



REGIONE VENETO



COMUNE DI
CONEGLIANO

ACCORDO DI PROGRAMMA

art. 32 - L.R. 29 novembre 2001, n.35

"PROGETTO STRATEGICO PER LA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE EX FORNACI TOMASI"

prot. n. _____ del _____

DGRV n. _____ del _____

Elaborato

A01

Scala

-

Codice elaborato

DR20150024UAR00PH000

Relazione illustrativa

OmniVert

viale Italia, 203 - 31015 Conegliano -TV-
t. 0438.32791
info@omniver.it - www.omniver.it

OMNIVERT - COORDINAMENTO
Maurizio Brescacin
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
ing. Luigi Toffolon

COLLABORATORI
dott. arch. Valentina Ceschin
arch. Stefano Tardivo
ing. Leonardo Zanchetta

CONCEPT DESIGN E RENDERING
ing. Luca Brescacin
Stefano Soldan

d'recta

urban management
Via Ferrovia, 28 c/o - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710037 f. 0438.1710109
info@d-recta.it - www.d-recta.it

Società con Sistema Qualità Certificato
secondo UNI EN ISO 9001:2000

PROGETTAZIONE URBANISTICA
arch. Dino De Zan

COLLABORATORE
dott. urb. Patrizio Baseotto
VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO
dott. chim. Stefano Donadello

VALUTAZIONI AMBIENTALI
urb. Marco Carretta
urb. Silvia Ballestini

STUDIO GEOLOGICO - MICROZONIZZAZIONE SISMICA
Geo. Celeste Granziera
Dr. Geol. Matteo Collareda



viale Italia, 203 - 31015 Conegliano -TV-
t. 0438.412477
info@icoeng.it - www.icoeng.it

VALUTAZIONI IDRAULICHE - ANALISI NUMERICHE
ing. Alberto Piccin
ing. Domenico Positello
ing. Gianfranco Uliana

EXIT

architetti associati

CONCEPT ARCHITETTONICO
arch. Paolo Panetto

mobup

mobility urban projects
via Ferrovia, 28 - 31020 San Fior -TV-
t. 0438.1710039 f. 0438.1710109
e-mail: info@mob-up.it

ANALISI VIABILISTICA
ing. Marcello Favalessa
COLLABORATORI
ing. Marina Garbet
ing. Davide Fasan

REGIONE VENETO

Arch. VINCENZO FABRIS
Resp. Dipartimento Territorio

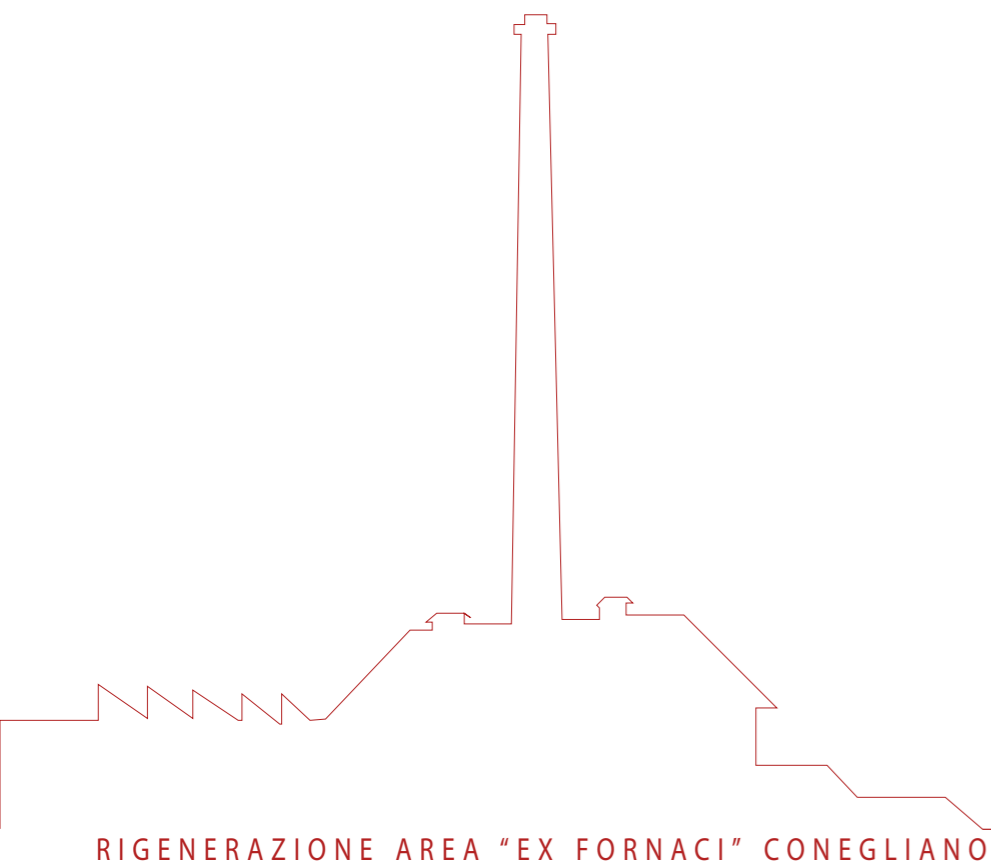
COMUNE DI CONEGLIANO

Sindaco FLORIANO ZAMBON
Rappresentante del Comune alla definizione dell'accordo
di programma - Delibera C.C. n°77 del 31/08/2015

COMMITTENZA

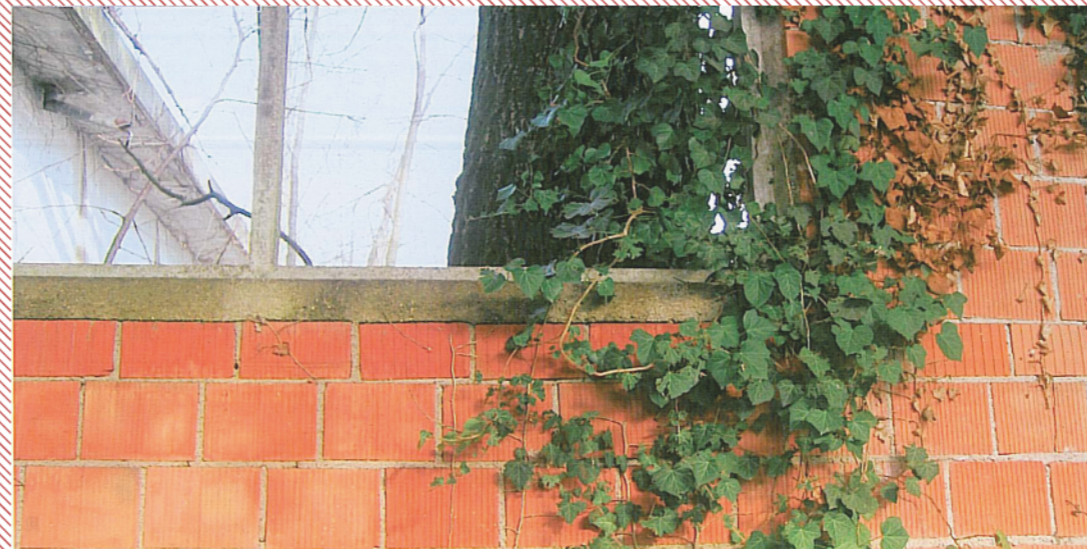
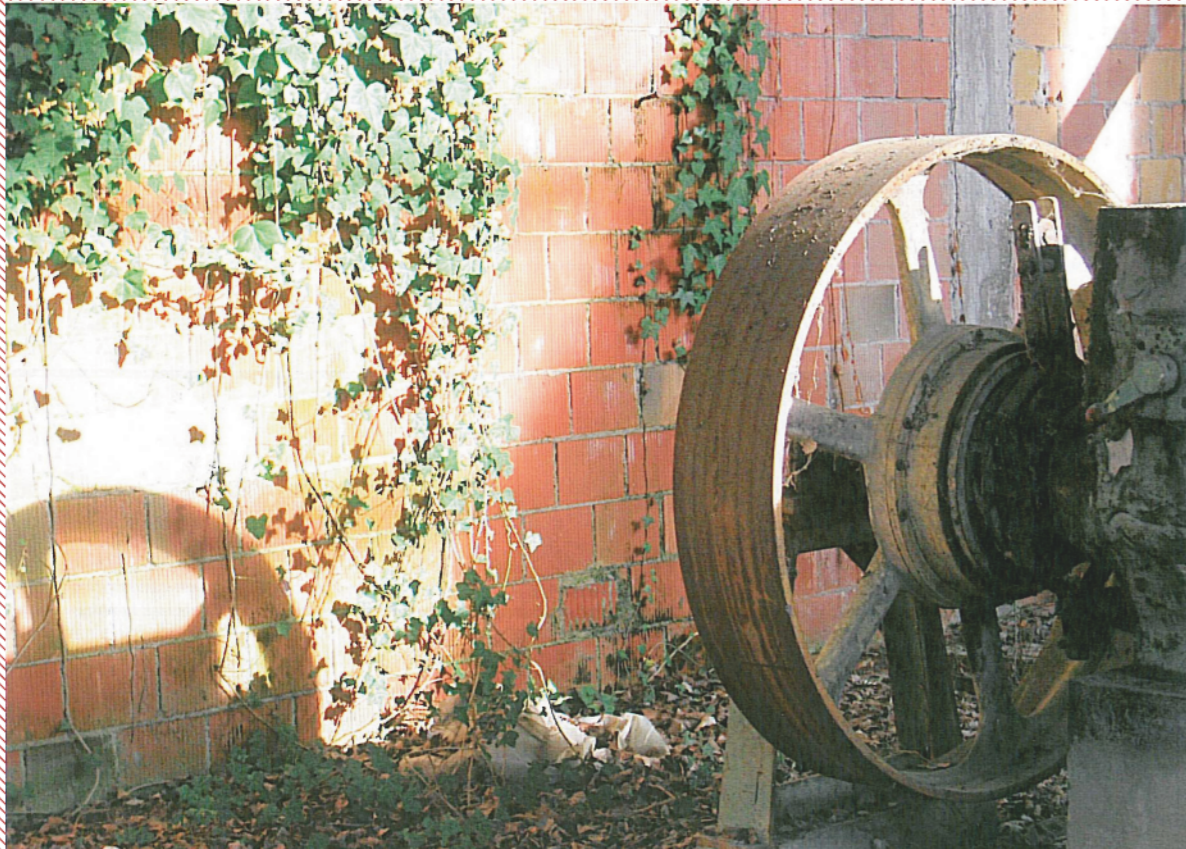
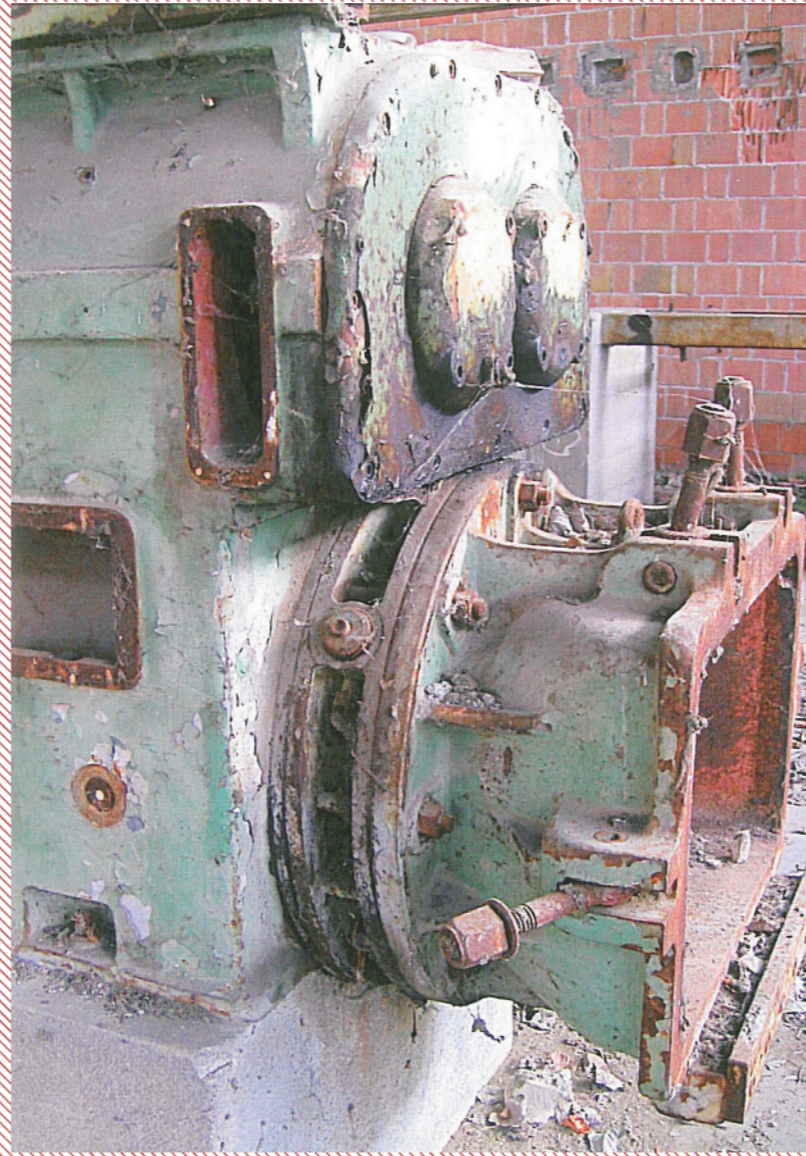
Arch. ALBERTO ARMELLIN
Rappresentante unico per le proprietà
Sede via Dalmazia 6a, Conegliano TV





1	PREMESSE GENERALI	p. 5
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	p. 7
	2.1 L'insediamento urbano e la sua evoluzione storica	p. 7
	2.2 Il paesaggio Coneglianese nel tempo	p. 9
	2.3 Inox valley e DOC Prosecco	p. 11
3	LA STORIA DELLO STABILIMENTO	p. 13
4	INQUADRAMENTO URBANISTICO	p. 15
	4.1 P.T.R.C. e P.T.C.P.	p. 15
	4.2 Piano d'Area e PR.G.	p. 17
	4.3 P.A.T.	p. 19
5	PROGETTO	p. 21
	5.1 Linee guida	p. 21
	5.2 Il Progetto	p. 23
	5.3 Cronoprogramma e Quadro Economico	p. 27

IMMAGINI AREA "EX FORNACE"



