



AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM



*Compendio demaniale denominato
"Area Colombera loc. Pallerone"*

*Immobilabile denominato
"Area Colombera"*

*Loc. Pallerone
Comune Aulla*

Maggio 2017

Indice

1. Indicazioni progettuali	
1.1 Coerenza del progetto rispetto al contesto	pag. 3
1.2 Principi generali	pag. 4
1.3 Nuove funzioni	pag. 5
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 6
2.2 Localizzazione, cenni storici , monumenti e luoghi d'interesse	pag. 8
2.3 Localizzazione e descrizione	pag. 9
3. Immobili	
3.1 Inquadramento catastale	pag. 10
3.2 Caratteristiche degli edifici	pag. 11
3.3 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 14
3.4 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag. 21



1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza del progetto rispetto al contesto

Nel presente *Information Memorandum* verranno forniti i dettagli descrittivi del bene oggetto di gara e del suo contesto di riferimento e verranno richiamate le linee guida alle quali dovranno attenersi le proposte progettuali, in termini di principi generali, di nuove funzioni e di modalità di intervento, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso quei requisiti di qualità che si intendono promuovere.

Le proposte candidate dovranno essere in linea con il Regolamento urbanistico vigente e avere lo scopo di individuare la soluzione progettuale più appropriata per la rigenerazione urbanistica e la valorizzazione dell'area di Colombera individuata dal Regolamento Urbanistico (RU) vigente con per garantire in primo luogo la bonifica dell'area e la riqualificazione ambientale della zona, attrarre investimenti nazionali e internazionali per l'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali, che sostengano lo sviluppo del sistema produttivo della zona, anche al fine di tutelare l'occupazione.



1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il progetto presentato dovrà preferibilmente sviluppare forme di riqualificazione del compendio immobiliare tenendo anche conto del miglior rapporto tra costi e benefici sia per l'area che per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

Il progetto deve tener conto di vari aspetti quali: i fabbisogni della collettività, la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera, la conformità alle norme ambientali, urbanistiche, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza.

Si propone un modello di recupero che punti alla tutela e alla valorizzazione dell'area dismessa e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili in modo diverso a seconda delle specificità della tipologia di intervento sul territorio e della sostenibilità della trasformazione (fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-produttivi presenti sul territorio e sviluppare un'idea di recupero e rivitalizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettando i caratteri ambientali e paesaggistici della zona.

Modello di struttura

I programmi di valorizzazione potranno spaziare dall'area parco divertimenti e attività connesse quali ristoranti, bar tematici, piccole botteghe etc a forme tradizionali di impianti produttivi di vario tipo.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli indirizzi di sviluppo proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.



1. Indicazioni progettuali

1.3 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto di riqualificazione deve consentire da una parte la bonifica dell'area e dall'altra la possibilità di rilanciare la zona sul piano fisico-ambientale, sul piano economico-occupazionale e quello socio-culturale, anche attraverso una forte azione di comunicazione e accompagnamento sociale.

