

AREC.2.02	SUPERFICIE TERRITORIALE
	92426 mq
	AREA EX OLIVETTI-SYNTHESIS
UTOE 2	SUPERFICIE FONDIARIA
	83183 mq
	AREE A CESSIONE
	9243mq

Superficie edificabile	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Turistico Ricettiva	Residenziale
Recupero (mq)	17260	18500		
Nuova Edificazione (mq)				
Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Verde pubblico (mq)	Attrezzature di Interesse Generale (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	
	Scuole Istruzione (mq)	Edilizia Residenziale Pubblica (mq)	Viabilità (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 stabilimentoper 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.

FINALITA'

Recuperare e riorganizzare il comparto per l'insediamento di attività produttive dimensionalmente e qualitativamente più aderenti alle nuove esigenze del mercato **e di spazi ed attività per la socializzazione, la cultura ed il tempo libero**

DESTINAZIONE D'USO

Industriale/artigianale/**Commerciale/Direzionale**

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie massima edificabile (SE):
- Industriale/artigianale da recupero: ~~35760 mq~~ **18.500 mq (SE minima);**
- **Commerciale da recupero: 8.260 mq (SE max ammissibile);**
- **Direzionale da recupero: 9.000 mq (SE max ammissibile);**
Rapporto di copertura massimo pari al 43%
Parcheggi pertinenziali minimi = ~~35 mq~~ ogni 100 mq di SE e comunque non inferiore a 1/10 del volume virtuale **vedi art. 9 NTA**
Aree verdi permeabili non inferiori al 25% della superficie fondiaria

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, frontidell’edificio principale), il recupero della torre piezometrica e delle ulteriori componenti connotative, fatto salvo l’adeguamento**

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 ~~ristrutturazione~~ **ampliamento demolizione e ricostruzione, purché volti al ripristino delle caratteristiche identitarie, con particolare riferimento ai fronti dell’edificio principale.**
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.