1. PREMESSE GENERALI

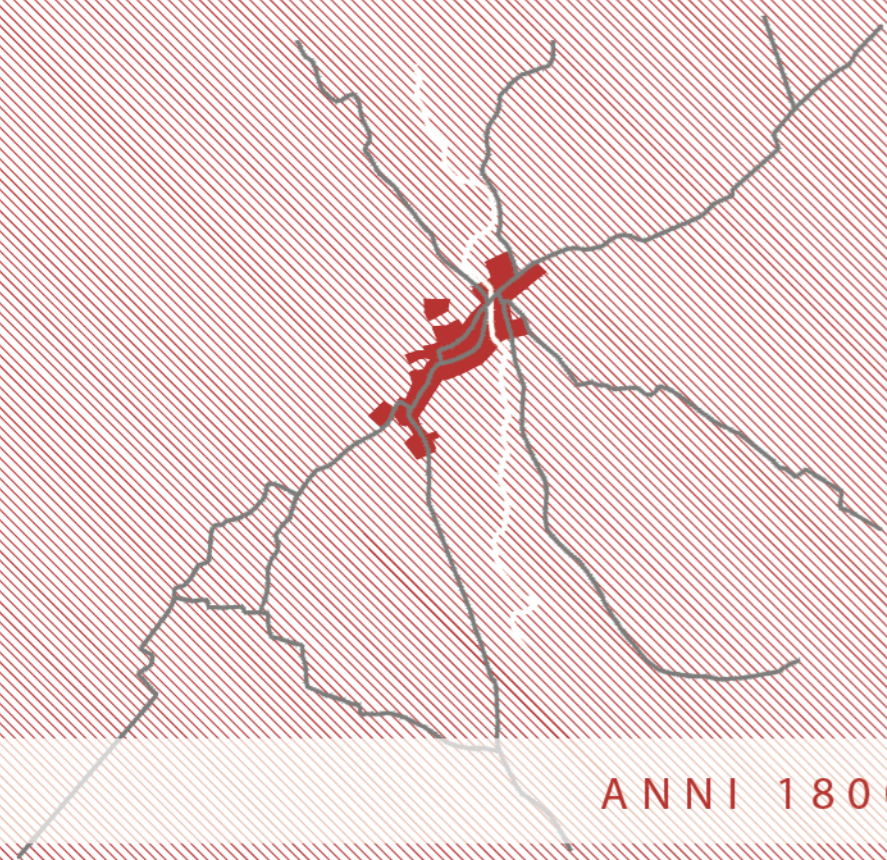
Molto spesso le aree dismesse creano dei vuoti urbani che vengono percepiti dalla popolazione come zone degradate, queste aree dovrebbero essere oggetto di una riqualificazione che le attribuisca una nuova destinazione d'uso, in funzione delle loro caratteristiche intrinseche e delle relazioni con il contesto nel quale si collocano, al fine di ricucire il tessuto urbano in quanto tassello importante della storia delle città. La presenza di elementi significativi di archeologia industriale è ancor più se ne può prevedere il riuso, salvaguardandone la memoria storica.

L'ambito della "ex fornace Tomasi", archeologia industriale oggi completamente abbandonata, rappresenta un'importante elemento di caratterizzazione della cintura urbana esterna al centro storico. L'area, contraddistinta dalla presenza di eccellenze dell'industria Inox è da sempre nodo importante della città. La posizione della ex fornace rappresenta nodo di connessione tra punti strategici. La viabilità, che detta le linee di sviluppo della città, creando cerchi concentrici intorno al nucleo originario, evidenzia la posizione centrale del luogo, poco distante dal centro storico e dalle principali direttrici viabilistiche, quali SS13 - Pontebbana, Autostrada A27 e Viale Giacomo Matteotti. Lo stato dell'opera, la tipologia e l'unicità dei caratteri architettonici e la necessità di salvaguardia che ne deriva, fanno ripensare ad una tipologia di tutela attiva che ne evidenzia il valore storico - testimoniale e archeologico valorizzandone l'area e le sue peculiarità attraverso la rigenerazione degli spazi urbani, ripensando un nuovo utilizzo; nell'ottica di promuovere un riuso consapevole si prevede una rigenerazione dell'ambito per accogliere una filiera dell'agroalimentare, delle eccellenze della vendita delle materie prime alla produzione di elettrodomestici per la creazione del prodotto finito.

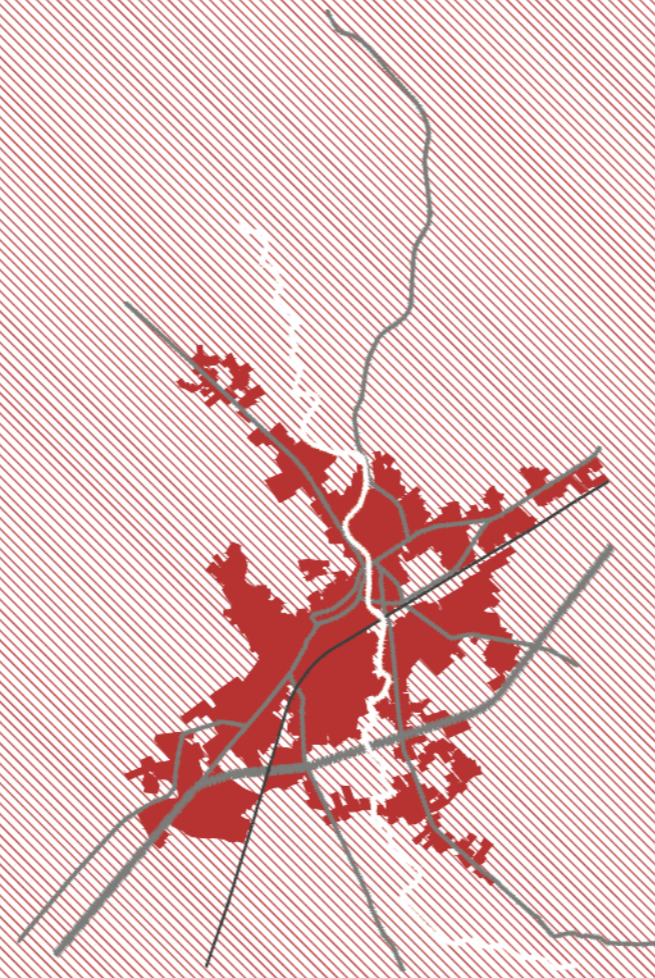
La legislazione nazionale e quella regionale promuovono l'istituto dell'accordo di programma con lo scopo di ricondurre ad unitarietà di intenti e di risultati l'attività degli enti pubblici, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici e privati nella definizione, attuazione e realizzazione di programmi di intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, istituto introdotto già dall'art. 34 del Testo Unico Enti Locali (d.lgs. 267/2000). L'art. 32 - Accordi di programma - prevede che: "per l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale può promuovere la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento". La specialità di tale procedura assume particolare rilevanza soprattutto per l'Amministrazione Comunale che diventa protagonista dell'azione amministrativa di concerto con la Regione Veneto e il proponente privato. Lo strumento dell'accordo di programma è oltretutto in grado di concentrare, attraverso il prescritto modulo procedimentale della Conferenza dei Servizi, gli adempimenti procedurali, amministrativi ed espropriativi (nel caso ciò si rendesse necessario) in tempi brevi rispetto ai procedimenti ordinari.



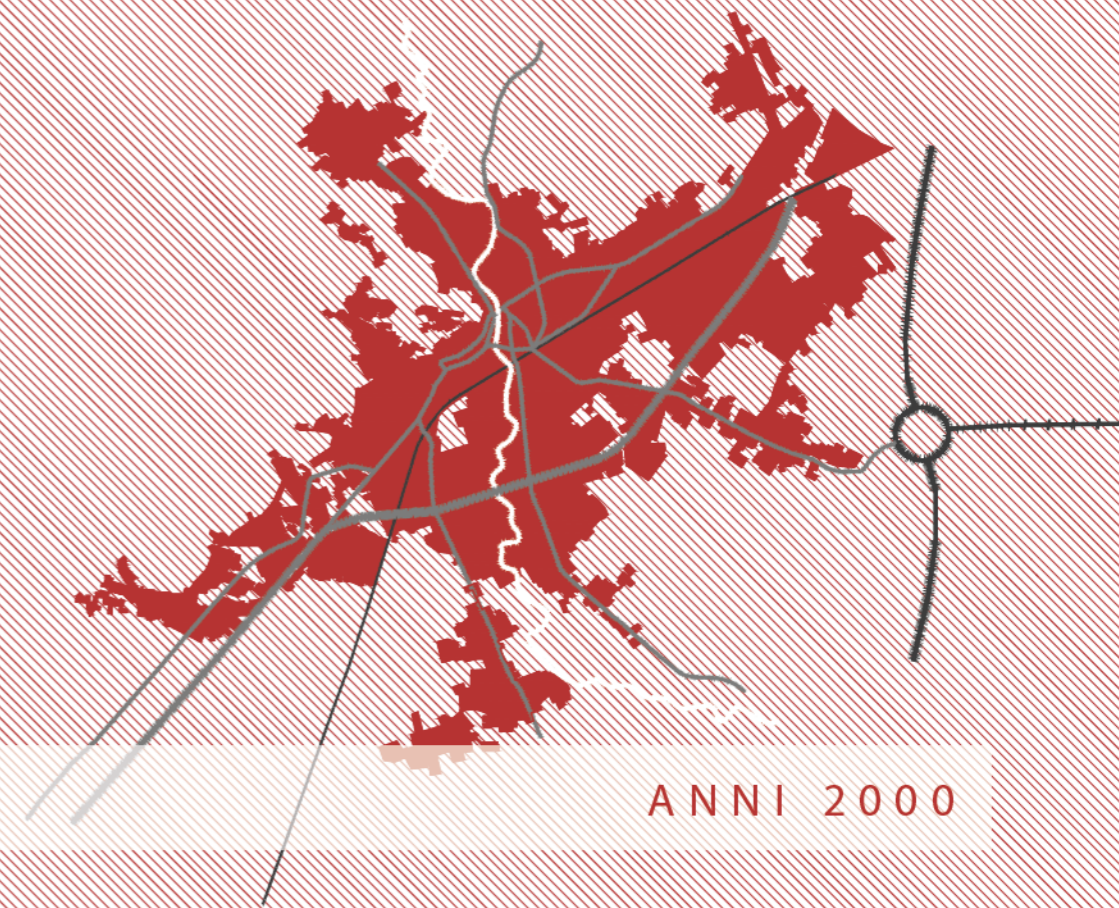
EVOLUZIONE INSEDIATIVA



ANNI 1800



ANNI 1900



ANNI 2000

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - L'insediamento urbano e la sua evoluzione storica

La storia urbana di Conegliano, nell'ampio arco temporale che dal Medioevo porta all'età moderna, si riflette notevolmente sull'attuale schema urbanistico che fa di tale insediamento un caso tipico dell'evoluzione dei centri abitati di antica origine della nostra regione.

E' ben evidente la discesa dal Castello fortificato dalla cinta muraria, distribuendosi a ventaglio su tutto il versante fino alla pianura, ove hanno trovato espressione i caratteri dello sviluppo riguardanti la complessiva e più contemporanea matrice urbana. Un accenno al tema della cinta muraria, l'attuale struttura urbana, tuttavia, non può non considerare che esso è un segno del territorio e nel territorio. Il restauro della cinta muraria occidentale è, infatti, la riconsegna alla città di un segno territoriale unico che caratterizza il compendio della monumentalità storica che Conegliano esprime con evidente orgoglio.

L'atto del salvaguardare permette quindi la lettura della stratificazione storica dell'impianto urbano, la storia dell'insediamento inserito nel contesto territoriale di appartenenza e nel paesaggio urbano, in un lungo arco temporale, in un ampio spazio geografico ed in una costante ottica conservativa e di recupero del tessuto che connota questa parte di città.

In questo quadro deve leggersi l'intero impianto della città che ha assunto una forte caratterizzazione a seguito della realizzazione, a metà ottocento, dell'asse ferroviario poco distante dai borghi esterni. Questo segno territoriale avviò la divaricazione netta tra città e campagna, accrescendo l'importanza dell'asse viario tra la stazione e il Borgo Refosso, in direzione di Treviso. Da questa fase temporale si sono via via succeduti i "temi" territoriali che hanno scandito l'evoluzione della storia urbana. La crescita economica straordinaria, che ha assunto a tratti le proporzioni di un'epopea, soprattutto nei racconti che ne hanno riprodotto i media, ha potuto fare riferimento ad un supporto territoriale concreto e "disponibile": una

maglia insediativa dispersa, un territorio già minutamente abitato ed attrezzato. Si è così innescato un vasto processo di dispersione insediativa, residenziale e produttiva – oltre che dei servizi – determinando non solo l'ispirazione al modello della "città continua", ma anche l'esaltazione contestuale delle specificità insediative e dei modelli produttivi. La città sembra quasi presentare una propria potenziale originalità territoriale, che consiste – ad esempio – nel coinvolgimento degli spazi agrari nel suo sviluppo, garantendo loro un sufficiente grado di conservazione. Questa particolare condizione si realizza nell'ambito del territorio coneglianese, ove la realtà produttiva agricola è fortemente connotata dalla vitivinicoltura, realtà che tuttavia dovrà opportunamente evolversi orientando le iniziative verso una visione d'insieme, dove la ruralità si integra con la produzione di qualità e dove questa si pone come riferimento per la promozione di un turismo che possa perfettamente amalgamare stile di vita, cultura, tradizione e rispetto dei fattori territoriali e ambientali.

Sotto questo profilo non può non osservarsi la necessità di analizzare gli inevitabili rapporti tra realtà rurale e realtà urbana, specie per la specifica circostanza che vede la diffusione insediativa come principale connotazione di vaste aree della pianura e dei primi rialzi collinari. Difatti tra le caratteristiche più evidenti vi è il particolare intreccio di ruralità e urbanità, che realizza per la città diffusa un luogo ibrido, caratteristica colta peraltro anche in occasione dei più recenti dibattiti in materia di futuri assetti territoriali, sottolineando il carattere cosiddetto "agropolitano" di vaste estensioni del territorio regionale. Uno sguardo più di dettaglio alla struttura insediativa urbana. La Città di Conegliano, sin dalla fine degli anni Cinquanta, ebbe a dotarsi di uno strumento di programmazione urbanistica che prospettò l'evoluzione del territorio nel periodo del dopoguerra, confermandone una vocazione sostanzialmente produttiva di gran parte delle aree localizzate a sud del rilevato ferroviario.

