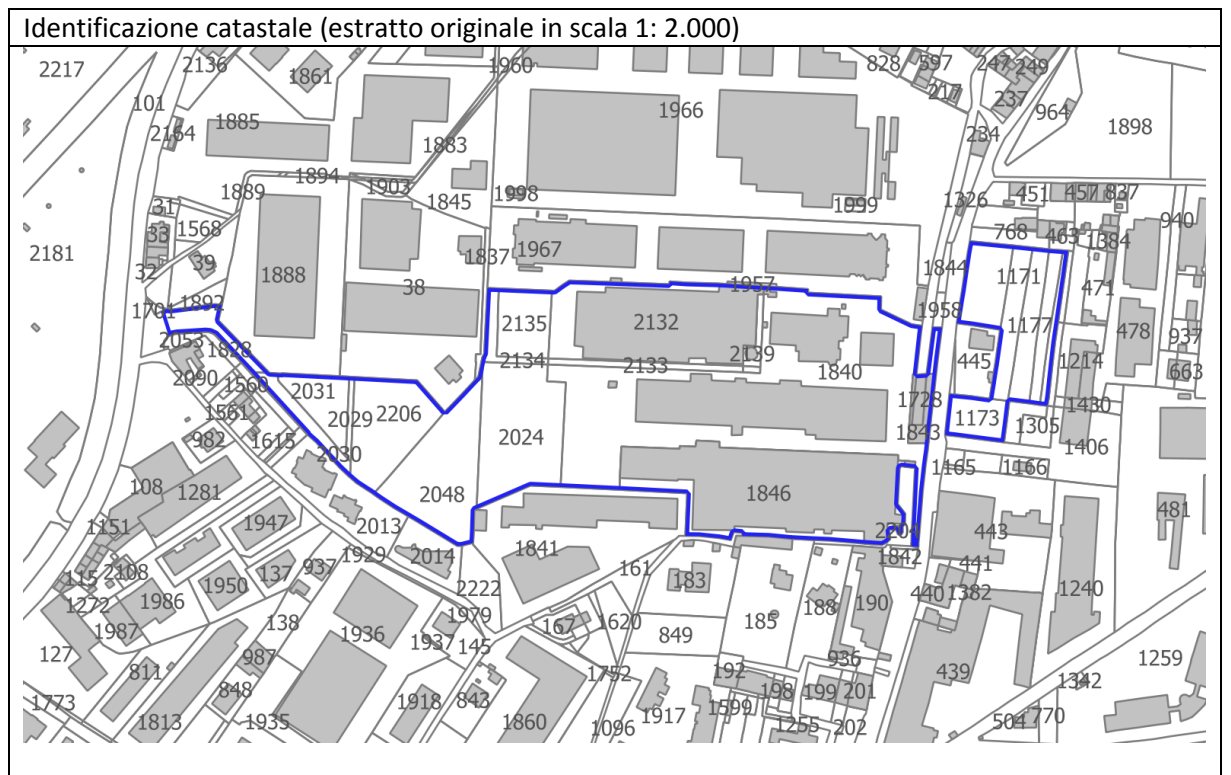


## Ur.6.2 Area degradata Ex fabbrica Cantoni a San Marco

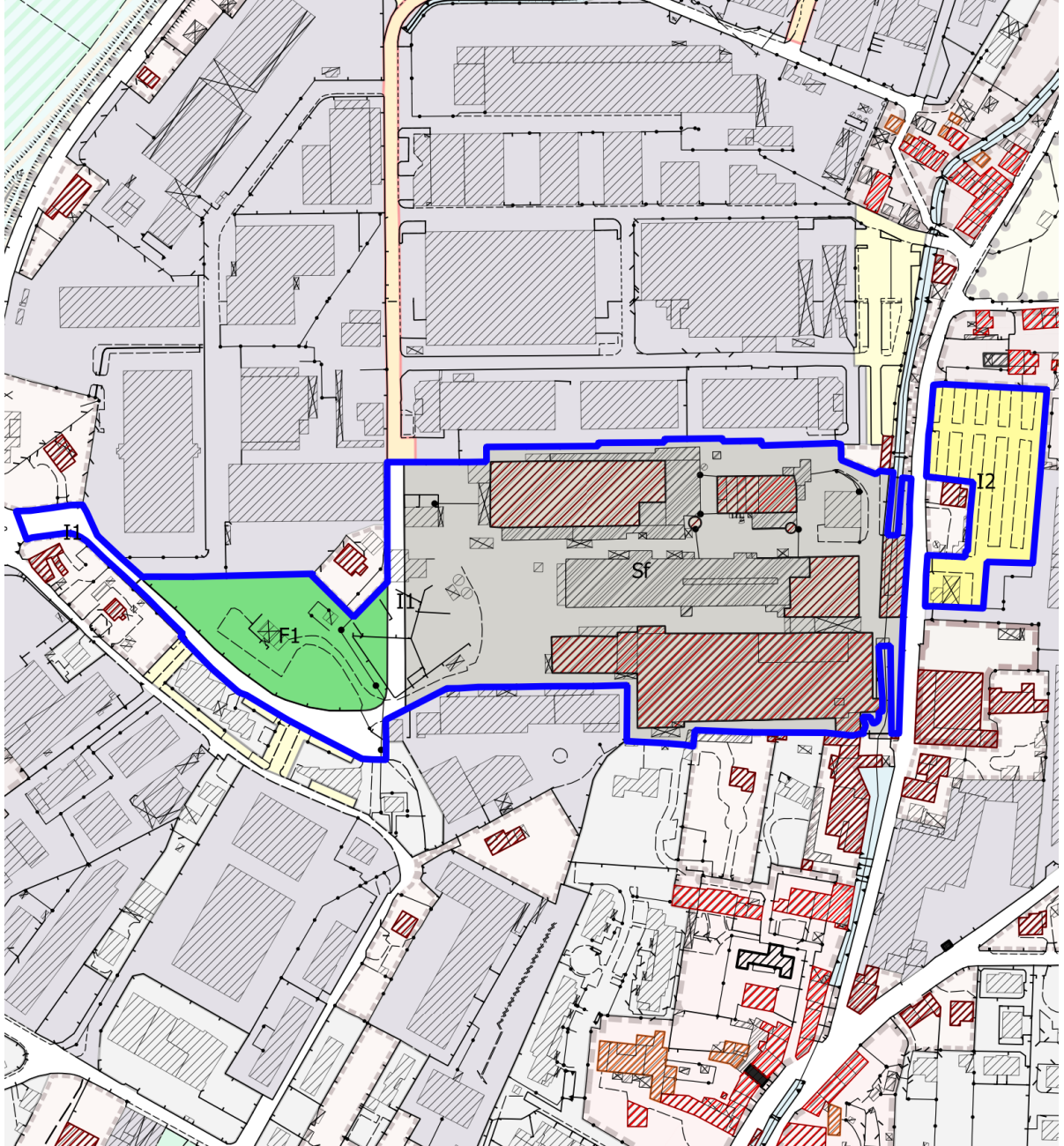
### a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione












#### Riferimenti catastali

Foglio: 105, Mappali: 295, 2138, 1144, 1702, 301

Indicazioni localizzative di dettaglio del PO (originale scala 1:2.000)



- |   |  |   |         |   |
|---|--|---|---------|---|
|  | Superficie fondiaria desdtinata alle trasformazioni (Sf) |  | I1      | Parcheggi e aree di servizio per la mobilità di progetto            |
|  | Superficie fondiaria esistente (Sf.e)                    |  | I2      |   |
|  | Superficie fondiaria ampliamento (Sf.a)                  |  | F1 - F2 | Verde pubblico attrezzato, sportivo o ricreativo di progetto        |
|  | Edifici di interesse storico testimoniale                |  | F3 - F4 | Attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale di progetto |
|   |  |  |         | Piste ciclo-pedonali di progetto                                    |

## b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.6.1
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 6. Acquacalda
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo
Categoria di intervento *	Ristrutturazione Edilizia Conservativa Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva

\* Sono inoltre ammesse le seguenti ulteriori categorie: Superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La partizione spaziale nel PA deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto).
- Viabilità di progetto (I1).
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2).
- Verde pubblico e spazi aperti attrezzati di progetto (F1).