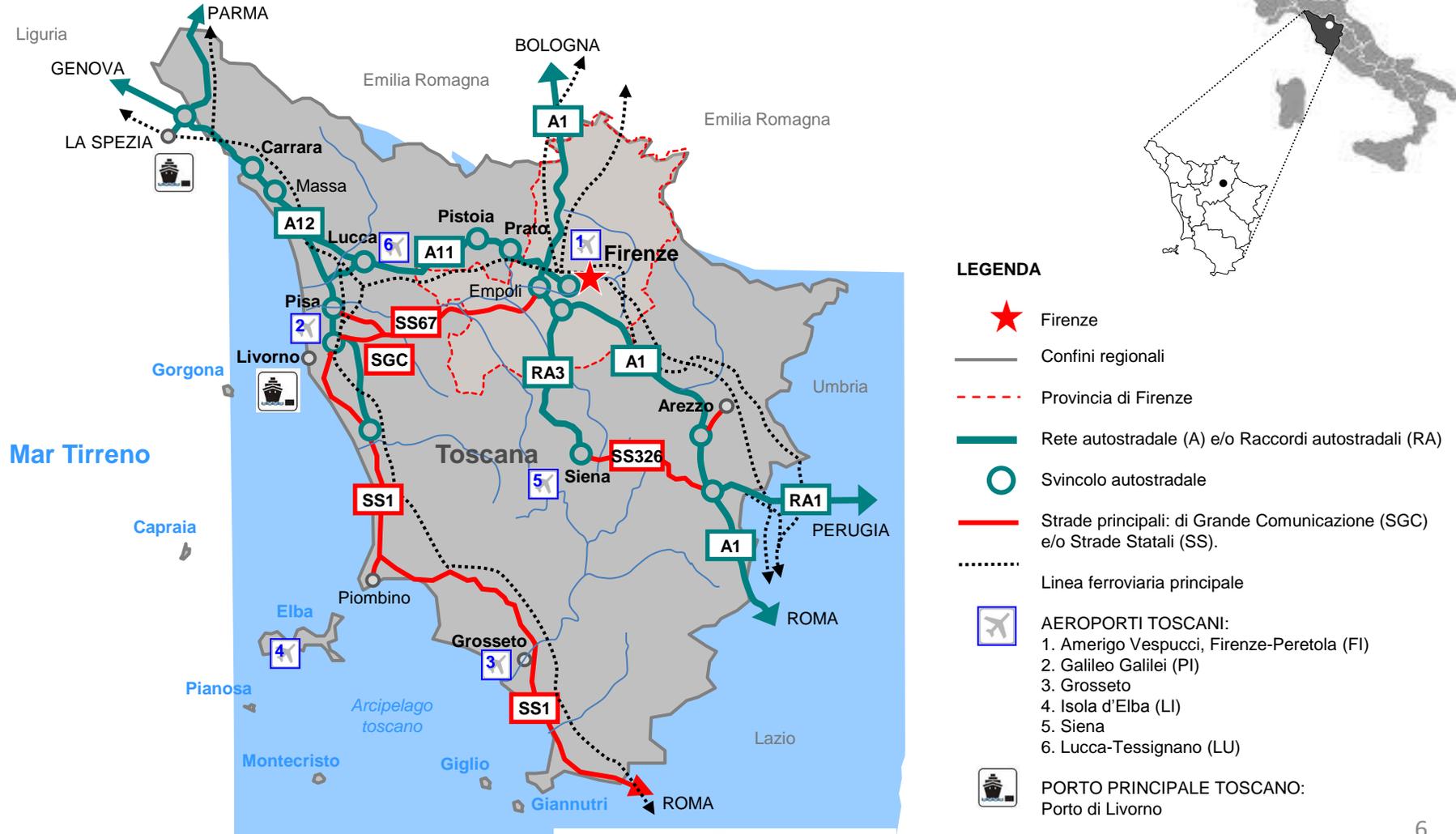
Sulla base dei possibili destinazioni che potrebbe avere l'area, si riportano di seguito alcune soluzioni considerate puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

- Parco divertimenti: area destinata a parco divertimenti, ha come idea di base la realizzazione di un mondo o di una città fantastica, dove il visitatore può estraniarsi dalla realtà. L'idea vincente del parco divertimenti infatti non risiede nelle singole attrazioni presenti al suo interno bensì nella ricreazione di un luogo immaginario, con strade e vie principali, negozi, ristoranti e mezzi di trasporto.
- Area di stoccaggio e magazzini: area destinata alla stoccatura, deposito e custodia di materiale di vario genere, l'area potrebbe essere destinata in tutto o in parte a questa finalità, a cui peraltro, si presterebbe con facilità considerata anche la vicinanza alle principali reti di comunicazioni viarie e ferroviarie.
- Impianti produttivi: insediamenti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, ovviamente, compatibili con le norme dello strumento urbanistico.



2. Inquadramento territoriale

2.1 Sistema infrastrutturale e logistico



2. Inquadramento territoriale

2.1 Sistema infrastrutturale e logistico

Principali collegamenti

L'area Colombera si trova a circa 4 km dal centro di Aulla, raggiungibile esclusivamente con mezzi propri.