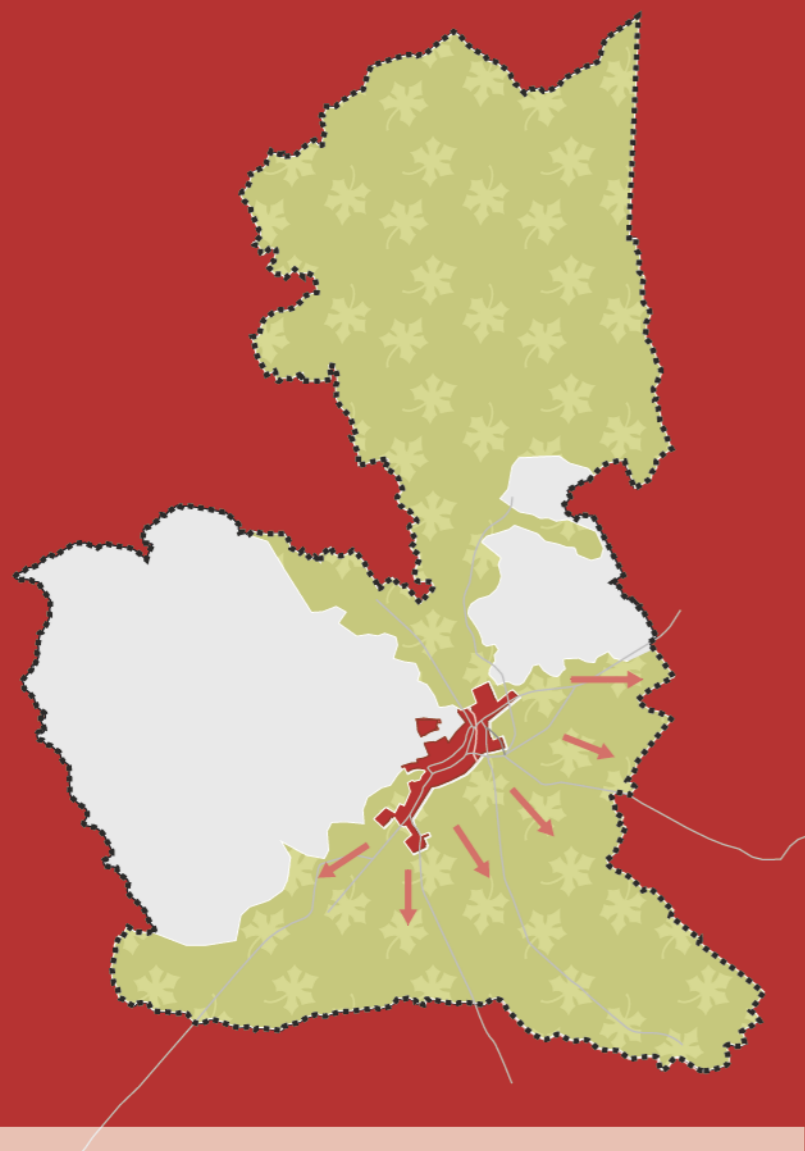
Dagli anni settanta del secolo scorso si affrontò la questione della riconversione di alcune aree produttive in fase di dismissione, una tematica che, per certi versi, preconizzava

con evidente pragmaticità nodi irrisolti che ancor'oggi sono vivi ed attuali nell'ambito del dibattito sulle prospettive della trasformazione della città.

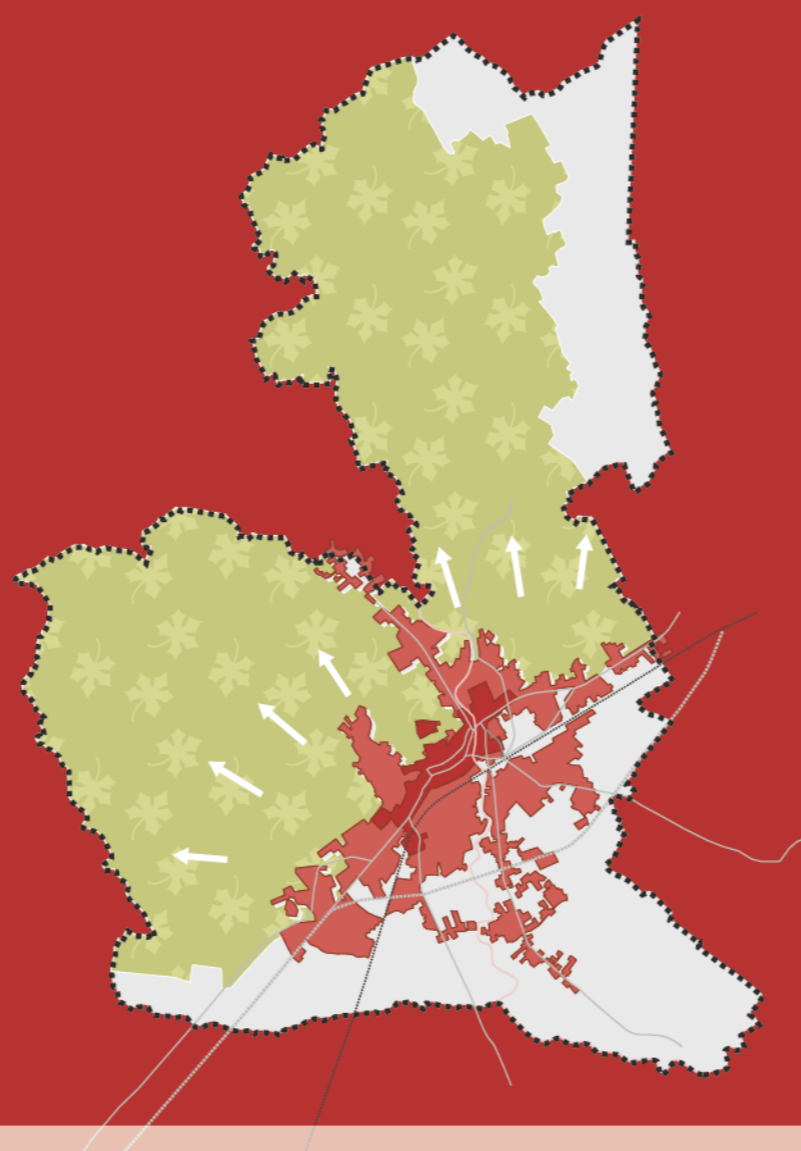
Il periodo, tuttavia, si presentava ancora predisposto a prospettive di espansione del perimetro dell'edificato.

L'azione che evidenziò con maggiore enfasi l'esigenza di affrontare a scala urbana il tema della riqualificazione delle aree centrali dismesse, fu quella riguardante l'ambito delle industrie Zanussi. Nel decennio scorso, sulla scorta delle esperienze passate e dei temi territoriali ancora aperti, si aprì una nuova fase caratterizzata dalla predisposizione di una ricognizione profonda e sistematica degli obiettivi urbanistici riguardanti vari ambiti territoriali. Il vigente PRG, individua obiettivi generali che si orientano sostanzialmente al mantenimento della consistenza volumetrica presente nell'area urbana, nelle zone territoriali omogenee, incentivando in ogni caso iniziative di adeguamento e riordino volumetrico soprattutto nei contesti residenziali consolidati e attingendo tuttavia a istituti innovativi al fine di consentire il recupero delle potenziali capacità volumetriche generate nelle cosiddette zone filtro per confermarne la loro realizzazione in zone proprie e salvaguardando in tal modo aree più fragili. In ogni caso, nell'assetto dello strumento urbanistico generale, non è affatto secondaria l'incidenza di zone di trasformazione, concentrate soprattutto nelle zone produttive dismesse e nei contesti che ancora oggi rappresentano evidenti vuoti urbani.

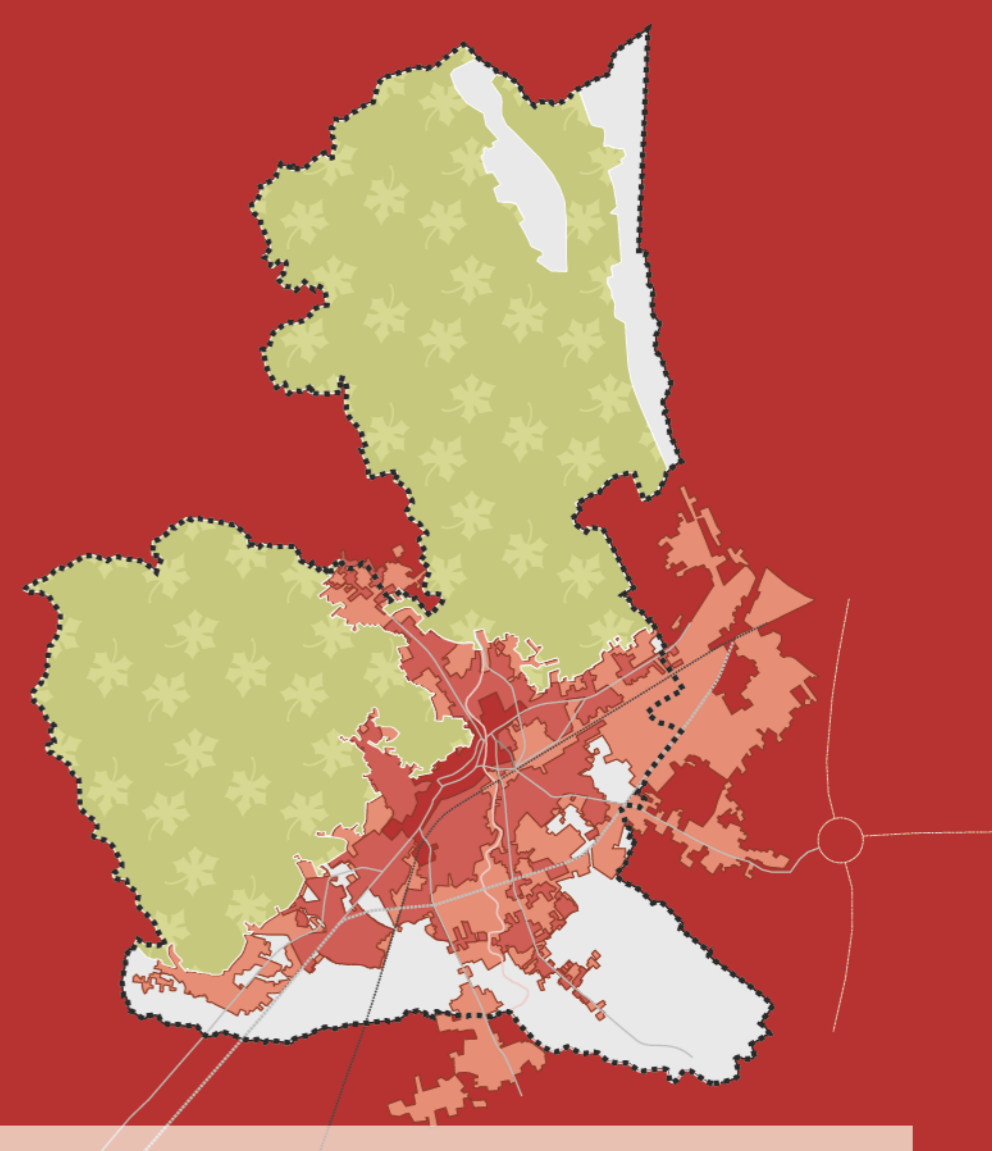
SCHEMA DEL PAESAGGIO



ANNI 1800



ANNI 1900



ANNI 2000

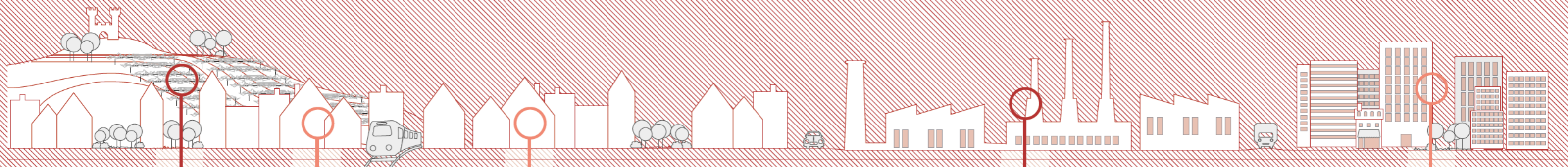
-  CONFINE COMUNALE
-  VIGNETO
-  URBANIZZATO DAL 1800
-  URBANIZZATO DAL 1900
-  URBANIZZATO DAL 2000
-  LINEE DI SVILUPPO URBANO
-  LINEE DI SVILUPPO VIGNETI

2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - il paesaggio Coneglianese nel tempo

Conegliano, con 35.760 residenti, è il secondo comune della provincia di Treviso per numero di abitanti e per importanza economica; denominata la “Perla del Veneto” e “Città d’arte e del vino”, si estende su un territorio tra pianura e collina. Il centro abitato occupa una posizione strategica rispetto le vie di comunicazione (la rete ferroviaria, le strade - S.S. Pontebbana, “Cadore - Mare” - e le autostrade A27 e A28), ed ha acquisito un ruolo amministrativo di riferimento a livello provinciale e regionale per il territorio dell’Alta Marca Trevigiana o della Sinistra Piave. Il maggiore corso d’acqua che attraversa il territorio comunale è il fiume Monticano, il quale taglia il centro a est del Colle di Giano, scendendo dai colli di Cozzuolo e Formeniga (nel comune di Vittorio Veneto). Numerosi altri corsi d’acqua (come il Cervano e il Crevada) scorrono nell’area circostante il centro della città e attraversano le frazioni e le zone acquitrinose della Valbona. Verso il confine nord - orientale è presente anche un lago di piccole dimensioni, il lago di Pradella, vecchio bacino di origine artificiale, intorno al quale si conservano aree di valore naturalistico. La città si presenta come area di cerniera tra un sistema di pregio, a nord, di morfologia collinare, prevalentemente dedicato alla coltivazione della vite, e la pianura, a sud, dove si è sviluppata l’area urbana, i sistemi operativi ed i servizi d’eccellenza. Ne è un esempio il distretto dell’inox, che per anni ha esportato elettrodomestici in Italia e nel Mondo. Tra i due poli si trova il centro storico; di notevole interesse artistico e architettonico, sviluppatosi attorno ad un nucleo di radice medioevale, rappresenta un crescendo senza soluzione di continuità. Segno importante, che da valore e pregio a questo paesaggio risultano essere le famose colline, che nel corso della loro storia sono state terre di molteplici “saper fare”: agricoltura, allevamento, pastorizia, artigianato, una pluralità di figure professionali che hanno arricchito le interrelazioni con il paesaggio.

