

R6

Piano urbanistico attuativo nell'ambito 43 – Magazzini approvvigionamento.



Soggetto attuatore

Operatore privato Fingestim Srl

Descrizione

Lo stralcio oggetto del piano presentato, che costituisce circa l'80% della superficie complessiva dell'ambito n. 43 (magazzini approvvigionamento) previsto dallo strumento urbanistico vigente, prevede la demolizione quasi completa dei capannoni esistenti e al loro posto la realizzazione di un polo produttivo integrato che comprende: attività direzionali, un'attività commerciale per la grande distribuzione, urbanizzazioni primarie (viabilità e parcheggi pubblici) e secondarie (un'area a parco di quartiere). Il piano presentato dalla Fingestim Srl coincide con l'area di circa 24 ettari degli ex magazzini approvvigionamento, acquistata dalla suddetta società dalla Real Estate, ex FFSS. L'impianto del polo produttivo proposto ha caratteristiche e dimensioni urbane e la sua attuazione consentirebbe il recupero di un'area abbandonata e molto degradata, con significativi effetti positivi per quanto riguarda l'offerta immobiliare cittadina destinata ad attività artigianali, industriali e commerciali. Le urbanizzazioni primarie e secondarie previste consentono, attraverso la realizzazione di spazi verdi e di attrezzature di quartiere, di migliorare la qualità urbana e ambientale di una parte del quartiere di Poggioreale, in cui l'area ricade; inoltre, la realizzazione della maglia stradale proposta, nel suo complesso, contribuisce a realizzare una ricucitura del territorio, riducendo il grado di congestione dell'intera rete stradale dell'area.

Il piano urbanistico attuativo comprende nel dettaglio:

- attività per la produzione di beni per mq 63.730;
- una struttura per lo svago e il tempo libero per mq 2.066
- una struttura commerciale con mq 21.000 di superficie di vendita;

Il piano urbanistico attuativo prevede inoltre:

- parcheggi pubblici per mq 25.758 (circa 1.000 posti auto);
- parco con attrezzature sportive e percorsi pedonali e ciclabili per mq 27.597;
- viabilità pubblica (di nuova realizzazione o di adeguamento dell'esistente) per mq 76.793;
- opere di adeguamento fognario;
- parcheggi pertinenziali delle attività produttive e commerciali per complessivi mq 112.616.

Stato d'attuazione

Delibera di giunta comunale n. 329 del 22/03/2011 di approvazione del piano particolareggiato.
Delibera di giunta comunale n. 1782 del 5/11/2009 di adozione del piano particolareggiato. Delibera di giunta comunale n. 3206 del 12/10/2004 di approvazione dello studio di fattibilità.

Tempi

Il cronoprogramma del progetto ipotizza 4 anni dall'acquisizione delle aree esterne

Costo complessivo

L'investimento complessivo dell'intervento è di circa 94.000.000 di euro e comprende anche opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del proponente per 19.982.649 di Euro (oltre al valore di circa mq 100.000 di aree da cedere, stimato dal proponente pari a 8.000.000 di Euro).

Copertura finanziaria ed eventuale fabbisogno

i costi sono a carico del privato.