- Realizzare misure di mitigazione ambientale e di inserimento paesaggistico in ambito urbano sul fronte stradale, mediante filare alberato.
- La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto del pozzo ad uso potabile, secondo la relativa normativa di tutela.
- **Obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza Archeologica, per la valutazione del rischio archeologico.**
- Obbligo di studio di compatibilità idraulica.

10. PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- Bonifica di aree eventualmente inquinate.
- Realizzazione con cessione e/o asservimento d'aree verdi e pavimentate.
- Realizzazione di opere di adeguamento della viabilità, sul tratto di V.le S. Eufemia prospiciente l'area d'intervento.
- Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

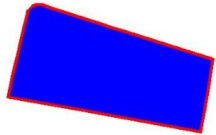
11. FUNZIONI AMMESSE ED ESCLUSE

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	25
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000		C.a	0	60
	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	0	25
			Ri.b		
			Ri.c		
ATTIVITA' DIREZIONALI			T.a-T.b-T.c	0	25
	Centri telefonia		T.d		
RESIDENZA			R.a		
			R.b		
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico		A-C-H-I-O-S-U	0	20
	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	M6		
		Intermodale	M8		
	Servizi Tecnologici		T1-T2		

12. PARAMETRI URBANISTICI

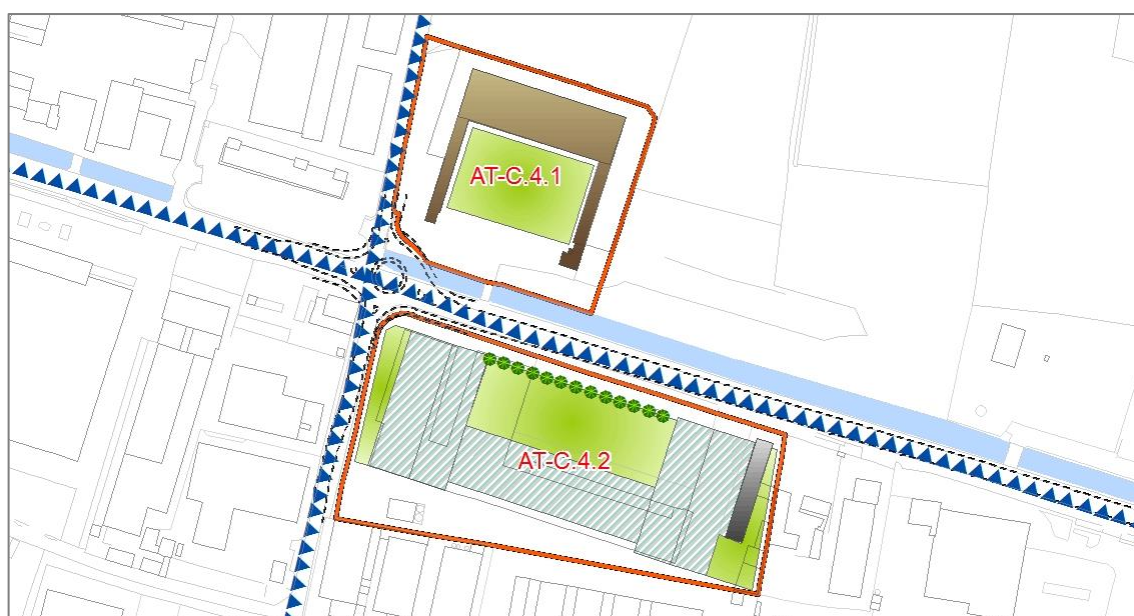
Superficie territoriale	mq	22.660
Slp assegnata	mq	6.800
Slp incrementabile	mq	-
SLP COMPLESSIVA	mq	6.800 (compresa l'eventuale slp esistente sottoposta a ristrutturazione)
Altezza massima degli edifici (H virtuale=3m)	n° piani	L'altezza degli edifici verrà definita in sede di proposta di Piano Attuativo, 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 indice di base	sup. lotto con specifico indice di base	indice 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		0,01	0,05	0,3	0,4
C.4.2		22.660	0,30	6.798,00	6.800,00		6.800,00	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

-  **AT-A.1** 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

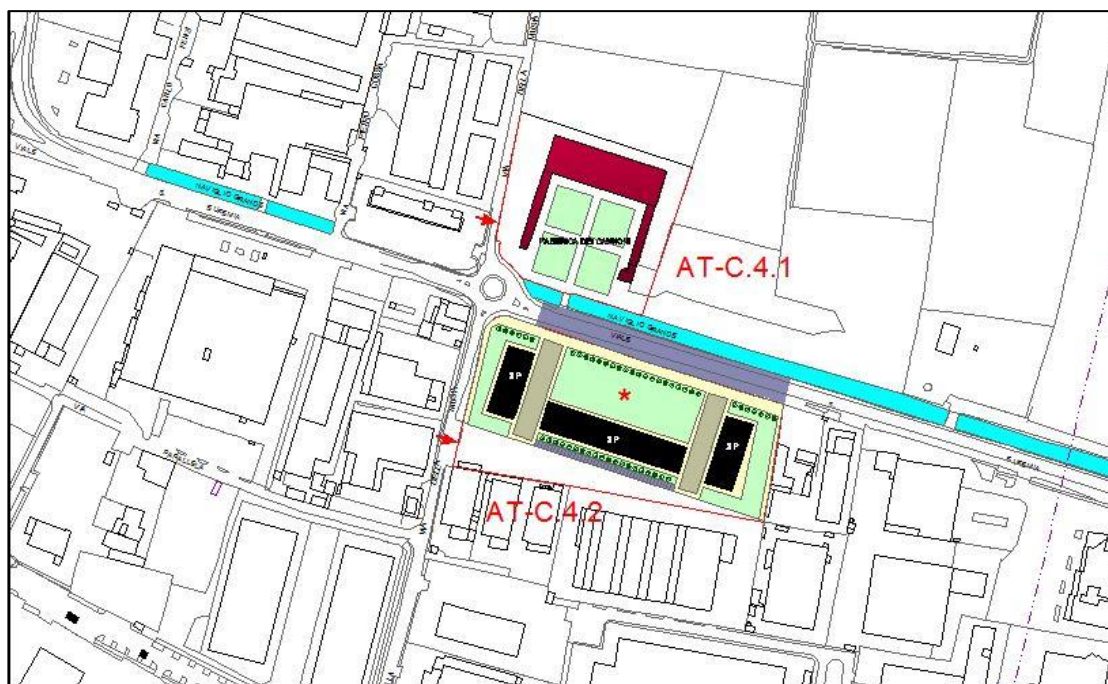
SISTEMA AMBIENTALE

-  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