Oggi invece, questa parte di territorio si identifica principalmente con la produzione del prosecco docg di Conegliano-Valdobbiadene, divenuto oggetto di interesse e bene culturale da proteggere tanto da meritare la candidatura a Patrimonio Unesco (già nell’antichità i prodotti locali più conosciuti e diffusi furono il legname ed il vino). Se schematizziamo lo sviluppo di questo territorio dal punto di vista morfologico e paesaggistico possiamo pensare ad un centro storico nato a ridosso dell’attuale Corso Vittorio Emanuele II, con uno sviluppo delle attività economiche indirizzato principalmente verso sud, con un primo insediamento a carattere artigianale lungo l’attuale direttrice Via Cesare Battisti-Viale Istria-Via Maggiore Piovesana, ed un secondo a carattere commerciale/ direzionale lungo la SS13 Pontebbana. A nord del centro storico abbiamo un concreto e significativo sviluppo del sistema agricolo incentrato soprattutto, come già abbondantemente riportato, sulla produzione vitivinicola. Il paesaggio quindi, visto come entità mutabile, come sistema che interagisce con le dinamiche della vita dell’uomo e che con questo evolve, si modifica sapendo cogliere le occasioni utili per migliorarsi. Se da un lato ne devono essere conservate le valenze di pregio, da tutelare nei confronti del deterioramento dovuto al trascorrere delle stagioni, dall’altro si deve intervenire per apportare quelle miglurie che ne consentono la reale fruibilità e la condivisione da parte della comunità intera. Per Conegliano questo ha significato, ad esempio, la valorizzazione di una coltivazione storica, quella vitivinicola, alla base della tradizione produttiva del territorio, pur in una modalità sostenibile, nel pieno rispetto dell’ecosistema, del quale piuttosto ha contribuito ad accrescere il valore paesistico.

LA CITTA' PER SISTEMI



SISTEMA COLLINARE
SETTORE VITIVINICOLO

SISTEMA URBANO
CENTRO STORICO

SISTEMA URBANO
RESIDENZIALE

SISTEMA URBANO PRIMA CINTURA
SETTORE ARTIGIANALE

SISTEMA URBANO SECONDA CINTURA
SETTORE COMMERCIALE - DIREZIONALE



DOC PROSECCO



Scuola di viticoltura ed enologia - Conegliano



INOX VALLEY



2.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - Inox Valley & DOC Prosecco

DOC PROSECCO

Un importante elemento di carattere paesaggistico e un settore di grande valore per il territorio, che contribuisce anche in modo sostanziale all'identità del territorio, è quello vitivinicolo, organizzato attorno al distretto del Prosecco di Conegliano-Valdobbiadene.

Dai dati al 2008 (ultimo censimento disponibile – non risultano comunque esserci particolari scostamenti rispetto alla situazione attuale) si osserva come la superficie coltivata a vigneto rispetto alla superficie agricola risulti essere quasi la metà (793,8 ha – 46.87%). 524 ettari sono inoltre destinati alla coltura del Prosecco DOC, che rende queste terre degne di internazionale e rinomata fama.

Dal 1966 tra le colline è stato istituito il primo itinerario enologico, la “Strada del Prosecco e Vini dei Colli Conegliano Valdobbiadene”, che attraversa paesaggi ricchi di storia e di tradizione.

Quattro gli itinerari principali:

- Da Conegliano a Refrontolo;
- Da Refrontolo a Colbertaldo;
- Da Valdobbiadene a Campea;
- Da Campea a Conegliano

Conegliano è sede inoltre di due rinomate istituzioni scientifiche del territorio quali la “Scuola di Viticoltura e di Enologia” e “l'Istituto sperimentale per la Viticoltura”. La scuola “G.B. Cerletti”, storicamente conosciuta come Scuola Enologica, nasce nel 1876 quando, il re d'Italia Vittorio Emanuele II, ne decretò l'istituzione. Oggi è l'espressione di un moderno “Campus” dove trovano spazio l'Istituzione Tecnica (Istituto Agrario- ITA), l'Istituzione professionale (Istituto Professionale per l'Agricoltura e l'Ambiente “Corazzin”-IPAA), l'Istituto

Tecnico Superiore (ITS), l'Università di Padova ed il Centro Regionale per la Viticoltura, l'enologia e la grappa veneta; realtà diverse che si integrano per promuovere tutte assieme proficue sinergie e collaborazioni di studio, di ricerca tecnico-scientifica, di marketing del vino e dei prodotti agricoli.

INOX VALLEY

Di particolare rilievo, che costituisce identità paesaggistica ed economica al territorio, è la ‘Inox valley’ focalizzata sulla produzione di elettrodomestici. Lo sviluppo dell'Inox Valley è strettamente connesso con quello del Gruppo Zoppas, che negli anni '50, avviando la produzione di massa degli elettrodomestici bianchi, si trasformò in breve da produttore locale a grande gruppo aperto ai mercati mondiali.

Dopo una prima fase di crescita all'ombra della capofila, diverse unità produttive specializzate si resero autonome, sia a causa della crisi del grande gruppo, sia per sottrarsi alla sua dipendenza; inoltre queste nuove aziende, in molti casi, non erano più integrate verticalmente con il gruppo, ma svolgevano produzioni diversificate in segmenti non coperti dalla capofila. Questo andamento si è intensificato fino a definire una vera economia di filiera, basata anche su aziende specializzate nella produzione di particolari e di componenti essenziali per il prodotto finito. Per ogni segmento produttivo, è ora presente un gruppo circoscritto di aziende, che copre una specifica porzione di domanda, distinguendosi per offerta di prodotto e mercati serviti.

Il distretto si divide dunque in tre grandi filoni produttivi:

- elettrodomestici per uso domestico;
- impianti e attrezzature per la comunità;
- piccoli elettrodomestici.

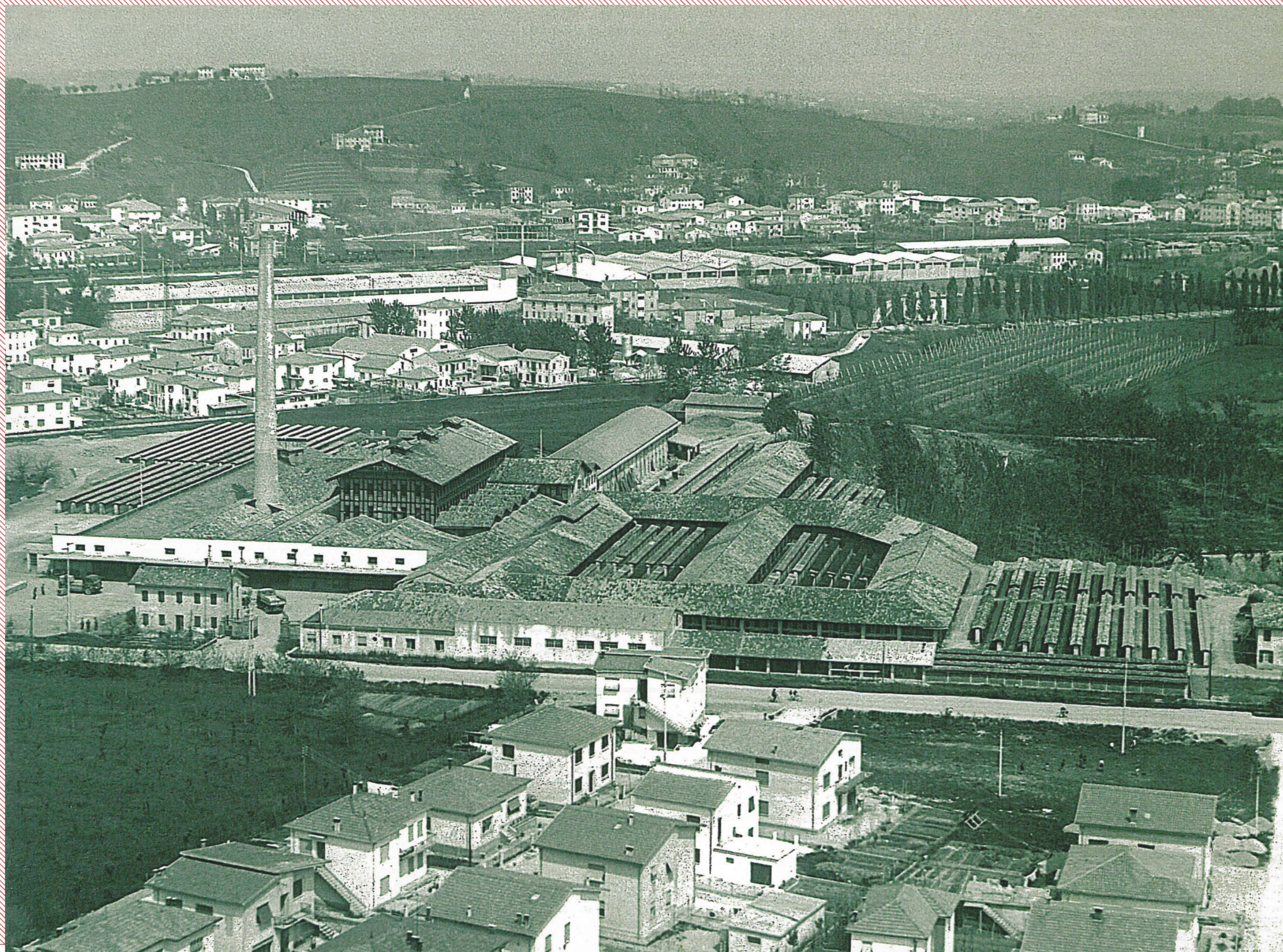
In tal modo, negli ultimi anni si è formato un nucleo di

imprese ben strutturate e vitali, che competono su mercati importanti con capacità di innovazione e adattamento.

Anche se il distretto non presenta una situazione critica, grazie alla solidità di un sistema produttivo molto variegato ed elastico nel far fronte alle difficoltà, non bisogna sottovalutare alcuni segnali di difficoltà, come la cessione, negli ultimi anni, di alcune imprese del distretto ad acquirenti esterni all'area: si sta dunque assistendo ad una fase di concentrazione che ridisegna il profilo del settore. La crescita degli ultimi anni è stata comunque possibile grazie ad una maggiore apertura ai mercati, all'uso più intenso della subfornitura e ad un'ampia e completa gamma di prodotti, oltre alle innovazioni tecnologiche. Le aziende conto terzi hanno invece rinforzato la propria strategia di specializzazione in modo da consolidare il loro ruolo di fornitori qualificati.

Oggi, vi è la necessità di ampliare ancora gli investimenti in innovazione produttiva e ricercare il miglioramento professionale dei dipendenti, per supplire alla cronica carenza di personale specializzato.