In auto



A1 Milano - Napoli
(uscita Firenze Nord)

A11 Firenze - Mare
(uscita Viareggio/Camaiore)

A12 Autostrada Azzurra
(dir. Genova/Parma)

A15 Parma - La Spezia
(uscita Aulla)

In treno



Stazione Firenze Santa Maria Novella

È servita da:
Trenitalia - Freccia Rossa
Trenitalia - Freccia Argento
Treni Italo

Stazione Aulla/Lunigiana
Servita da treni regionali

In aereo



Aeroporto Amerigo Vespucci (Firenze Peretola) dista 140 km dal centro di Aulla

Aeroporto Internazionale Galileo Galilei (Pisa) dista circa 85 km dal centro di Aulla.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Localizzazione, cenni storici , monumenti e luoghi d'interesse

Aulla si trova in Toscana, nella zona conosciuta come Lunigiana, a pochissimi chilometri dal confine con la Liguria. Il paese si trova in una posizione strategica alla confluenza del torrente Aulella nel fiume Magra, dove la vallata si restringe notevolmente, chiusa tra le colline circostanti.

Per questi motivi Aulla è un naturale crocevia tra le vie di comunicazione che conducono ai passi della Cisa e del Cerreto, dall'antichità - il paese si trova infatti sul percorso della Via Francigena - sino ai giorni nostri, concentrando in poco spazio il transito di un'autostrada (la A15 Parma-La Spezia), due strade statali (la SS 62 del Passo della Cisa e la SS 63 del valico del Cerreto) e due linee ferroviarie, la Parma-La Spezia e la Aulla-Lucca.

Nel 1522 Giovanni de' Medici, celebre come Giovanni della Bande Nere, acquistò il feudo di Aulla dai Malaspina. Il condottiero progettava di creare un suo Stato personale a nord della Toscana. Fece edificare la Fortezza della Brunella, ma l'opposizione di parte della popolazione lo spinse a rivendere il feudo. Aulla fu nuovamente ceduta dai Malaspina nel 1543, questa volta alla famiglia Centurione di Genova che, con Adamo, divenne un marchesato indipendente. Il borgo divenne, quindi, una piazzaforte sotto l'influenza genovese. Nel 1706, spodestati i Centurione, lo staterello venne ceduto ai Malaspina di Podenzana che nel 1710 l'annetterono, dopo aver versato alla Camera dell'impero trentamila fiorini; i Malaspina vi governarono così fino al 1797.

La città di Aulla è stata duramente provata dal secondo conflitto mondiale e le è stata conferita la medaglia d'oro al valor civile.

La città di Aulla è sovrastata dalla collinetta della Brunella e dalla sua fortezza. Della città sono conosciute le statue della *Meridiana di Pantani*, le Scale di Padre Pio, la statua di Bettino Craxi ed il monumento ai *martiri di tangentopoli* costeggiati dai giardini pensili del Comune e gli scavi archeologici presso l'antica abbazia di San Caprasio, che hanno riportato alla luce molti artefatti antecedenti di alcuni secoli, tra cui è famoso il capitello con il volto del diavolo che mangia un giglio.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Localizzazione e descrizione

Il complesso, sito nel comune di Aulla, ricade all'interno di una vasta area di circa 170 000mq con accesso da via Pomarino attraverso il ponte sul torrente Bardine.

L'area si trova a sud ovest del centro abitato di Pallerone, località che dista circa 6km dal centro cittadino di Aulla e fa parte del comprensorio della media Lunigiana. La zona è caratterizzata prevalentemente da modesti insediamenti agricoli e boschivi.

L'incremento industriale della zona, attraverso sviluppi economici promossi dai comuni di Lunigiana con l'inserimento nei P.R. di insediamenti industriali è stato in generale modesto, con prevalenza alle zone limitrofe allo svincolo autostradale. In particolare nella zona di Pallerone sono state rese disponibili varie aree pianeggianti e destinate dal P.R. ad uso industriale, con scarso risultato sul mercato immobiliare per la poco agevole viabilità.

Il complesso Colombera è disposto in posizione eccentrica e in piena zona boschiva, raggiungibile dalla S.S. 63 del Cerreto attraverso una stradina demaniale che conduce a due piccole frazioni e circondata in parte dai torrenti Bardine e Torchio, mentre il resto è costituito da collina.