OPERE O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

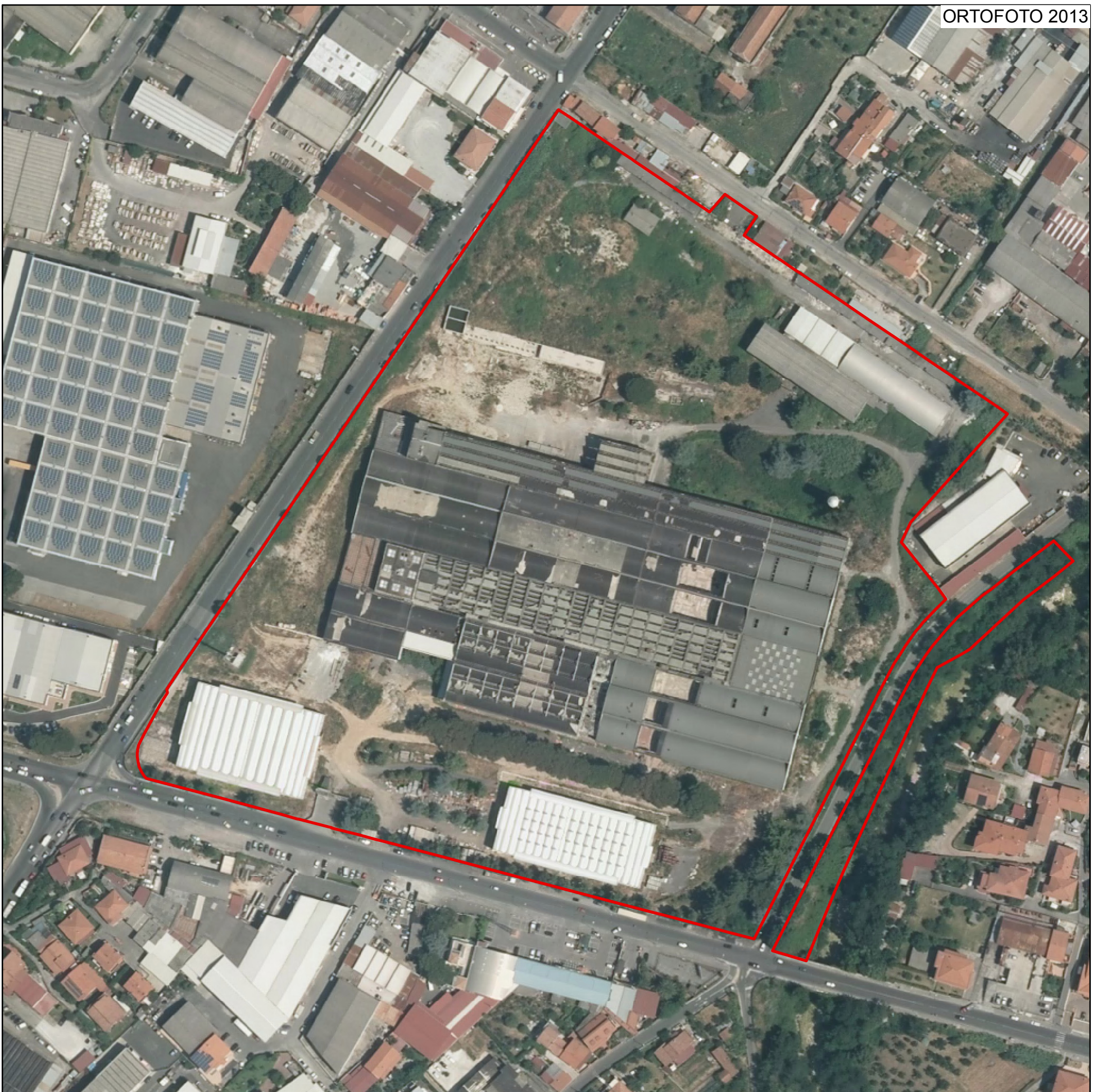