IMMAGINI STORICHE - ANNI '60 PANORAMICA DELLA FORNACE

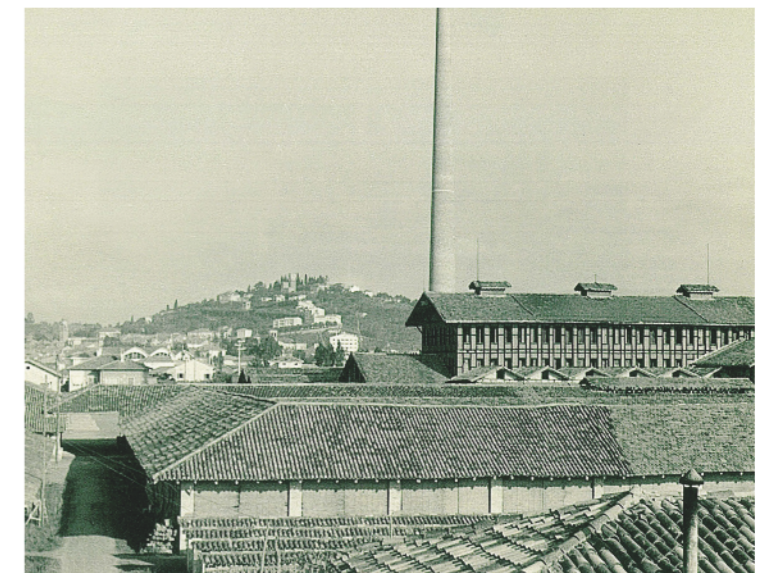


3 LA STORIA DELLO STABILIMENTO

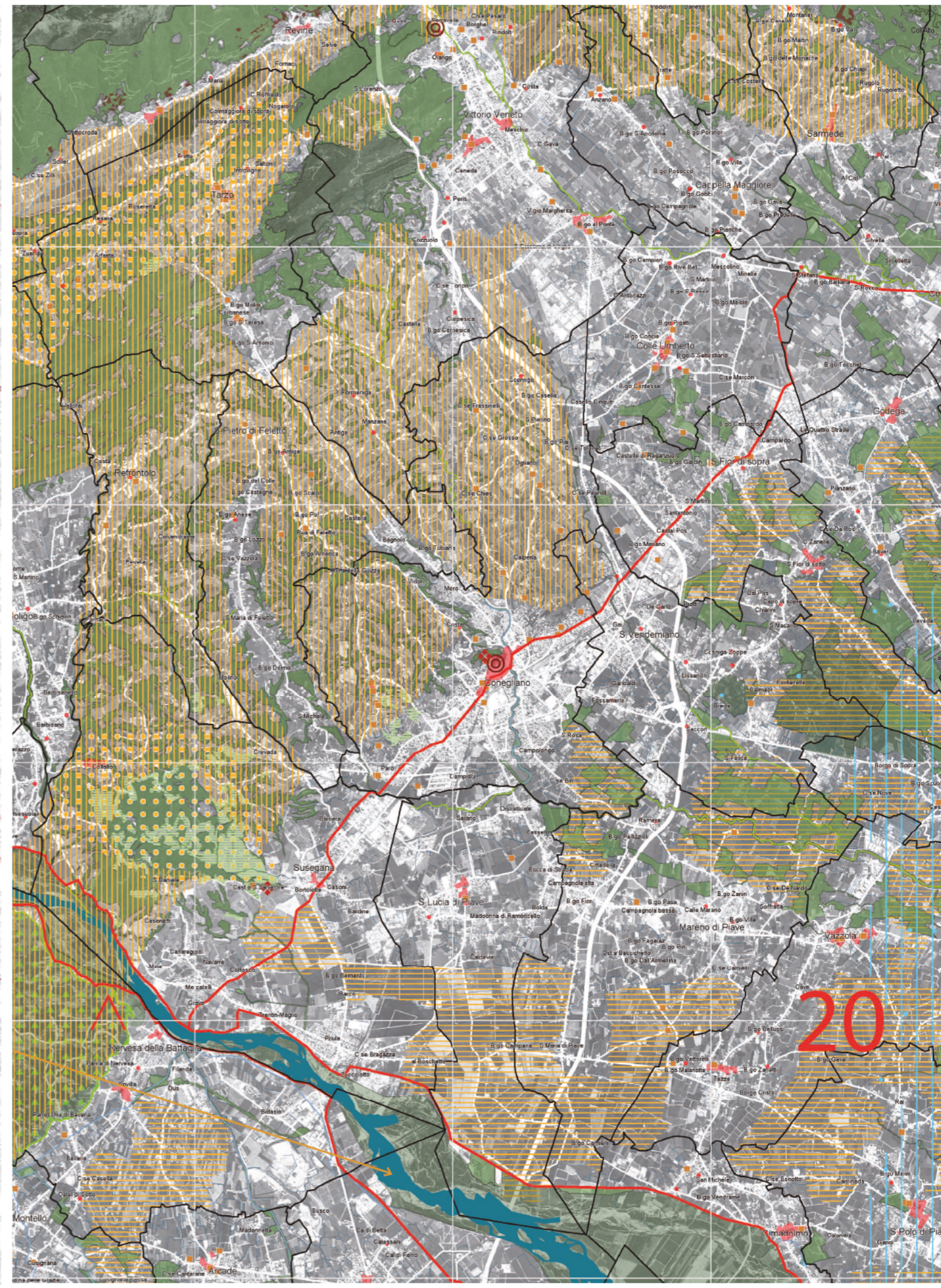
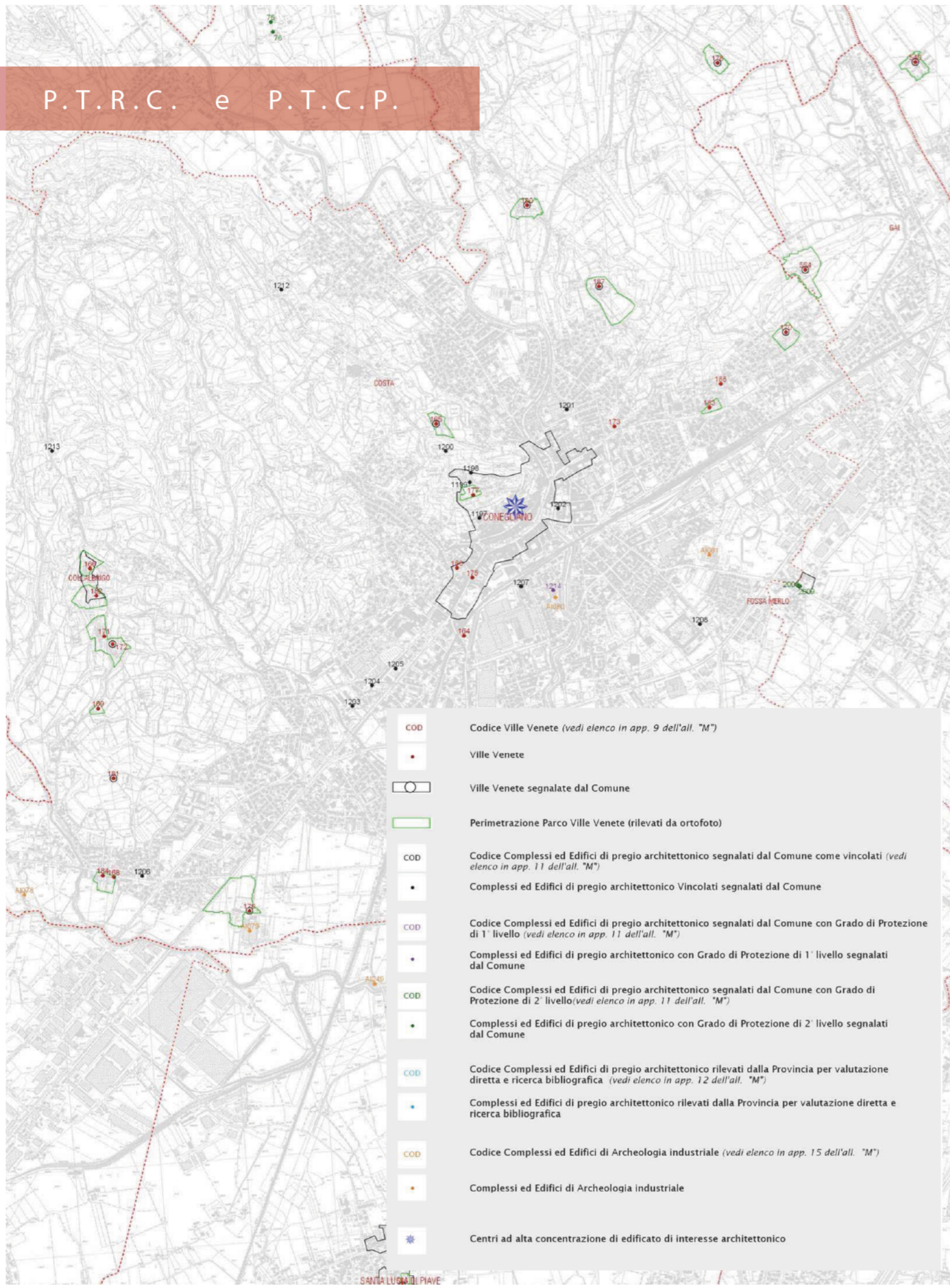
Nell'archivio del Comune di Conegliano si conserva la domanda datata 1908 di allacciamento alla rete elettrica da parte della Società Anonima Buffonelli. La fornace di Conegliano è stata fatta costruire dall'Ingegnere Giulio Buffonelli, secondo testimonianza orale di Luigi Tomasi, nel 1902. Nasce come "fornace a vapore" per l'energia necessaria alle macchine di produzione. Durante la prima guerra mondiale sparirono tutte le macchine originarie e venne in parte danneggiato l'edificio, ma nell'immediato dopoguerra furono effettuati "provvedimenti per la riattivazione dello stabilimento" (*Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia*). Nel 1925 la Società Anonima Buffonelli venne messa in liquidazione. Nel 1929 la fornace risultava essere di proprietà S.N.I.E (Società Nazionale Industrie Edilizie) con sede a Torino. In seguito è passata in proprietà della Società Anonima Consorzio Nazionale Industrie Edilizie con sede a Milano, che ha messo all'asta la Fornace nel 1935. La Società partecipò alla costruzione del ponte stradale di Venezia iniziato nel 1931 ed inaugurato da Mussolini il 25 Aprile 1933 col nome di Ponte Littorio, e diventato Ponte della Libertà dopo la seconda guerra mondiale. Nonostante questa importante partecipazione, negli anni di gestione S.N.I.E. e Società Anonima Consorzio Nazionale Industrie Edilizie, la fornace rimase spesso inattiva; significativi gli ordini del giorno delle assemblee amministrative pubblicate nelle *Gazzette Ufficiali* in cui, più che il rilancio dell'industria si prevedevano aumenti per amministratori e sindaci della stessa. L'industria, con una grande quantità di mattoni rimasti invenduti, venne ceduta all'asta ed acquistata alla fine del 1935 dai fratelli Tomasi. L'acquisto della fornace di Conegliano da parte dei Fratelli Tomasi rappresentò il passaggio da quella che era divenuta ormai un'industria pubblica ad una nuovamente privata, che tende necessariamente per la propria stessa sopravvivenza, ad una organizzazione

snella, razionale e senza sprechi. La programmazione economica della ditta Fratelli Tomasi operante nella pedemontana trevigiana risultò vincente rispetto alla gestione precedente. Erano del mestiere da parecchie generazioni nella Vallata di Revine, con una produzione specializzata ed una gestione del tutto familiare. Un'organizzazione del lavoro in gran parte a cottimo, per cui soprattutto i mattoni a mano venivano realizzati da varie famiglie della zona, secondo la richiesta del mercato, quindi portati solo a cuocere e vendere in fornace. Tali modalità contenevano le spese per dipendenti e attrezzature e l'organizzazione dell'impresa risultava molto flessibile agli andamenti del mercato. L'acquisto della fornace di Conegliano significò il passaggio da un tipo di economia locale a un tipo di economia a più vasto raggio, che coinvolgeva soprattutto l'Alto Trevigiano, Oderzo, Sacile, Pordenone, e, con lo sviluppo del turismo marino, anche la Costa Adriatica. Questo importante investimento ha rappresentato nella famiglia Tomasi l'evoluzione da un tipo di industria artigianale, come quella di Revine già di loro proprietà e come lo erano la maggior parte delle fornaci venete di allora, ad un'organizzazione industriale vera e propria. Le fornaci tecnologicamente più evolute, come tutta la grande industria, stavano allora in Piemonte e Lombardia; quest'industria di Conegliano si avvicinava a quello standard tecnologico. La promozione commerciale e i contatti avvenivano "de visu", lì dove si incontravano solitamente imprenditori, imprese costruttrici e fornitori vari, cioè per lo più nei giorni di mercato.

FOTO ed IMMAGINI ANNI '55 - '65



P.T.R.C. e P.T.C.P.



4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO - P.T.R.C. e P.T.C.P.

Articolo 29 delle NTA del PTRC (*Directive per i documenti della civiltà industriale*):

“La Regione, nella predisposizione di appositi piani di ricerca ed in particolare nell’ambito degli studi preliminari per la formazione dei P.T.P., promuove il rilevamento delle caratteristiche urbanistiche, architettoniche e tipologiche dei siti e dei manufatti che costituiscono documenti della civiltà industriale, secondo metodologie unificate (schede di indagine e rappresentazioni cartografiche unificate, rilievo fotografico, ecc.).

Nella redazione dei P.R.G. e di loro varianti generali, anche sulla base dei risultati delle specifiche rilevazioni di cui al comma precedente, i Comuni adottano misure volte a:

- *sollecitare e incentivare il riutilizzo dei manufatti che documentano la storia della civiltà industriale, da utilizzare come contenitori per particolari funzioni, possibilmente coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie privilegiando comunque le funzioni produttive minerarie-artigianali/industriali, commerciali e direzionali;*
- *tenere conto, ai fini delle destinazioni d’uso, della flessibilità interna che presentano tali manufatti, soprattutto di origine produttiva (fornaci, mulini, filande, miniere, ecc.), ivi compresi gli annessi rustici non più funzionanti all’attività agricola; il riutilizzo può essere ottenuto anche con l’integrazione delle parti più antiche con nuovi manufatti;*
- *sollecitare il recupero dei percorsi dismessi di vecchie ferrovie, delle prime infrastrutture viarie, di corsi d’acqua paleoindustriali ecc. e delle strutture di supporto ed accessorie, predisponendo anche degli itinerari archeologia industriale che costituiscono un insieme storico-culturale da valorizzare e attrezzare.*

Le nuove destinazioni d’uso stabilite dai P.R.G., debbono tenere conto della presenza di apparati produttivi di straordinaria rilevanza ospitati dagli edifici (forni e camini di fornaci,

turbine di centraline elettriche, macchine per la regolazione delle portate d’acqua, ecc.), di norma da salvaguardarsi insieme agli edifici o provvedendo a emanare specifiche normative per i criteri di salvaguardia specifica (mantenimento in loco, recupero entro sistemi museali, ecc.).

In particolare, vanno ricercate quelle nuove destinazioni che consentano il riconoscimento del valore di insieme di quei manufatti che, pur tipologicamente diversi, si presentano nella loro distribuzione territoriale in modo da costituire sistemi, provvedendo, se del caso, a circoscrivere gli ambiti da disciplinare attraverso specifici strumenti urbanistici subordinati.”

Con queste disposizioni il PTRC demanda ai piani sottordinati le azioni tutelative del patrimonio.

Il PTCP, all’interno della “Tavola 4-3-V - Carta delle Ville Venete, Complessi ed edifici di Pregio architettonico”, individua l’Ex Fornace Tomasi come manufatto di archeologia industriale (Codice A1081), definendolo come importante elemento di valore storico-culturale, da riqualificare e valorizzare.