3. Immobili

3.1 Inquadramento catastale



Riferimenti

Comune di Aulla

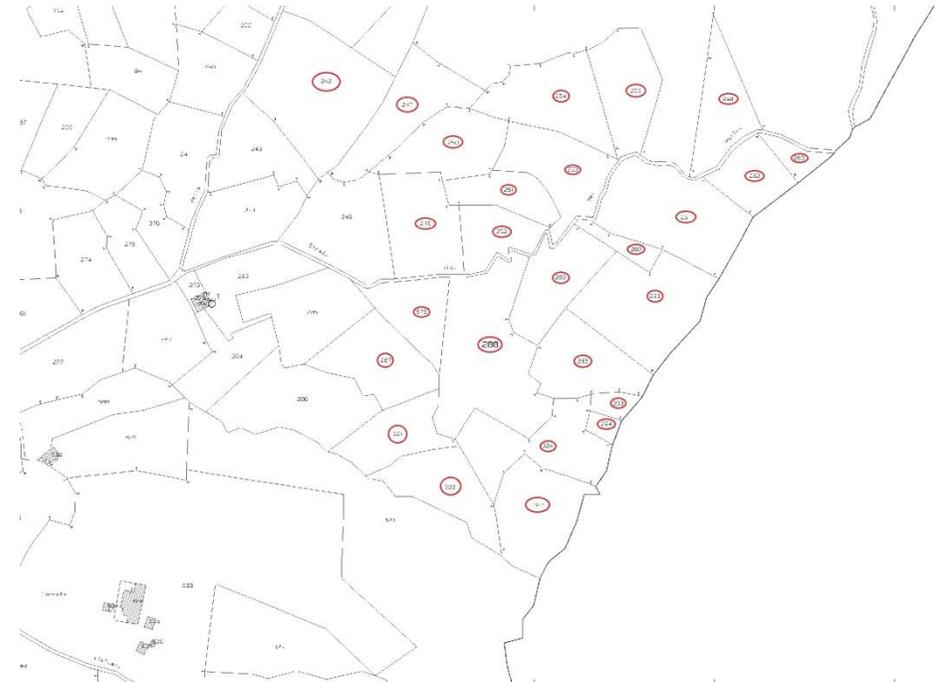
Catasto

NCT

Foglio 30 mappale 117, 118, 123, 122, 124, 159, 161, 177, 208, 207, 242, 247, 250, 254, 256, 209, 258, 263, 262, 261, 260, 290, 253, 251, 252, 249.

NCEU

Foglio 30 mappale 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181.



INDIVIDUAZIONE DEL BENE
su estratto di mappa catastale



3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici

Descrizione generale

L'area di Colombera si estende per mq 162 392 di cui circa mq 78 500 in area pianeggiante e nella quale sono dislocati i manufatti di vario genere, la restante parte di circa mq 90 892 è collinare/boschiva.

L'area era adibita a Polverificio fino al termine della II guerra mondiale e successivamente occupata dal Consorzio OTO-BPD per un'attività di assemblaggio di missili filoguidati fino la 1995. Comprende numerosi capannoni e fabbricati costruiti in epoche diverse a seconda dell'evolversi delle tecnologie e della produttività delle attività che in esso si svolgevano.

L'intero complesso di fabbricati è caratterizzato da 83 distinti manufatti di cui la maggior parte possono essere adattati ed utilizzati come magazzini. Tutto il complesso di immobili e strutture risulta in modesto stato di manutenzione, qualcuno di questi presenta precarie condizioni statiche.

Attualmente la zona pianeggiante, così come gli spazi interni dei manufatti sono invasi da rifiuti di vario genere.



3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici - *Porzione 1*

DETTAGLIO DELLE SUPERFICI PARTICELLE TERRENI (si riportano le superfici indicative presenti in banca dati)

Particella	Qualità	Superficie mq
117/parte	Semin. Arbo.	348
118/parte	Semin. Arbo.	353
122/parte	Semin. Arbo.	297
123/parte	Semin. Arbo.	141
124	Incol. Prod.	712
159	Bosco Alto	948
161	Bosco Alto	261
177		39617
207	Pasc. Cesp.	3958
208	Bosco Alto	4998
209	Bosco Alto	340
211	Bosco Alto	6974
242/parte	Pasc. Cesp.	304
247/parte	Pasc. Cesp.	1810
249	Pasc. Cesp.	2208
250	Pasc. Cesp.	1965
251	Bosco Alto	1186
252	Bosco Alto	1210
253	Bosco Alto	2105
254	Bosco Alto	2488
256	Bosco Alto	1947
258	Bosco Alto	1653
260	Bosco Alto	443
261	Bosco Alto	3435
262	Bosco Alto	1240
263	Bosco Alto	437
287/parte	Seminativo	28
288/parte	Bosco Alto	4066
289	Bosco Alto	1942
290	Bosco Alto	3267
292	Bosco Alto	2066
293	Incol. Prod.	310
294	Incol. Prod.	230
321/parte	Semin. Arbo.	94
322/parte	Seminativo	1269
323	Bosco Ceduo	2336
324	Bosco Ceduo	2604
575/parte	Seminativo	18