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	53.900
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	40.000
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente al comune	13.900
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	8.900
- di cui a verde attrezzato, ovvero sportivo e/o ricreativo (mq)	5.000
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0
- di cui ad altre funzioni e servizi pubblici (mq) compreso residenza sociale	0

## c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuove funzioni) \*

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	14.900
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	** 6.500
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	5.000
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	3.000
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	Non superiore all'esistente
Indice di copertura (% - mq/mq)	Non superiore all'esistente

\* suddetti parametri urbanistici sono da riferirsi agli interventi realizzabili in esito alla ristrutturazione edilizia e alla parziale demolizione degli edifici esistenti, indipendentemente dalle relative consistenze edilizie che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. La Superficie massima edificabile (SE) è pertanto quella indicata dal PO.

\*\* La suddetta superficie edificabile (SE) commerciale al dettaglio è in tutto o in parte realizzabile a destinazione industriale – artigianale.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Artigianale – industriale, Commerciale al dettaglio, Direzionale di servizio, Commerciale all'ingrosso
--

**d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)**

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli *“Ambiti dei Poli produttivi specializzati destinati ad azioni di valorizzazione e sviluppo”* ed in particolare del *“Polo produttivo con funzioni miste dell’Acquacalda (1)”*, nonché degli *“Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee”* ed in particolare dei *“Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta - T1”* del PS Vigente. Si tratta di un’ampia porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività industriale – artigianale (ex fabbrica “Cantoni”), posto all’interno del Polo produttivo dell’Acquacalda, da tempo dismesso ed inutilizzato, nella quale sono presenti elementi e strutture di interesse storico testimoniale, alcuni dei quali anche di valore architettonico, in cattivo stato di manutenzione o abbandonati, unitamente a manufatti incongrui, degradanti e decontestualizzati, nonché da spazi aperti originariamente funzionali alle attività industriali, destinata ad interventi di riqualificazione urbanistica e contestuale recupero morfotipologico ed architettonico, anche ai fini della rifunzionalizzazione con destinazioni d’uso ritenute compatibili con il contesto territoriali e le strutture da recuperare. Il PO prevede la ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici di impianto storico (appositamente indicati nella scheda), la ristrutturazione edilizia ricostruttiva per gli altri edifici e manufatti (anche con demolizioni e ricostruzioni), nei limiti dei parametri indicati dal PO, condizionati al contestuale incremento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici (con particolare attenzione per il verde attrezzato ed i parcheggi e le aree di sosta), comprensivi dell’adeguamento delle dotazioni territoriali di accessibilità e mobilità, di servizio al Polo Produttivo e alle nuove attività da insediare, anche funzionali alla valorizzazione e qualificazione dei valori storico – testimoniali presenti.

**e) Misure e prescrizioni per l’attuazione della previsione**

Urbanizzazioni primarie

Fatta salva la ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici di impianto storico; l’attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento (funzionale, prestazionale e dotazionale) e cessione della viabilità carrabile di servizio agli insediamenti con ingresso da via del Brennero e raccordo con la nuova traversa (a nord) di via della Canovetta, in modo da disimpegnare i preesistenti ingressi da via dell’Acquacalda.
- Integrazione e completamento dei percorsi pedonali, delle dotazioni infrastrutturali e di rete, da raccordarsi con quelle esistenti su via del Brennero e via dell’Acquacalda.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di un’area a verde attrezzato mediante il recupero dello spazio aperto posto lungo la viabilità di collegamento tra via del Brennero e gli insediamenti esistenti, corredata da filari di alberature di alto fusto e vegetazione autoctona, da dislocare, quale quinta verde, lungo il margine esterno posto al bordo delle viabilità.
- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta da dislocarsi negli spazi aperti presenti lungo via dell’Acquacalda.

Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	No
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	No

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di una piazza - cortile pedonale aperta ed accessibile dalla nuova viabilità di servizio, quale spazio aperto attrezzato ed arredato di corredo ed ambientazione degli edifici da ristrutturare.
- Recupero tipologico ed architettonico delle strutture e degli impianti tecnici di interesse storico testimoniale (ciminiera, ponti, gorili, ecc.), da documentare previo rilievo architettonico dell'intero complesso.
- Manutenzione e restauro delle opere d'arte di qualificazione e caratterizzazione del "condotto pubblico", per le parti di interesse o intercluse al complesso produttivo.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

- Nessuna.

Altri riferimenti del PO

- QV.I Rapporto ambientale RA di VAS, schede prescrittive di valutazione
- QV.I.a Elementi di controllo e requisiti di compatibilità acustica
- QG.I Relazione generale di fattibilità geologica e relativi allegati e schede