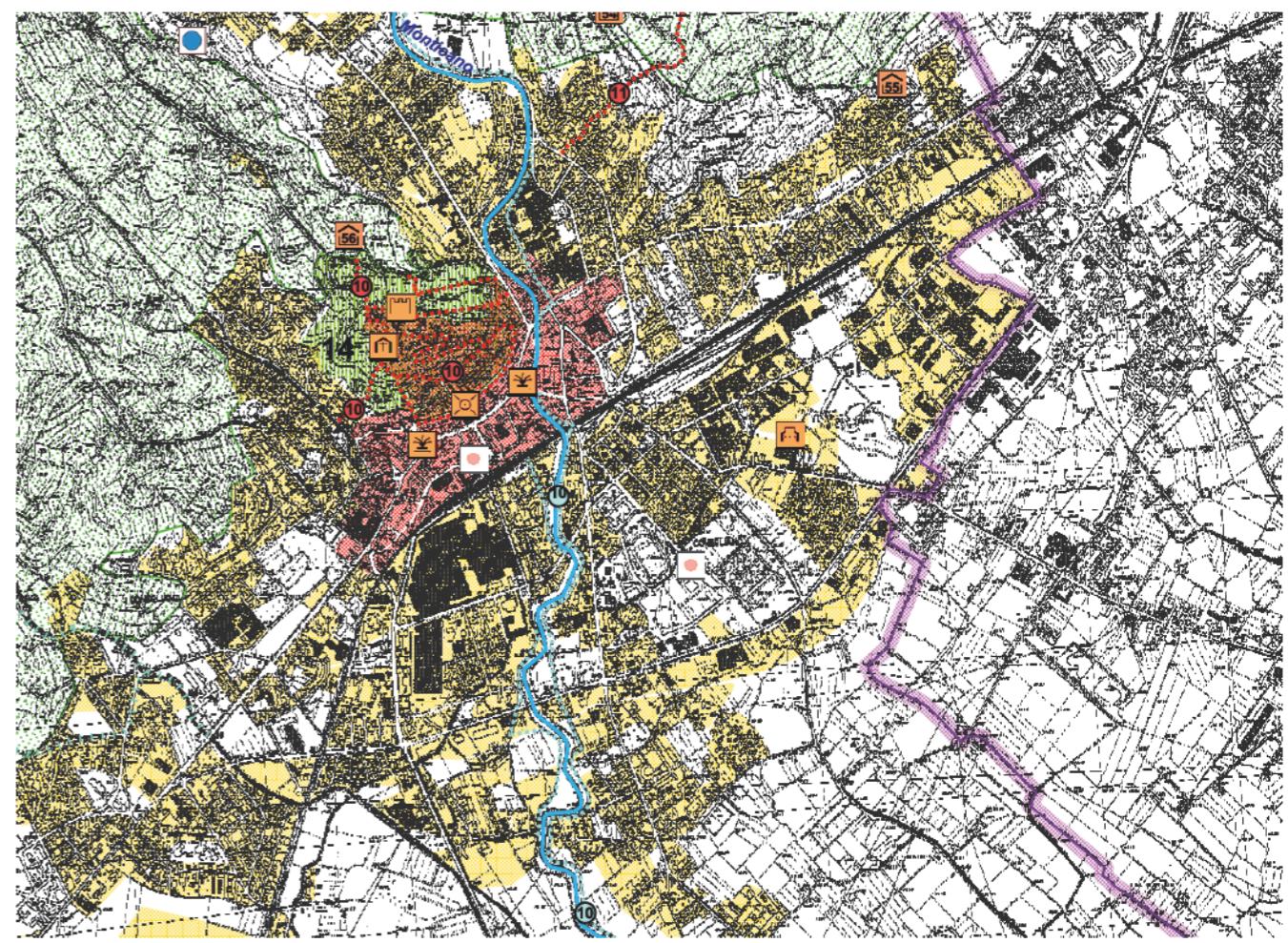
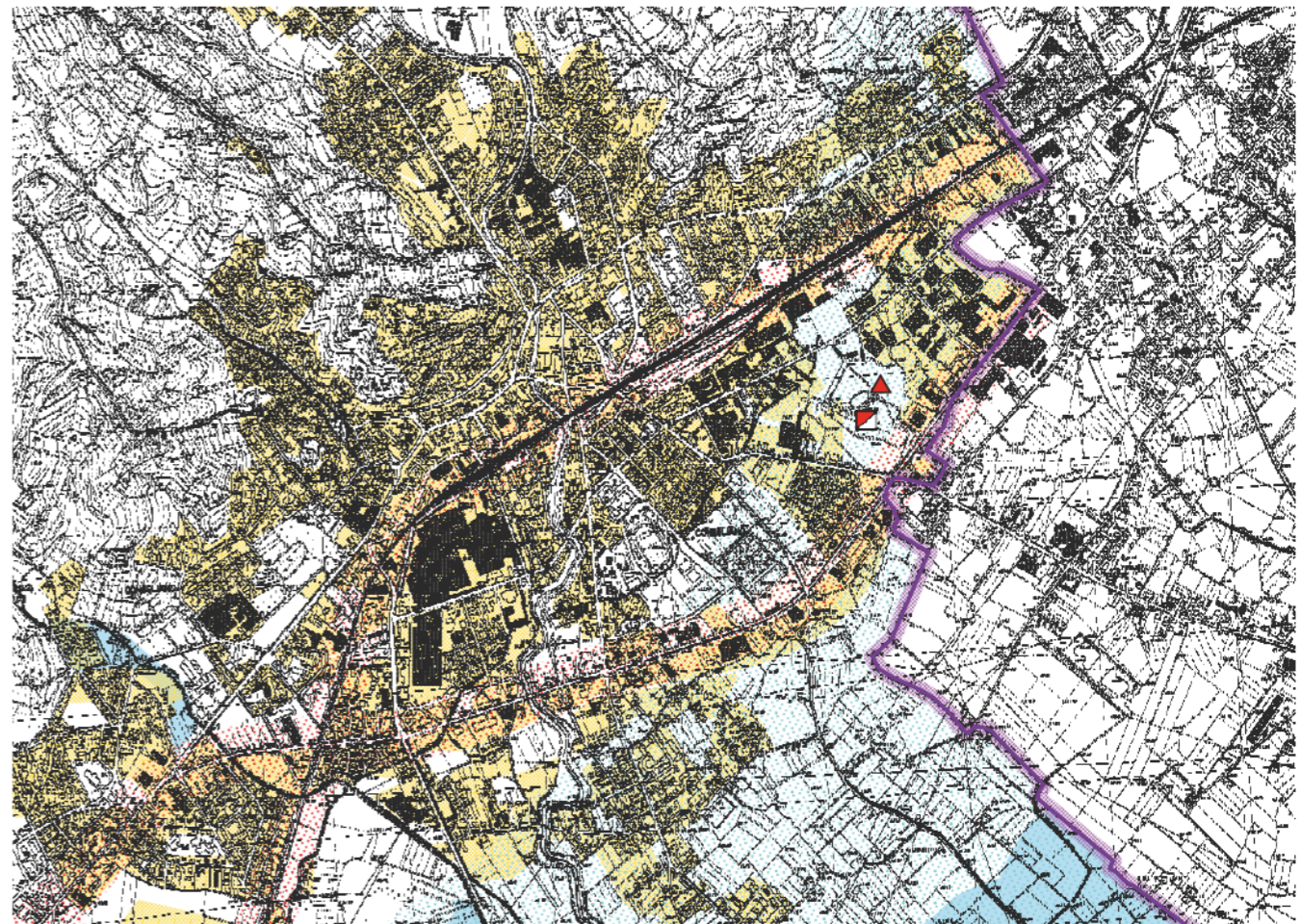
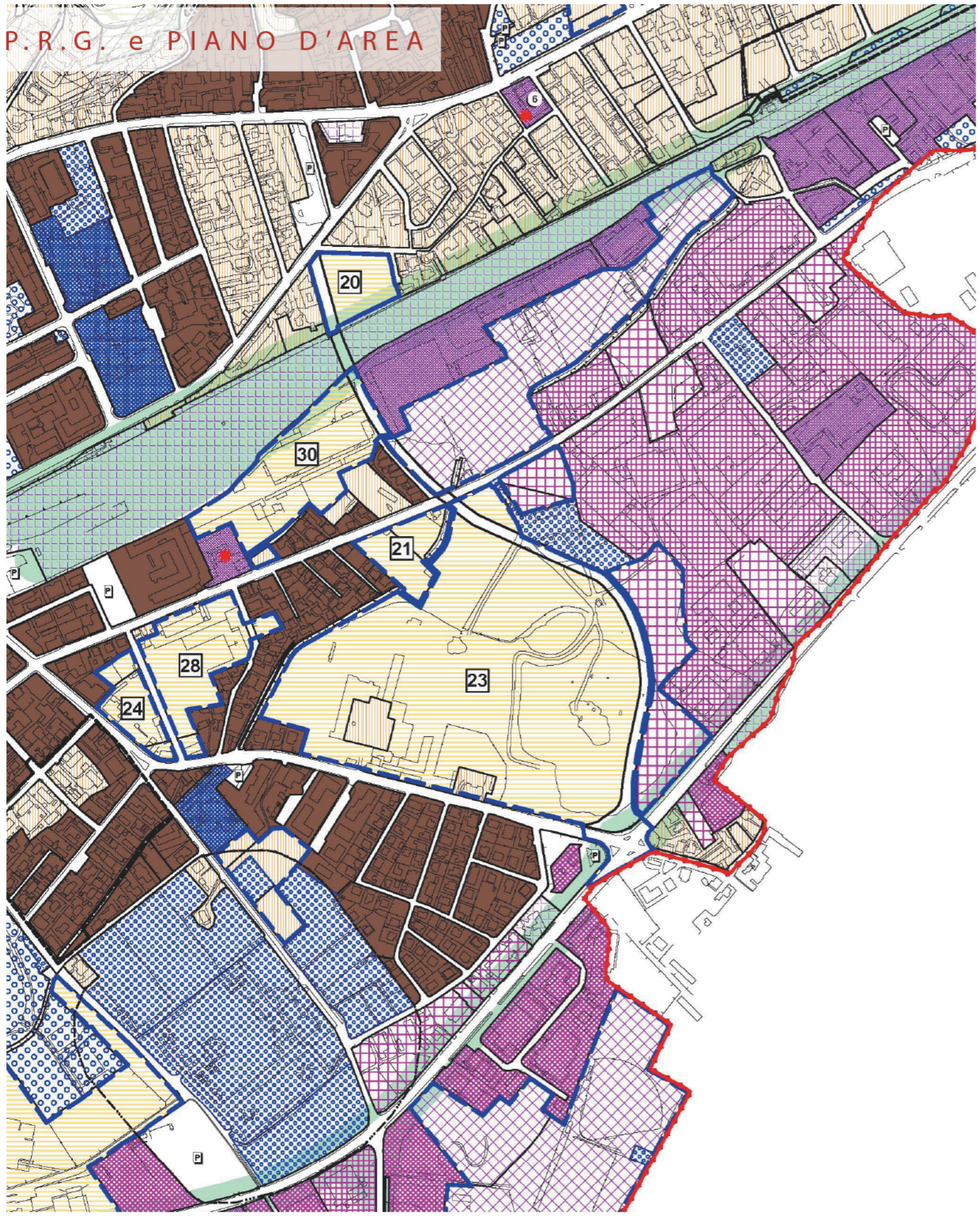
Per tali elementi si impone la riabilitazione qualitativa complessiva e dei singoli oggetti architettonici compresi nell’ambito di intervento, proponendo idonee norme di tutela finalizzate ad assicurare:

- l’inserimento di nuovi usi funzioni ed attività nel rispetto totale dei caratteri strutturali, tipologici, formali, materiali dell’organismo che in altri tempi è andato formando/trasformando, in relazione al cambiamento dei suoi usi;
- l’esclusione di restauri mimetici, cioè mirati a ricostruire con interventi falsificanti il primo impianto insediativo od edificatorio, ed all’estremo opposto, interventi di “liberazione”, cioè mirati a conservare esclusivamente le cortine murarie principali d’ambito degli edifici demolendone totalmente gli interni (solai,

scale, androni...) e le pertinenze edificate complementari (volumi rurali, scuderie ecc) per ricostruirli secondo tipi immobiliari attuali;

- l’assunzione di criteri progettuali rispettosi degli impianti tipologici storici, e dei loro segni caratterizzanti (scale, solai, androni, strutture portanti e simili) ancora esistenti negli ambiti oggetto d’intervento, per quanto complesso possa esserne lo stato di fatto come risultante dai diversi usi indotti dalle esigenze e dalle culture dei tempi attraversati dalla cellula edilizia;
- l’ammissibilità di nuove cellule edilizie di tipologia, materia ed immagine non necessariamente riferite ai moduli stilistici compresenti nel sito d’intervento od intorno ad esso, esclusivamente nei casi di stati di totale, dimostrata irrecuperabilità di impianti tipologici storici non tutelati da vincoli legislativi.

P.R.G. e PIANO D'AREA



4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO - Piano d'area e P.R.G.

La tavola del “Sistema delle fragilità” (tav.1.10) del “Piano d'area della Pedemontana Vittoriese e Alta Marca” inquadrano l'ambito interessato dalla presenza di una discarica esaurita. La discarica in questione è quella che si trova adiacente e ad est dell'ex Fornace Tomasi. La messa in sicurezza di quest'ultima, è iniziata a metà del 2014, dopo apposite analisi al fine di attestare l'avvenuta innocuizzazione del sito, con il completo degrado dei rifiuti, come previsto dalle NTA del PRG vigente.

La tavola del “Sistema delle valenze storico-ambientali e naturalistiche” (tav. 3.10) identificano la “ex Fornace Tomasi” quale manufatto di archeologia industriale.

L'art. 3 delle norme tecniche di attuazione del Piano d'area descrivono “Elementi di interesse storico - testimoniale”, graficamente indicati nella tavola n. 3, come elementi che danno identità ai luoghi e sono testimonianze della memoria collettiva e documento fisico della storia delle comunità locali. Al fine di tutelare e valorizzare gli elementi di valore storico - testimoniale, il Piano demanda ai Comuni alcune azioni come:

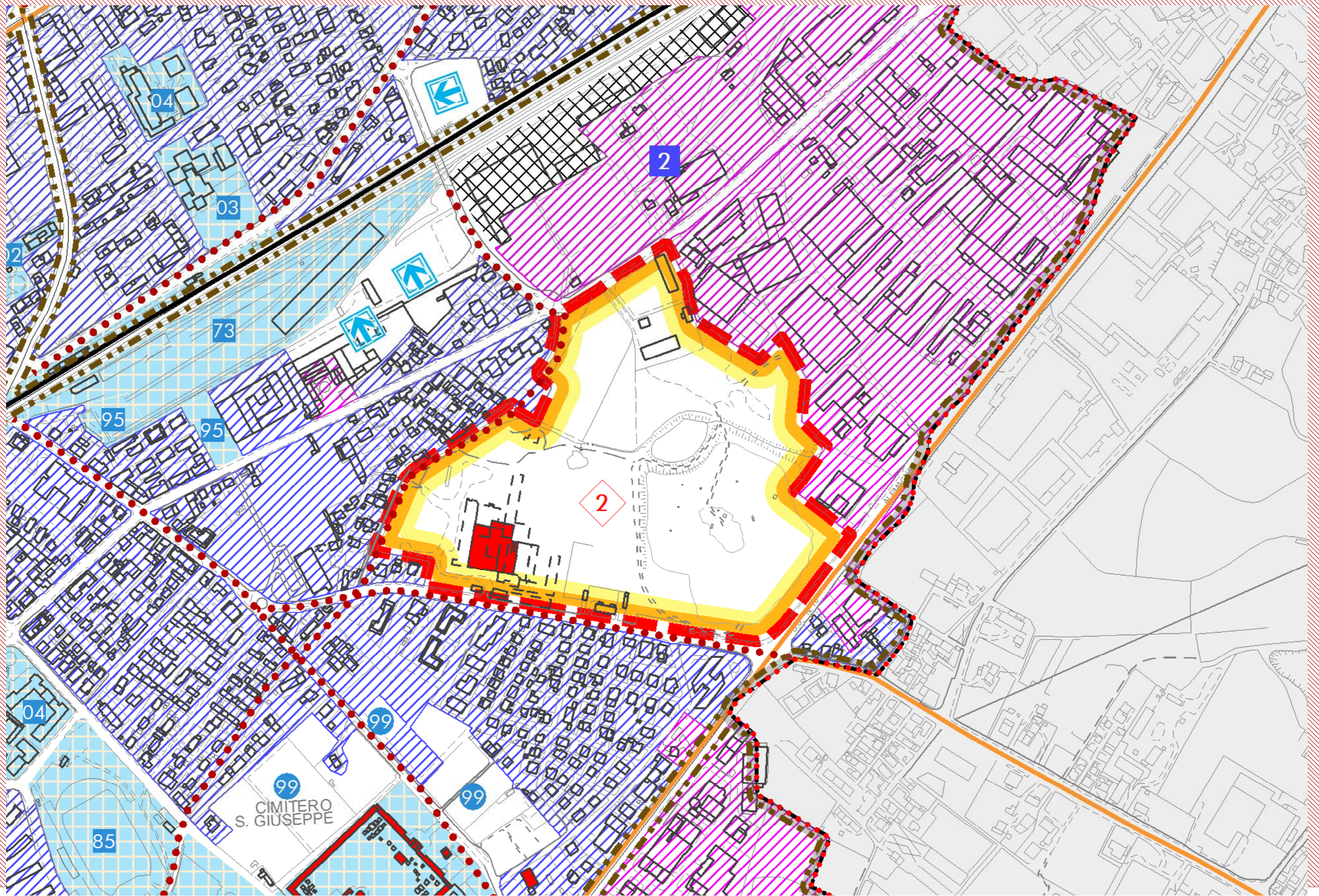
- a) dettare specifiche prescrizioni per la conservazione ed il recupero nonché la valorizzazione di tali elementi, anche integrando quanto già individuato dal piano;
- b) delimitare e salvaguardare il contesto storico-paesaggistico connesso al bene da tutelare e disciplinare opportuni ambiti di protezione paesaggistica;
- c) prevedere il recupero, anche ai fini residenziali o turistico-ricettivi, dagli edifici storico-testimoniali indicati come “villa” o “manufatto di archeologia industriale”, nel rispetto comunque delle tipologie e dei materiali originari.

Il Piano vieta, tuttavia, la manomissione e compromissione del valore storico-testimoniale nonché l'alterazione della partitura tipologica e formale originaria dei beni indicati. L'area, subordinata alla predisposizione di strumenti

urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, è classificata dal PRG come:

- “Zone di trasformazione di tipo C2.5”, aree di espansione in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione. Si tratta di aree libere o caratterizzate dalla presenza di attività produttive dismesse o da dismettere;
- “Zona di mantenimento di tipo B1”, zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco;
- “Ambito di perequazione”, aree con caratteristiche omogenee. Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il P.R.G. definisce le regole della perequazione urbanistica e in particolare garantisce la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione. Gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica corrispondono di norma alle “aree di Trasformazione”, sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti e collegate funzionalmente.

Il piano, approvato con DGR n. 1578 del 23/05/2003, riporta inoltre per l'area interessata la previsione di sviluppo di un tracciato viabilistico che parte dall'intersezione tra la SS13 Pontebbana e Via Matteotti con Via Maggior Piovesana. I lavori di messa in sicurezza permanente del sito denominato “Ex discariche Tomasi” (inserito nel Piano Regionale per la Bonifica delle Aree Inquinare, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 157, del 25 gennaio 2000, tra gli interventi meritevoli di priorità per l'esecuzione delle operazioni di bonifica), già iniziati della primavera del 2008, fanno però venir meno la possibilità di una sua concreta realizzazione.



4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO - P.A.T.

Il tema del rinnovamento e della rigenerazione urbana viene affrontato con enfasi, dapprima, nel documento preliminare del PAT di Conegliano.

Il Piano di Assetto del Territorio, come proposto dal documento preliminare pone strategie da mutare in linee operative che contribuiscono alla formazione di rinnovati equilibri tra conservazione e trasformazione. Il PAT presta attenzione al riordino delle aree di frangia configurando obiettivi di ricomposizione di contesti incoerenti e non consolidati e per la ridefinizione di funzioni a contenitori edilizi dismessi che si stanno riconsiderando.

Secondo lo stesso documento preliminare, fanno parte di un rinnovato approccio ai temi territoriali ed alle novità dello strumentario disciplinare, le opportunità di rigenerazione che potenzialmente possono risultare da accordi e partnership pubblico-privata, destinati a proporre specifici obiettivi di riordino urbano attraverso una piena e consapevole condivisione di un progetto per la città. Le politiche territoriali dovranno pertanto orientarsi con decisione a limitare gli usi inefficienti del suolo e del costruito, tendendo a conseguire un saldo positivo tra effettive rigenerazioni di aree urbane, attraverso riusi e nuovi impieghi/impegni della risorsa suolo.

L'obiettivo della "rigenerazione" dell'ex Fornace Tomasi, considerabile come vera e propria "porta verso la città storica", nel mezzo tra la viabilità di percorrenza extraurbana e autostradale e il centro della città, è soprattutto quello di ridare carattere alle aree centrali e donare spazi adeguati alle cosiddette eccellenze del territorio, per ridarne valore e visibilità.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 51- 407 del 21.12.2015.

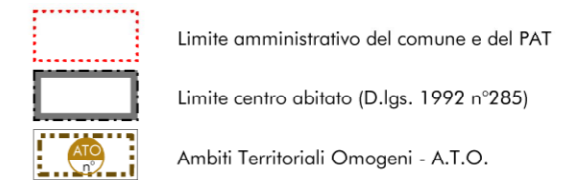
L'area che costituisce le "ex Fosse Tomasi" si trova nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 3 - Piovesana-Stadio-ExZanussi, ambito che rappresenta i luoghi

centrali della città, ricompreso tra la Ferrovia, la S.S. Pontebbana (Campolongo) ed il Comune di San Vendemiano.

L'area oggetto di accordo di programma denominata "ex Fosse Tomasi", come descritto dalle tavole del Piano, rappresenta un "Contesto Territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi". Negli ambiti così descritti, gli interventi trovano attuazione mediante strumenti urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della LR n. 11/2004, ovvero a mezzo di quanto disposto dagli articoli 6 e 7 della stessa legge. In questo contesto, l'attuazione delle previsioni urbanistiche trova altresì riferimento nelle specifiche norme di legge finalizzate a conseguire obiettivi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione urbana. L'articolo n. 59 delle nta del PAT di Conegliano riporta delle schede che costituiscono linee guida volte ad indicare obiettivi e strategie di sviluppo della città con il tessuto edilizio esistente. Le schede riportate, per la gestione di un programma complesso, elencano obiettivi di realizzazione e sviluppo di spazi di interesse pubblico, museali e sociali per la città, integrati ad elementi commerciali, direzionali, fieristici destinati ad accogliere una filiera agroalimentare e delle relative eccellenze.

Le schede dettano, inoltre, direttive e prescrizioni per la formazione del PI e degli altri strumenti urbanistici. Oltre alla formazione del PI, secondo le schede, dovranno essere disciplinati gli interventi ammessi in sintonia con la rete ecologica locale e la sostenibilità idraulica dell'intero ambito attraverso la redazione di uno specifico "studio di compatibilità idraulica". La riqualificazione e valorizzazione dell'ex fornace tomasi, individuata nel PTCP - e nella tavola delle Invarianti del PAT - come manufatto di archeologia industriale per il riconosciuto valore storico-culturale, dovrà assumere una connotazione prioritaria nella progettazione dell'intero ambito.

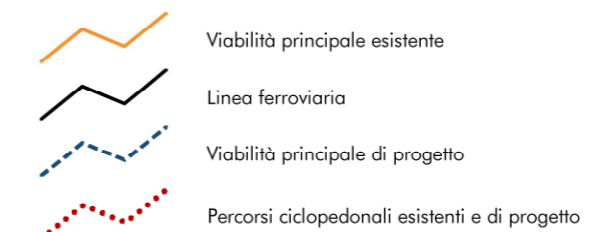
Le aree interessate dalla ex discarica di RSU e rifiuti assimilati agli urbani dovrà essere sottoposta a procedimento di bonifica ai sensi del D.M. n. 471/1999.



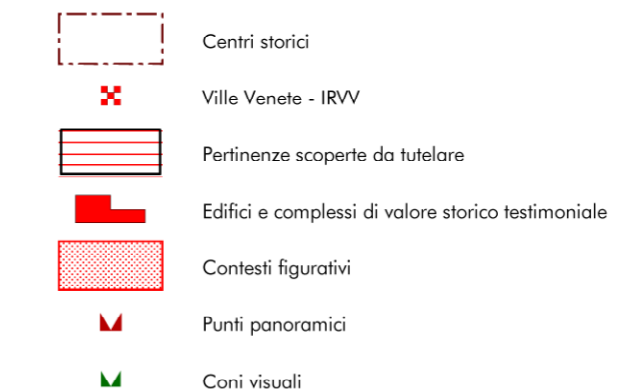
AZIONI STRATEGICHE

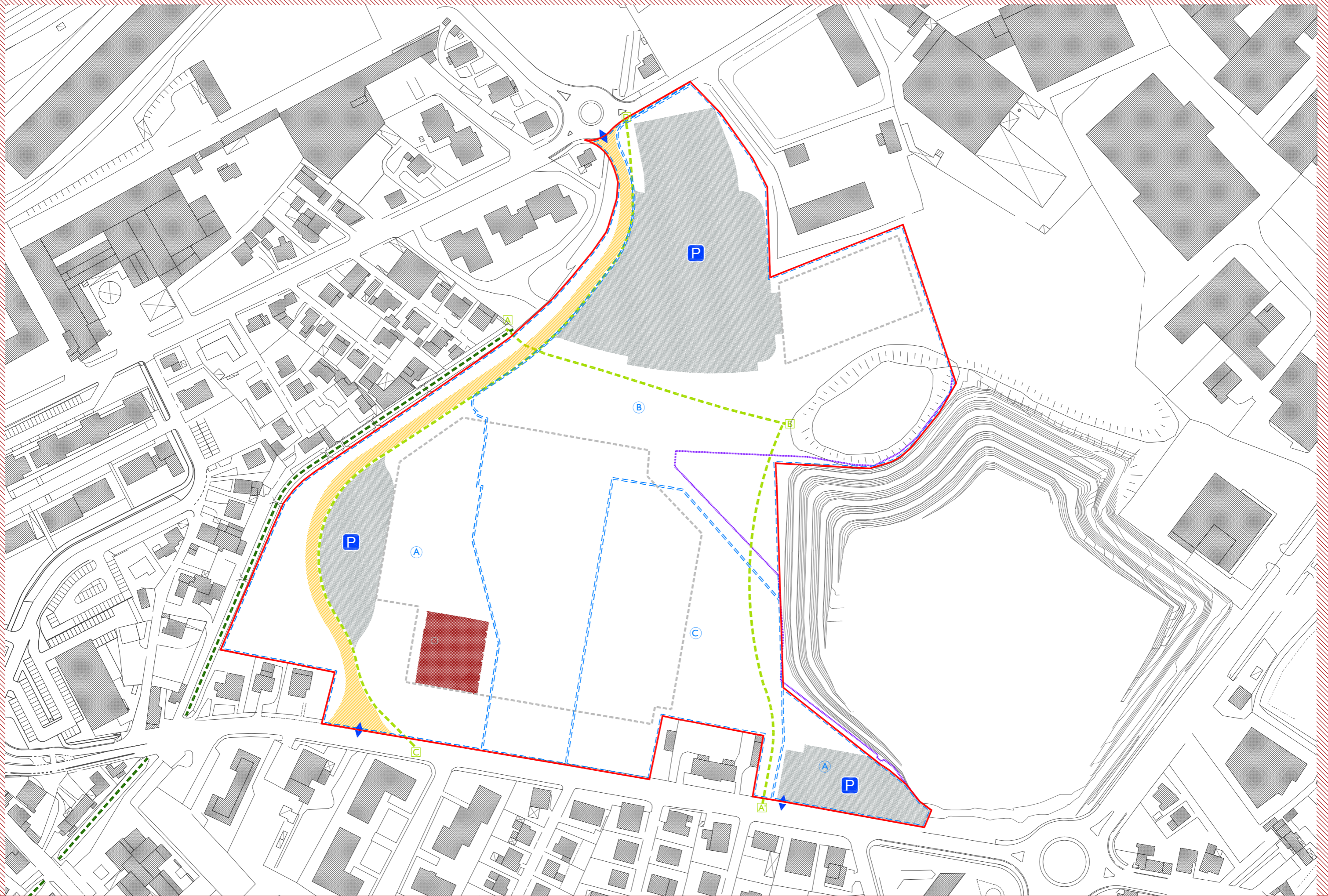


Infrastrutture del sistema della mobilità



VALORI E TUTELE CULTURALI





5.1 LINEE GUIDA

L'analisi dei valori territoriali e urbani, dei caratteri dei luoghi, degli spazi e delle loro connessioni, ha contribuito e facilitato l'individuazione di soluzioni previsionali che cercano la massima integrazione con il sistema urbano esistente. L'obiettivo di dare un nuovo volto a questo spazio di città fortemente degradato ma ricco di caratteri storici, passa attraverso una scelta progettuale rivolta principalmente all'individuazione di una forte componente di spazi pubblici.

Oltre due terzi delle aree interne all'ambito saranno a servizio della comunità con la riqualificazione del laghetto esistente, la previsione di un verde di mitigazione, di spazi per attività sportive e parcheggi.

La restante quota, sarà occupata da un sistema integrato di elementi commerciali, direzionali, produttivi, ricettivi e di servizio alla persona, museali, tutti centrati sulla riqualificazione della Ex Fornace Tomasi. Le scelte progettuali sono rivolte alla valorizzazione di questo elemento architettonico rappresentativo della storia produttiva e commerciale del territorio coneglianese.

Si darà così un'impronta significativa a questo nuovo spazio, che potrà rappresentare la nuova "porta della città" per chi arriva da est. Spazio che, per la sua struttura e per i suoi contenuti, risulterà rappresentativo della città di Conegliano, nei suoi caratteri storici ed economici più rappresentativi.

Lo spazio pubblico ed i servizi comprendono viabilità, verde di mitigazione e verde attrezzato, laghetto e parcheggi.