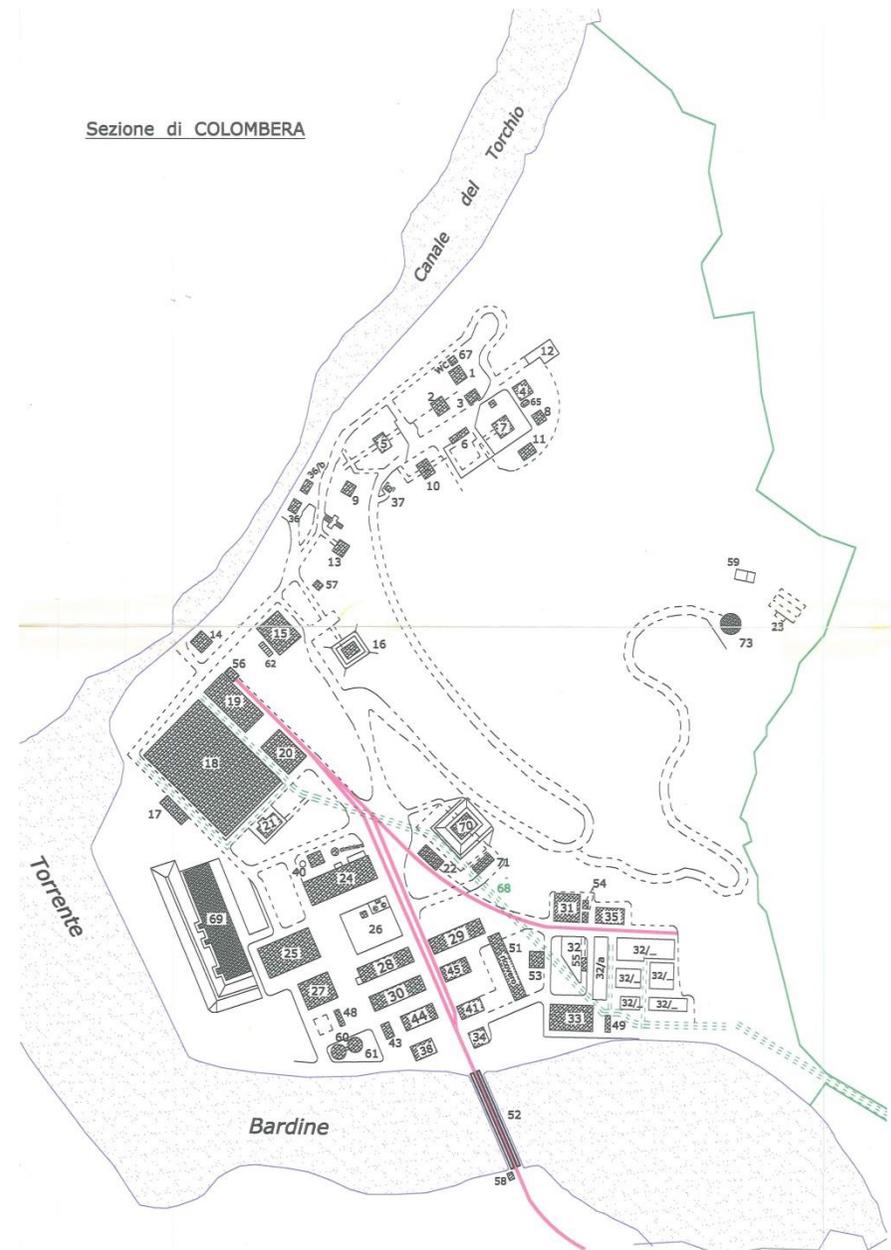
3. Immobili

3.2 Caratteristiche degli edifici - *Porzione 2*

DETTAGLIO DELLE SUPERFICI FABBRICATI *(si riportano le superfici indicative)*

Per l'identificazione degli immobili è stato utilizzato il numero riportato sulla facciata frontale degli edifici stessi. Si precisa che alcuni immobili sono stati demoliti e/o crollati nel corso degli anni

