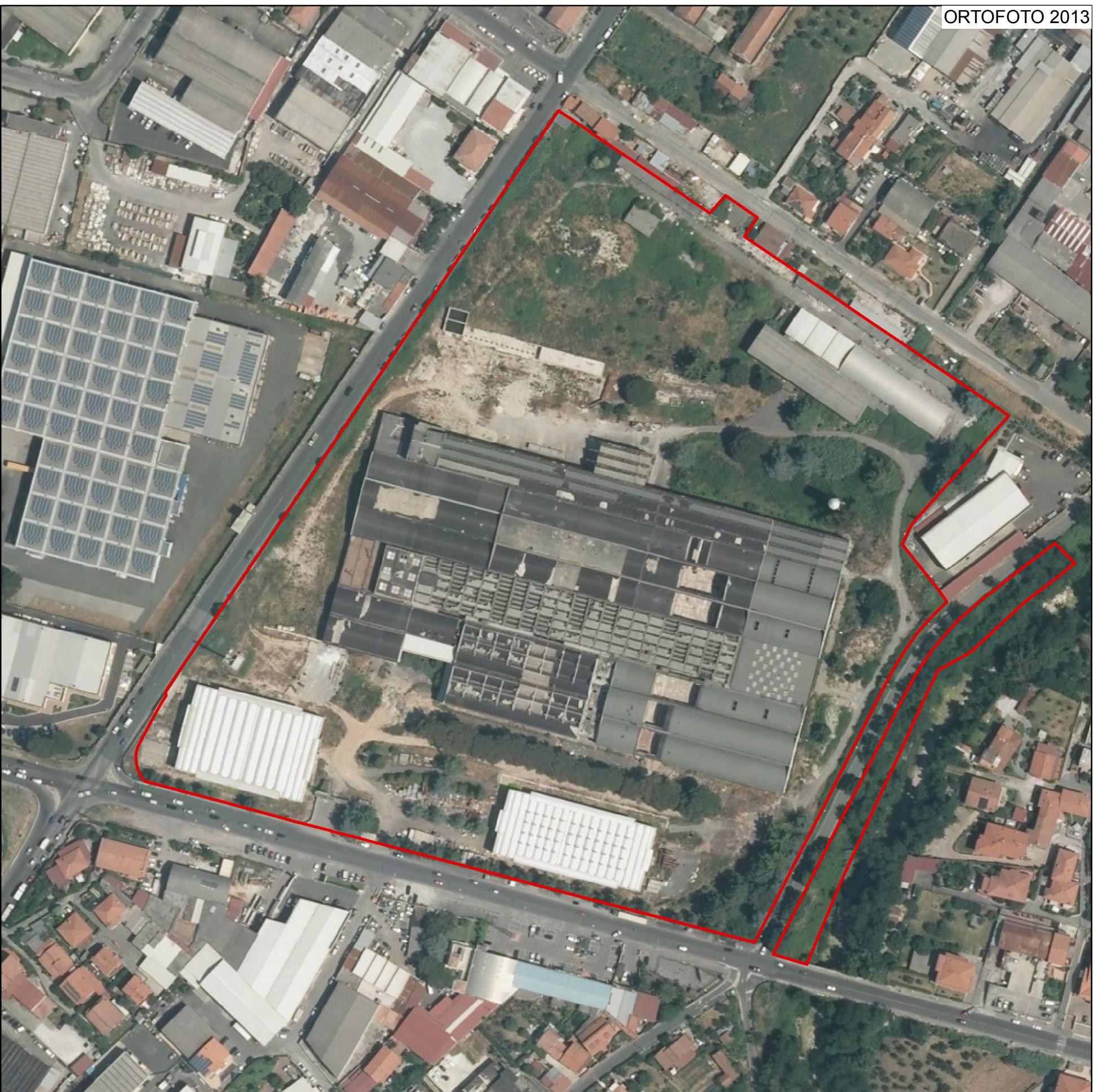
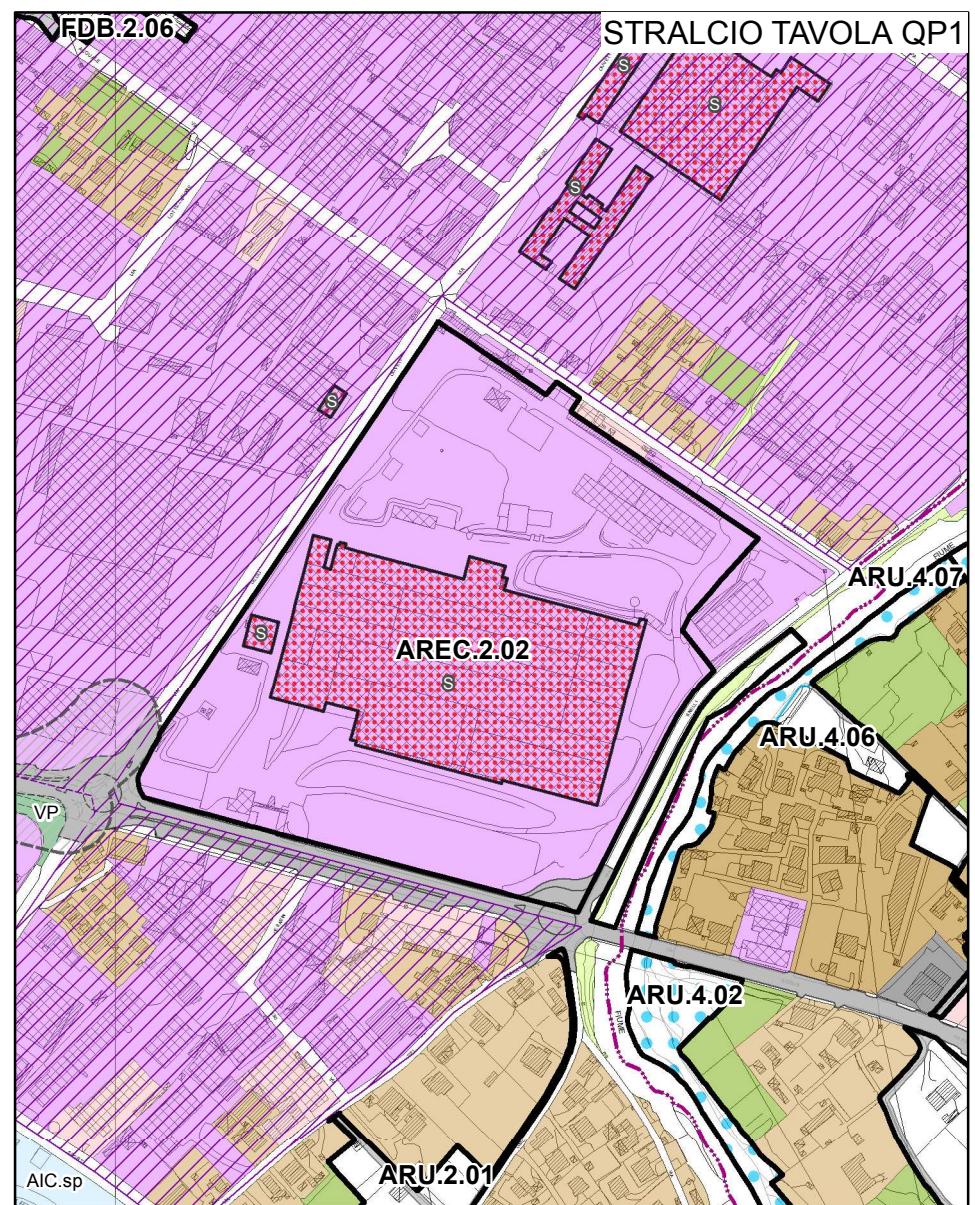
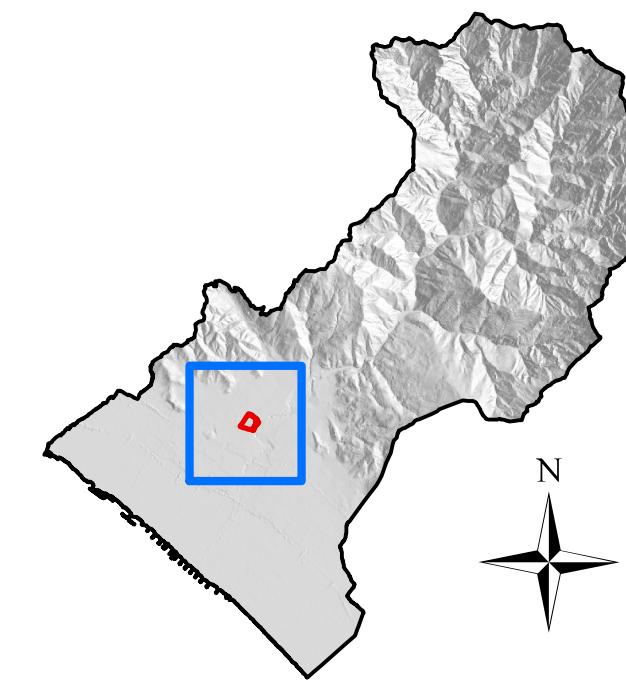


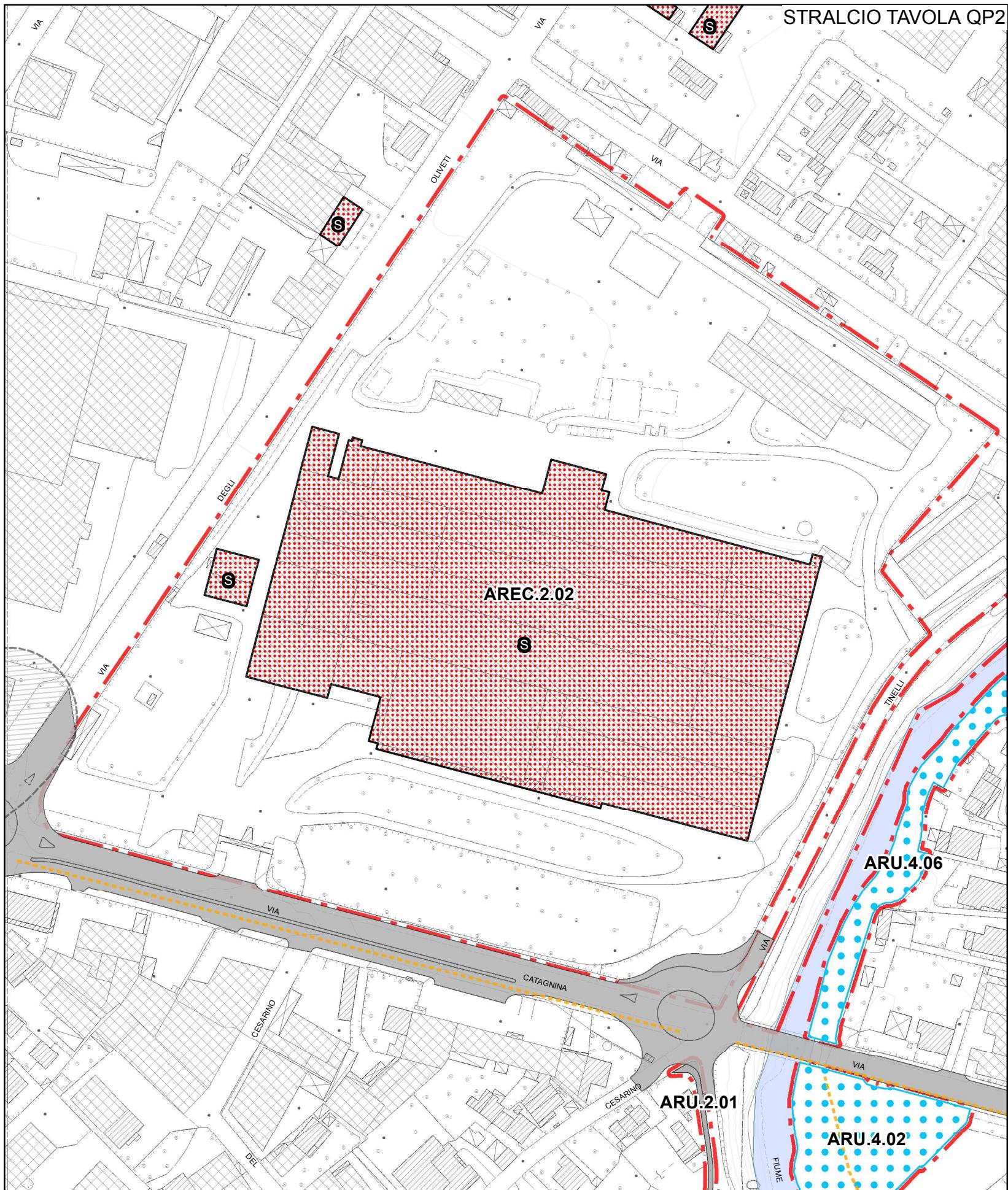
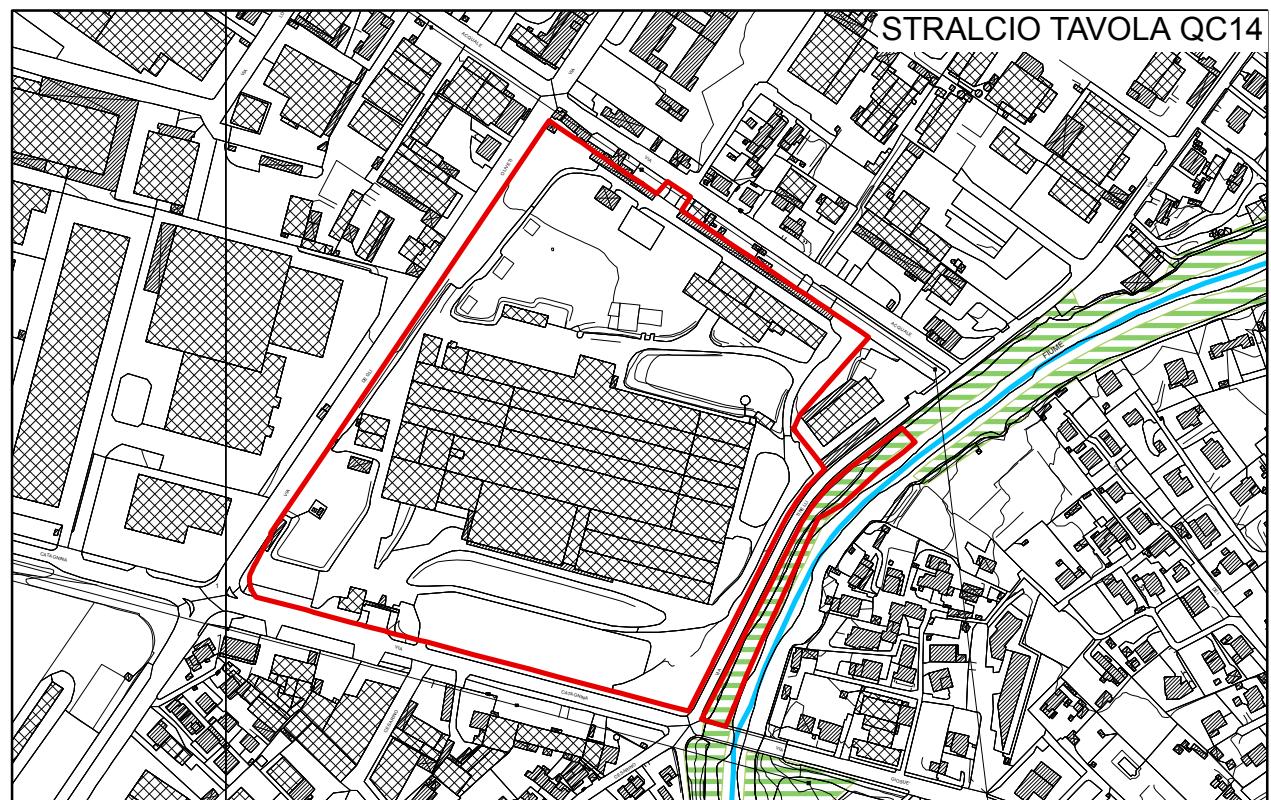
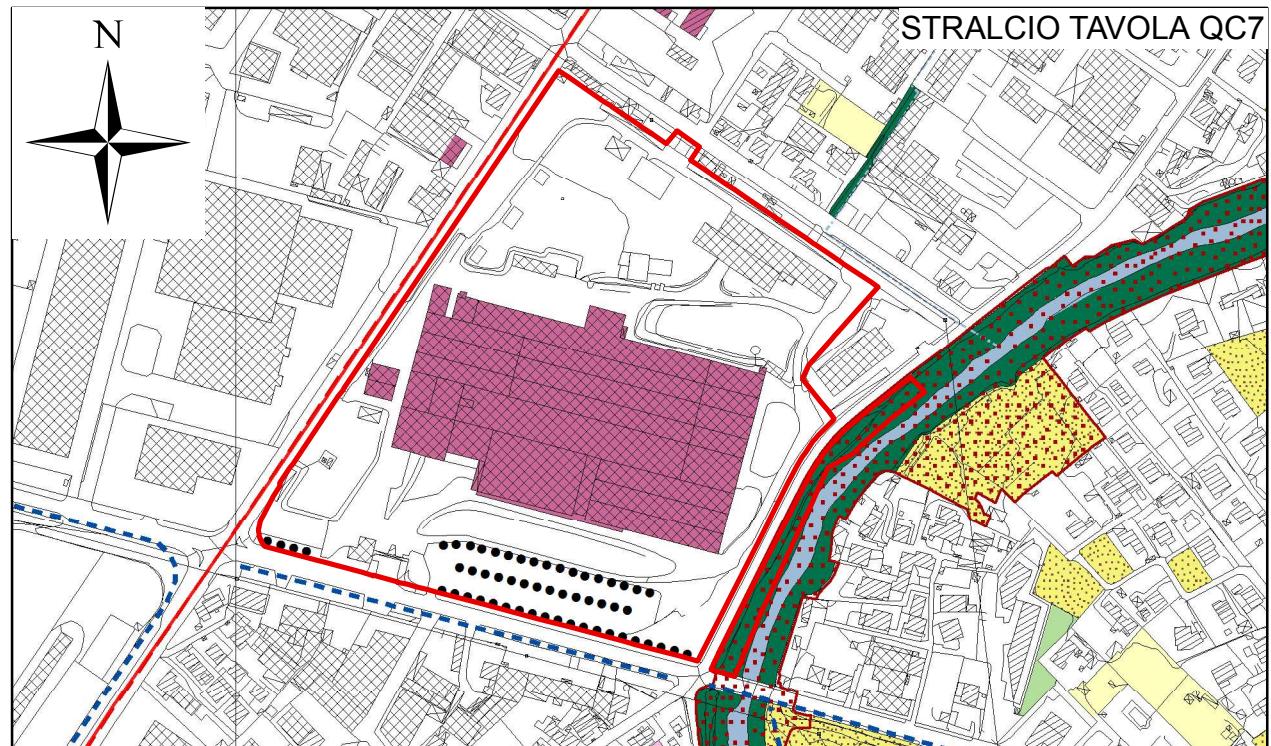
AREC.2.02		SUPERFICIE TERRITORIALE 92426 mq	Superficie edificabile Commerciale Direzionale Industriale Artigianale Turistico Ricettiva Residenziale		
AREA EX OLIVETTI-SYNTESIS	AREA EX OLIVETTI-SYNTESIS	SUPERFICIE FONDIARIA 83183 mq	Recupero (mq) 17260	35760 18500	
UTOE 2	UTOE 2	AREE A CESSIONE 9243mq	Nuova Edificazione (mq)	Verde pubblico (mq) Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	
				Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)
DESCRIZIONE	L'AREC.2.02 riguarda una parte dell'area dell'ex stabilimento industriale dell'Olivetti-Synthesis, compresa tra il Fiume Frigido, Via Catagnina, Via Oliveti e Via Acquale. Lo stabilimento per la produzione di mobili per ufficio, schedari metallici e classificatori fu costruito in più fasi a partire dal 1942 e comprendeva una serie di capannoni collegati tra loro da percorsi coperti, edifici per uffici, servizi sociali, mensa, una centrale elettrica, un deposito dell'acqua e l'edificio della portineria. Dall'insieme emerge, quale testimonianza dell'idea di "fabbrica nel verde", il capannone a tre navate coperto a volte, dove le grandi vetrate del fronte nord rendevano possibile una visione diretta del paesaggio circostante dall'interno del luogo di lavoro. L'area, a partire dal 2009 è stata oggetto di un piano di lottizzazione non attuato ed è, attualmente in disuso.	ALTRI PARAMETRI URBANISTICI E INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE	Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e delle emergenze architettoniche, ambientali ed infrastrutturali presenti. In particolare devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, il particolare connotato paesaggistico dell'insediamento, le sistemazioni a verde, le aree ed i filari alberati ed i muri di recinzione, quali elementi di separazione dell'insediamento industriale dalle aree pubbliche e dal territorio aperto. Sugli edifici di significativo valore la tutela finalizzata alla salvaguardia e alla valorizzazione delle caratteristiche dell'immobile non deve impedire le modernizzazioni e gli adeguamenti utili o necessari per la riattivazione dell'uso produttivo, anche mediante interventi di <b>ristrutturazione-ampliamento demolizione e ricostruzione, purché volti al ripristino delle caratteristiche identitarie, con particolare riferimento ai fronti dell'edificio principale</b> . La tutela è finalizzata altresì a consentire l'attuazione di tutti gli interventi in grado di rimuovere le condizioni di degrado ambientale eventualmente presenti nelle aree interessate quali: discariche, depositi a cielo aperto, fatiscenza edilizia nei manufatti di servizio, recinzioni, viabilità di accesso accidentate, degrado delle aree verdi, siepi e alberature di recinzione, ecc.		