Il programma di rigenerazione prevede la formazione di un centro culturale che possa divenire punto di formazione di *start-up* per generare nuove esperienze e nuove aziende. A questo si aggiunge la creazione di spazi dedicati a centri direzionali e commerciali.



5.2 IL PROGETTO

premesse

L'area, di rilevante interesse per dimensioni, permette di esprimere l'architettura in una scala avente ordine di grandezza diverso dagli elementi architettonici del suo intorno.

L'idea progettuale nasce a partire dal tema dell'accesso alla città, ovvero creare attraverso l'architettura un elemento che per dimensioni e forma demarchi questo punto singolare.

Gli elementi significativi di questo complesso sono l'elemento a torre sorretto da un volume a destinazione commerciale e direzionale, i due volumi produttivi posizionati sul lato sud ed est della torre, il recupero dell'archeologia industriale.

La torre diviene il nuovo Landmark dell'area 'vasta' che gravita attorno alla città di Conegliano.

Le unità produttive, quelle direzionali, commerciali e ricettive sono unificate attorno all'elemento a torre attraverso la medesima tipologia e forma.

In particolare l'elemento unificante sarà la 'pelle' tecnologica che definirà la forma dei volumi percepiti riproducendo simbolicamente le forme compatte e sinuose del paesaggio collinare.

il progetto architettonico

L'intero complesso si relaziona e compenetra con la trasformazione della restante area in parco.

L'intervento progettato è conforme agli interventi ad elevata sostenibilità ambientale e che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.

Le linee guida per ottenere tali caratteristiche prestazionali individuano i seguenti criteri:

materiali certificati

La scelta dei materiali edilizi deve essere effettuata minimizzando l'impatto che essi esercitano sull'ambiente e sulle persone, in termini di costi ambientali e sociali relativi alla loro produzione, uso e destinazione, non solo in relazione al costo di base primario, ma per il peso del loro intero ciclo di vita (acquisizione delle materie prime, trasporto, manifattura/trasformazione, smaltimento, etc.). Deve essere comunque garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica ed acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.

tipologie costruttive

La forma dell'edificio influisce in maniera molto significativa sull'intensità e tipologia degli scambi termici. Il passaggio di energia tra ambienti riscaldati e non, o tra interno ed esterno dell'edificio, avviene attraverso le superfici di contatto dei vani e le pareti dell'involucro: maggiore è la superficie che racchiude il volume riscaldato, più elevato sarà lo scambio energetico.

L'edificio a torre, per rientrare nei parametri di comfort ambientale, è stato impostato con un primo mascheramento a griglia in modo da controllare il fattore solare mentre per la realizzazione della pelle si è valutato l'uso di una superficie vetrata alternata ad elementi opachi in materiale composito [composito cementizio cellulare,

elementi lapidei, elementi con rivestimento metallico] Gli edifici della base sono compatti, pertanto la superficie disperdente risulta inferiore rispetto a edifici articolati o ad edifici a torre, quindi il raggiungimento di una maggiore efficienza energetica, senza interventi specifici sulle strutture isolanti risulta essere semplificato. Anche nel caso degli edifici di base, pur essendo in presenza di rapporti di compattezza favorevoli [ottimo rapporto tra superficie S disperdente e volume V riscaldato indicativamente $S/V < 0.4$] si è utilizzato l'elemento architettonico uniformante [griglia di mascheramento] per incrementare ulteriormente le performance di clima termico. E' ormai un dato acclarato, mutuato dai recenti andamenti climatici, che l'elemento penalizzante per raggiungere elevati standard di comfort sia il controllo degli apporti energetici durante il periodo estivo. Pertanto l'introduzione di elementi a griglia, brise-soleil etc. giustificati da necessità di carattere architettonico risultano essere determinanti sotto il profilo dell'efficienza energetica.

indicazioni progettuali

A titolo esemplificativo le norme di riferimento per una progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto anche dei criteri della sostenibilità ambientale e pertanto dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione degli apporti che l'ambiente esterno trasmette durante l'arco annuale;
- per l'edificio a torre i sistemi di parete dovranno equilibrare la migliore captazione solare con un efficace bilancio energetico, le superfici vetrate saranno progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Tale obiettivo si raggiunge sia agendo sulle caratteristiche tecniche dei materiali sia tecnologicamente.
- per gli edifici ad uno o due piani la progettazione si



5.2 IL PROGETTO

semplifica notevolmente in quanto i fattori di forma e i rapporti di compattezza sono molto favorevoli. In questa tipologia le richieste di confort, seppur severe, sono facilmente raggiungibili attraverso l'introduzione di pareti studiate per massimizzare il tempo di smorzamento per i picchi termici e nel contempo fornire adeguata protezione per il periodo invernale;

- dovrà essere prodotta certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
- dovrà essere evitato l'utilizzo di fonti energetiche di origine fossile (utilizzando fonti energetiche rinnovabili);
- dovrà essere evitato l'utilizzo di isolamenti sintetici e/o contenenti fibre nocive;
- dovrà essere evitato l'utilizzo per gli ambienti chiusi di impregnanti chimici per il legno, di colori e vernici contenenti solventi;
- i solai intermedi dovranno avere requisiti tecnologici e di spessore atti a garantire l'isolamento acustico;
- le pareti esterne dovranno essere idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- le barriere architettoniche saranno integralmente abolite sia per quanto concerne gli spazi esterni, sia per gli spazi di relazione interni. Considerata la specifica destinazione anche ogni spazio interno dovrà essere privo di barriere architettoniche in quanto ogni luogo e spazio saranno accessibili.
- l'impiantistica a servizio di ogni unità dovrà essere realizzata per facilitare la manutentabilità.

MODALITA' DI RECUPERO DEI FORNI

La fornace è di tipo Hoffman (cioè con la pianta allungata, a forma di rettangolo avente agli estremi due semicerchi, e originariamente coperta da un ampio tetto al centro del quale s'innalza un maestoso camino, e con cottura a fuoco continuo) era adibita alla produzione di laterizi (materiali da costruzione come mattoni, tegole, fabbricati per cottura di argilla impastata con acqua). La struttura originale della fornace contemplava oltre al forno una parte superiore a struttura lignea dove si ponevano ad essiccare i materiali prima della loro cottura; oggi invece si possono vedere solo due coppie di tunnel paralleli, le cui teste erano chiuse da porte in mattoni refrattari. Il complesso dei forni verrà recuperato come locale ad uso ristorativo. Le gallerie con volta a botte in mattoni saranno adibite a ristorante mentre lo spazio tra i due forni accaglierà la cucina e l'ingresso.

La struttura dei forni, realizzata con mattoni in refrattario, andrà recuperata re-integrando eventualmente le parti mancanti con mattoni della stessa epoca (*reperibili facilmente in loco e consolidandone il legante*). L'impianto fondazionale sarà ricostruito e adeguato alla nuova funzione mentre il piano di copertura o il previsto nuovo volume sovrastante dovranno garantire il mantenimento della lettura dei manufatti di archeologia industriale.

DESTINAZIONI D'USO

La riqualificazione delle "ex Fornaci Tomasi" passa attraverso una ridefinizione delle destinazioni d'uso previste dallo strumento di pianificazione vigente e conseguentemente una ricomposizione dei volumi, degli spazi a verde o piazza, dei percorsi per la mobilità debole e gli accessi per i veicoli.

Oltre due terzi delle aree interne all'ambito saranno a servizio della comunità, la riqualificazione del laghetto esistente, la previsione di un verde di mitigazione, di spazi per attività sportive e parcheggi.

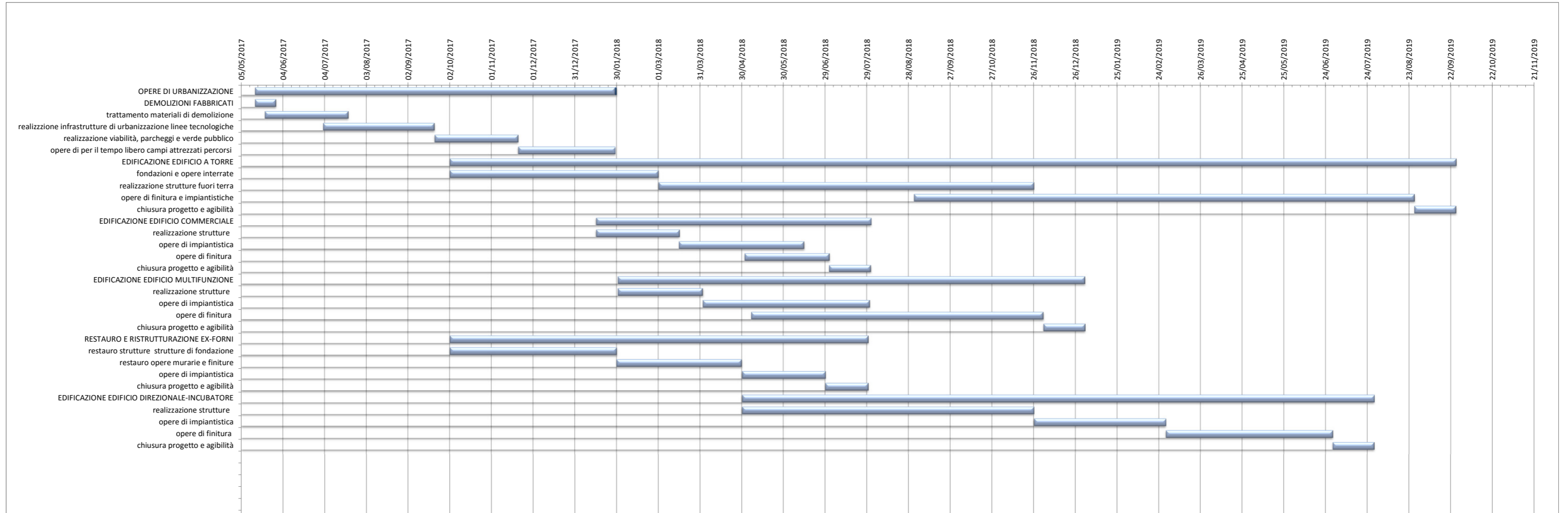
La restante quota sarà occupata da un sistema integrato di elementi commerciali, direzionali, ricettivi, ristorativi, produttivi, fieristici e museali, oltre alla riqualificazione della Ex Fornace Tomasi.

Il programma di rigenerazione delle exFornaci Tomasi è impostato per divenire vetrina delle eccellenze della produzione agricola del territorio e delle aziende che lavorano all'interno della inox valley e che realizzano strumenti per la trasformazione dei prodotti stessi.

Il programma prevede la formazione di:

- incubatore per le imprese;
- spazi dedicati a centri direzionali;
- spazi dedicati alla commercializzazione,
- spazi dedicati al ricettivo;
- spazi dedicati alla ristorazione.

CRONOPROGRAMMA



5.3 CRONOPROGRAMMA e QUADRO ECONOMICO

COSTI EDILI			€ 45.175.700,00
	unitario	quantità	TOTALI
EDIFICI NUOVI			€ 32.815.700,00
EDIFICI PRODUTTIVI-LOGISTICA	€ 450,00	4.030	€ 1.813.500,00
DIREZIONALE	€ 1.100,00	9.567	€ 10.523.700,00
PRODUTTIVO-DIREZIONALE-COMMERCIALE	€ 1.000,00	6.300	€ 6.300.000,00
COMMERCIALE	€ 1.050,00	3.720	€ 3.906.000,00
POSTI AUTO INTERRATI	€ 400,00	5.700	€ 2.280.000,00
RICETTIVO	€ 1.150,00	6.950	€ 7.992.500,00
EDIFICI DA RECUPERARE O CONVENZIONABILI			€ 7.810.000,00
COMMERCIALE/RISTORAZIONE	€ 1.300,00	1.650	€ 2.145.000,00
SPAZI ESPOSITIVI -CULTURALI-MUSEALI E INCUBATORE-SPIN OFF	€ 1.000,00	5.665	€ 5.665.000,00
SISTEMAZIONI ESTERNE E INFRASTRUTTURE URBANISTICHE			€ 4.550.000,00
PARCHEGGI	€ 70,00	21.000	€ 1.470.000,00
VERDE	€ 30,00	40.000	€ 1.200.000,00
PIAZZE E PERCORSI PUBBLICI	€ 80,00	19.000	€ 1.520.000,00
INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E INVARIANZA IDRAULICA	€ 60,00	6.000	€ 360.000,00
ONERI			
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	U1	U2	
direzionale	€ 452.640,00	€ 307.740,00	
commercio	€ 19.680,00	€ 13.380,00	
ristorazione/commerciale	€ 10.560,00	€ 7.200,00	
produttivo	€ 94.010,00	€ 74.970,00	
TOTALE	€ 576.890,00	€ 403.290,00	
COSTO DI COSTRUZIONE			€ 2.394.250,40
COSTO TABELLARE	€ 707,27	3.385	€ 2.394.250,40
VALORIZZAZIONE DELLA RENDITA SOCIALE			€ 1.500.000,00
			€ 1.500.000,00
SPESE TECNICHE			€ 4.157.299,00
COSTI DI VALORIZZAZIONE DELL'AREA			€ 350.000,00
PROGETTAZIONE PRELIMINARE DEFINITIVA ESECUTIVA DL COLLAUDI			€ 3.162.299,00
ONERI ACCESSORI PER CONTRATTUALISTICA UTENZE TECNOLOGICHE. ACCATASTAMENTI E SPESE AMMINISTRATIVE			€ 645.000,00
COSTO TERRENO E ONERI FINANZIARI			€ 11.006.987,80
COSTO TERRENO	€ 115,00	74.500	€ 8.567.500,00
ONERI FINANZIARI	1,8%	3	€ 2.439.487,80
TOTALE COSTO OPERAZIONE			€ 64.234.237,20
INCIDENZA COSTO A MQ COSTRUITO			€ 1.483,23

RICAVI DA VENDITE	€ 69.624.900,00
INDUSTRIALE	€ 3.224.000,00
DIREZIONALE	€ 18.655.650,00
PRODUTTIVO-DIREZIONALE-COMMERCIALE	€ 11.655.000,00
COMMERCIALE	€ 7.998.000,00
POSTI AUTO INTERRATI	€ 2.587.500,00
RICETTIVO	€ 12.857.500,00
COMMERCIALE/RISTORAZIONE	€ 3.300.000,00
INCUBATORE	€ 9.347.250,00
RICAVO PRESUNTO	€ 5.390.662,80
PERCENTUALE REDDITIVITA' [VENDITA]	8,39%