Fabbricato	Superficie mq	Volume mc			
1	60	487	36	47	163
2	112		37	41	145
3	60	323	38	12	34
4	94	487	39	141	621
5	86	536	40	74	
6	105	632	41	138	787
7	112	1011	42	12	34
8	50	268	43	55	220
9	53	421	44	219	1094
10	84	304	45	175	702
11	71	342	46	44	155
12	217		47	44	155
13	64	518	48	36	136
14	100	400	49	36	136
15	401	2109	51	270	1485
16	47	144	53	99	395
17	133	466	54	52	29
18	3656	25594	55	32	111
19	594	2377	56	45	180
20	328	1594	57	4	14
21	247	69	58	6	17
22	119	652	59	47	209
23	420	2452	60	72	
24	1075	16299	61	40	
25	714	2928	62	41	
26	866		63	2	4
27	361	1480	64	10	20
28	352	2009	65	51	
29	352	1762	66	36	
30	352	2009	67	12	31
31	291	1802			
32	2192	3261			
33	451	3283			
34	112	1222			
35	181	1830			



3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Il contesto urbano



3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Viste esterne degli edifici



3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Viste esterne



3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Viste esterne degli edifici



3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Viste interne



3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Viste esterne/interne degli edifici



3. Immobili

3.3 Qualità architettonica e paesaggistica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Viste esterne/interne degli edifici



3. Immobili

3.4 Disciplina urbanistica ed attuativa

Estratto del Regolamento Urbanistico

L'area di Pallerone è disciplinata dal R.U., dall'Articolo 53 Aree Produttive Ex Militari (D.) Le aree produttive dismesse ex militari di Pallerone, sono individuate nel Regolamento Urbanistico come aree produttive. “La destinazione ammessa è per funzioni industriali, artigianali, mostre ed uffici. E’ esclusa la demolizione o ristrutturazione con ampliamento per edifici o manufatti edilizi di riconoscibile pregio architettonico in ottemperanza alla schedatura eseguita dal Settore Urbanistica. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione per lotti singoli o tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto comunque di un rapporto di copertura che non potrà superare massimo il 40 %. Gli interventi edilizi saranno concessi dopo il preventivo piano di assieme (Piano particolareggiato di iniziativa pubblica). Per tutti gli interventi dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione dei suoli nel rispetto della D.C.R. 230/94 e nel rispetto degli standard di legge. E’ escluso l’insediamento di inceneritori di tal quali. Negli artt. 52 – 53 viene aggiunto che nel settore del trattamento dei rifiuti tossico nocivi e speciali, tutte le aziende che dovranno insediarsi nelle zone produttive – artigianali – industriali – militari del Comune, dovranno preventivamente ottenere il parere della Commissione Urbanistica.

La materia delle servitù militari è regolata dalla Legge 24 dicembre 1976, n.898 “Nuova regolamentazione delle servitù militari” e dal D.P.R. 17 dicembre 1979, n. 780 “approvazione del regolamento per l’esecuzione della Legge 24 dicembre 1976, n.898, concernente la nuova regolamentazione delle servitù militari”.



3. Immobili

3.4 Disciplina urbanistica ed attuativa

Estratto N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Aulla - segue

Per l'area Produttiva Dex.m in lato destro del fiume, lungo la ferrovia è costeggiata dalla strada per Gorasco, il piano Particolareggiato, dovrà essere elaborato secondo le seguenti indicazioni:

Il Piano Particolareggiato avrà valore ed efficacia di P.P. in quanto elaborato ai sensi della Legge 17 Agosto 42, 1150.

Nel P.P. dovranno essere indicate:

1) le aree da cedere in proprietà; 2) i tempi e le modalità per l'attuazione; 3) le caratteristiche dell'intervento; 4) le condizioni per la concessione agli assegnatari; 5) i prezzi finali di cessione e le modalità di revisione degli stessi; 6) le modalità di controllo dell'attività del Concessionario.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti in conformità alle previsioni del piano stesso, e dovranno essere sottoposti all'approvazione del Comune e degli altri Organi previsti dalla legislazione vigente.

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli, l'area interessata dal piano si suddivide nelle seguenti zone:

zone per viabilità e parcheggi;

zone per verde ed attrezzature collettive;

isolati a destinazione artigianale, industriale e commerciale;

Destinazione d'uso

Edifici ed impianti destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali, depositi magazzini ed uffici purché legati all'attività.