FINALITA'	Recuperare e riorganizzare il comparto per l'insediamento di attività produttive dimensionalmente e qualitativamente più aderenti alle nuove esigenze del mercato <b>e di spazi ed attività per la socializzazione, la cultura ed il tempo libero</b>	OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	* Aree a verde e/o parcheggi non inferiore al della superficie territoriale (9243 mq)		
DESTINAZIONE D'USO	Industriale/artigianale/ <b>Commerciale/Direzionale</b>	MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE	In aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione "Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione" devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto, utilizzando essenze arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici ( <b>a tale proposito si rimanda al PRQA – "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono"</b> ); basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento riqualificando, da un punto di vista ambientale e urbanistico, le aree produttive come "aree produttive ecologicamente attrezzate"; utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità; utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico; inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui; prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali; realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, privilegiando l'uso di pavimentazione che consenta la crescita di tappeti erbosi; i nuovi interventi dovranno essere compatibili con le vigenti disposizioni in materia di sicurezza, di distanze dai conduttori elettrici e dei campi elettrici e magnetici; per quanto riguarda l'impianto per la telefonia cellulare posto nell'angolo sud-ovest dell'area si dovranno rispettare le disposizioni vigenti in materia per ciò che concerne i CEM; per quanto riguarda il materiale proveniente da demolizioni edili dovrà essere privilegiato il recupero rispetto al conferimento in discarica; si dovrà fare riferimento alle "Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale" (2018) pubblicate a cura di ARPAT; all'interno		
NOTE	1) Non sono ammesse medie e grandi strutture di vendita, ex art. 13, comma 1, lett. e) ed f), della LR 62 del 23/11/2018 e s.m.i.; 2) Non potrà essere realizzato un centro commerciale, ex art. 13, comma 1, lett. g), L.R. 62/2018 e s.m.i.; 2) Per perseguire gli obiettivi di RU, in conformità con le disposizioni di P.S., le presenti disposizioni sono volte a riconoscere il valore simbolico e culturale dell'insediamento industriale Olivetti, intervenendo prioritariamente con la eliminazione degli elementi presenti all'interno dell'area che costituiscono degrado (quali le costruzioni recenti, i depositi, ecc.), poi con la demolizione delle strutture non recuperabili per motivi statici, economici e di sicurezza, e successivamente con la ristrutturazione edilizia, ripristinando le caratteristiche identitarie (sedime, sagoma, frontidelli edificio principale), il recupero della torre piezometrica e delle ulteriori componenti connotative, fatto salvo l'adeguamento				

<p>alle norme vigenti al momento di realizzazione dei nuovi interventi</p>	<p>dell'area è presente un tratto di canalizzazione tombato e a tal proposito si richiamano i disposti dell'art. 3, 4, 5 e 6 della L.R. 41/18; per quanto riguarda la componente suolo e sottosuolo si raccomandano approfondimenti in merito alla falda; dovranno essere indagate le modifiche indotte sul traffico, considerando l'interconnessione con piste ciclabili e su futuri percorsi fluviali; si raccomanda di rafforzare la fascia ripariale del Frigido attraverso la piantumazione di essenze e quindi la creazione di una fascia verde lungo il margine dell'area che costeggia Via Tinelli; con riferimento alla pericolosità idraulica, si rimanda a quanto prescritto dall'art. 12, L.R. 41/2018, così come per ciò che concerne il tratto di canalizzazione tombato del Fosso delle Gronde che attraversa l'area si rimanda alle prescrizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 della citata I.R. 41/2018.</p>		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Mediante Piano Attuativo convenzionato esteso a tutta l'area compresa nell'ambito di intervento e redatto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della presente scheda	GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA	Si applica la matrice della Fattibilità di cui all'art.28 delle NTG

## AREC.2.02 AREA EX OLIVETTI SYNTHESIS



## AREC.2.02 AREA EX OLIVETTI SYNTHESIS



### Legenda

	AREC.2.02
	immobili aree notevole interesse pubblico
	vt_pae_lett_a
	vt_pae_lett_b
	vt_pae_lett_c
	vt_pae_lett_e
	vt_pae_lett_d
	vt_pae_lett_g