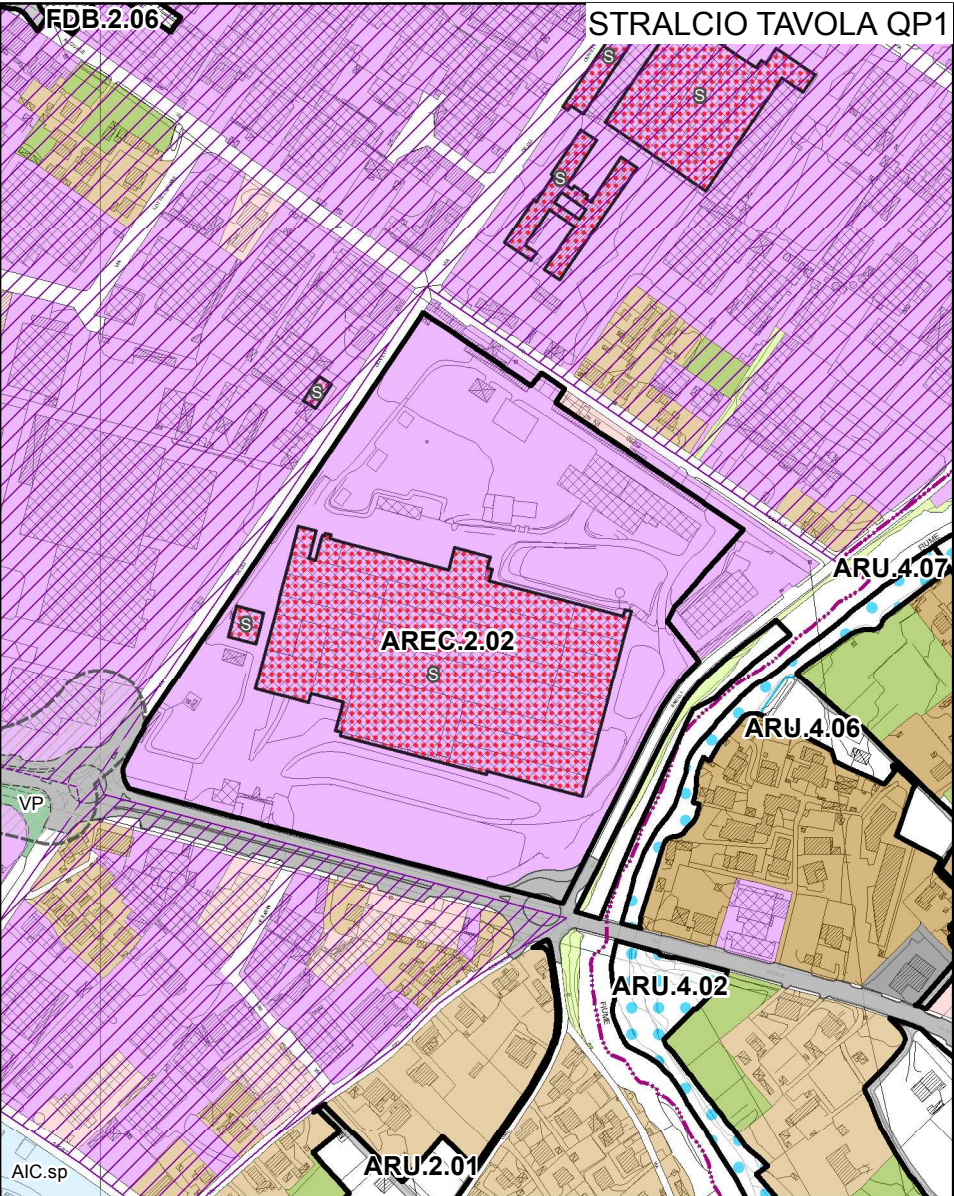
* Aree a verde e/o parcheggi non inferiore al della superficie territoriale (9243 mq)

MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO E/O TIPOLOGICHE

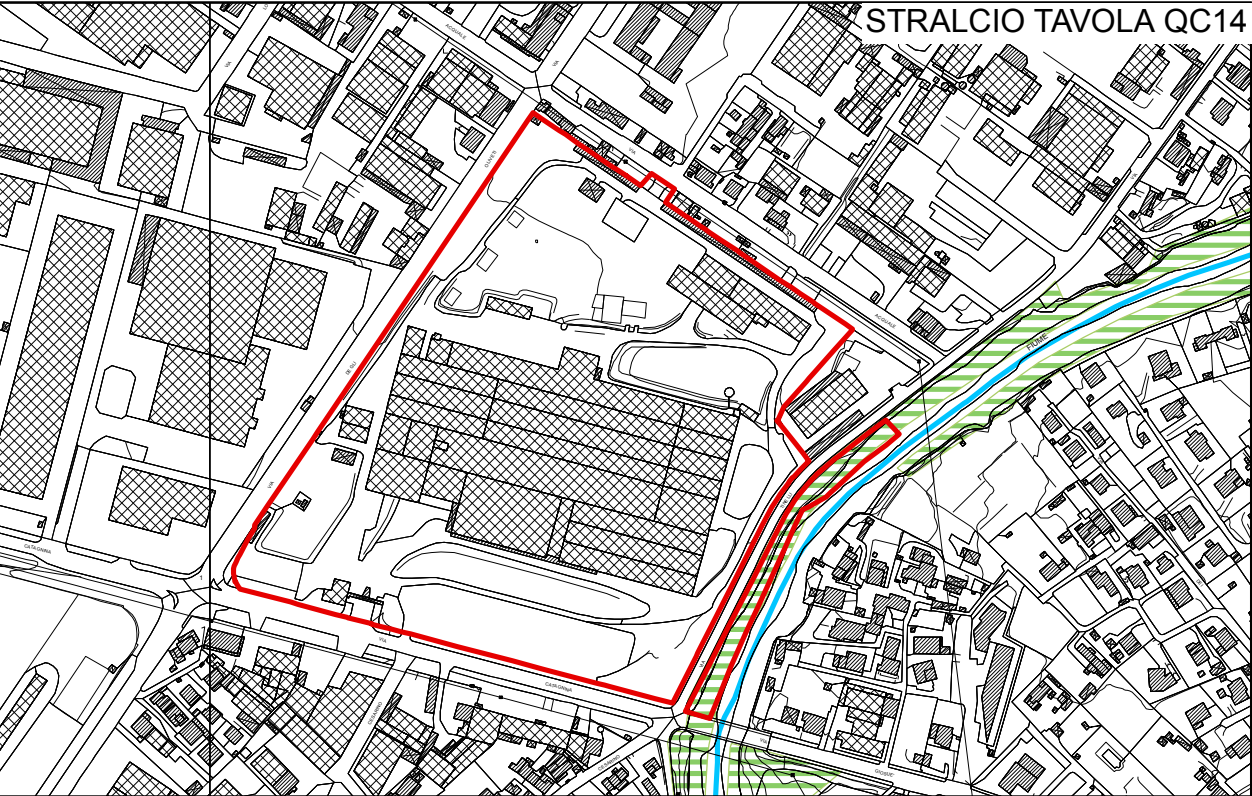
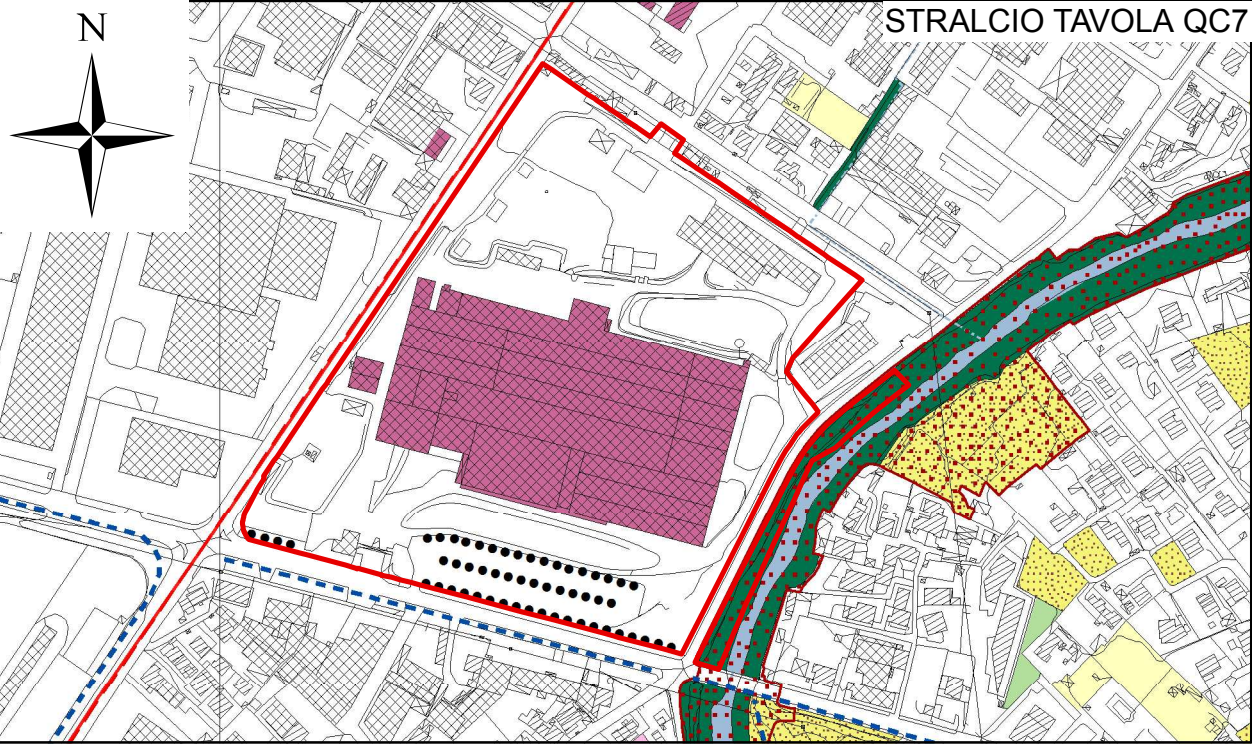
In aggiunta alle disposizioni di cui alla sezione "*Altri parametri urbanistici e indicazioni per la progettazione*" devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: previsioni di opportune schermature vegetali per le aree prospicienti la viabilità pubblica. Per il parcheggio è prevista una dotazione minima di alberature di un albero ogni 5 posti auto, **utilizzando essenze arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici (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”)**; 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**

	<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 l.R. 41/2018.</p>	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>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</p>	GRADO DI PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA	<p>Si applica la matrice della Fattibilità di cui all'art.28 delle NTG</p>	

AREC.2.02 AREA EX OLIVETTI SYNTHESIS



AREC.2.02 AREA EX OLIVETTI SYNTHESIS



Legenda

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