Sono ammessi locali per la residenza del custode per una superficie utile netta non superiore a 95 mq. Non è ammessa la costruzione della sola parte abitativa.

PARAMETRI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

I parametri di attuazione del Piano sono così definiti:

Comparto – è l'unità di intervento territoriale in cui si articola il Piano; risulta individuato da apposita simbologia e perimetrazione negli elaborati del Piano e costituisce l'unità di intervento entro la quale risultano verificati gli standards urbanistici, nonché il rispetto delle norme di zona previste dal Piano.

Nell'ambito del Comparto possono essere variate sia la suddivisione in lotti che le previsioni planivolumetriche del Piano attenendosi ai seguenti parametri urbanistici;

R.C. =40% max

H.max =mt. 12

distacco minimo dal filo strada =mt. 5

distacco minimo dai confini laterali e tergali quando l'edificazione non avvenga sul confine =mt. 5 o comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato.

Distacco minimo fra fabbricati del fabbricato più alto =m. 10 o comunque non meno dell'altezza

Isolato – Rappresenta una unità funzionale del Comparto.

Il Comparto è suddiviso in Isolati, delimitati da strade, aree pubbliche o confini di Comparto, individuati negli elaborati grafici del piano e denominati con lettere.

Il nuovo progetto planivolumetrico sarà redatto in scala non inferiore a 1:500 e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

Composizione planivolumetrica dei fabbricati, con schema di utilizzazione interna e di distribuzione a tutti i piani utili, in conformità alle norme del presente Piano ed alle altre norme vigenti nel Comune;



3. Immobili

3.4 Disciplina urbanistica ed attuativa

Estratto N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Aulla - segue

Sistemazione delle aree libere, con l'indicazione delle zone permeabili, delle zone pavimentate, dei parcheggi e del verde esistente e di progetto;

Indicazione delle recinzioni interne a filo strada;

Indicazioni delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali.

Stralcio funzionale di intervento – rappresenta l'unità urbanistica minima attraverso la quale viene data attuazione al Piano. Tali stralci dovranno presentare un sufficiente grado di organicità sia per quanto riguarda le infrastrutture di urbanizzazione che per la configurazione delle planimetrie.

d) Lotto- Costituisce l'unità minima di organizzazione dello spazio privato.

La suddivisione in Lotto degli Isolati che è riportata sulle tavole del Piano costituisce una ipotesi organizzativa relazionata alle caratteristiche dimensionali e funzionali delle aziende per le quali è stata svolta l'indagine preliminare.

Tale suddivisione potrà essere variata in sede in progettazione edilizia senza che ciò costituisca variante al Piano.

ZONE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Sono destinate esclusivamente alle funzioni e ai servizi per la circolazione dei veicoli.

L'indicazione geografica delle strade, delle banchine, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

Per le aree a parcheggi pubblici e privati, si dovrà fare riferimento all'articolo 27 delle presenti norme.

Nel progetto esecutivo sarà inoltre indicata l'apertura dei passi carrai secondo la suddivisione dei lotti.

ZONE PER VERDE E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Sono destinate a servizi sociali, verde pubblico attrezzato con impianti per il gioco e lo sport e piccoli impianti tecnologici quali cabine Enel, depositi gas combustibili, depositi idrici , ecc.

La sistemazione del verde sarà definita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

PERTINENZE SCOPERTE

Il progetto edilizio, esteso all'unità minima di intervento, dovrà prevedere la sistemazione delle pertinenze scoperte secondo criteri di armonizzazione con l'insieme e dovrà precisare il tipo di rivestimento vegetale, le alberature, le zone pavimentate ed i parcheggi interni da prevedere nella misura di legge.

RECINZIONI

Le recinzioni fra i lotti e gli spazi pubblici saranno definite in sede di progetto esecutivo. Il progetto potrà prevedere in corrispondenza dei cancelli di ingresso di ciascun lotto, un box per gli allacciamenti, i contatori.

Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere di tipo trasparente (ringhiera) , sostenute da muretto di altezza massima ml. 0.80, l'altezza massima complessiva non dovrà essere superiore a ml.2.20; le recinzioni laterali non potranno superare l'altezza delle recinzioni sui fronti.

Su richiesta del settore Urbanistica il P.P. dovrà indicare anche il Piano ed il posizionamento delle insegne, dei cartelli e delle alberature".

