



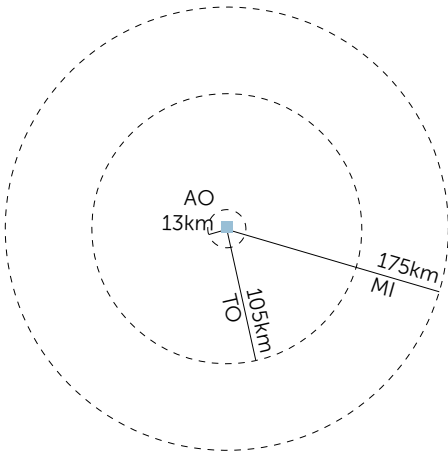
//nome del bene

IV.6 // EX AREA **MONTECATINI**

L'ex area industriale Montecatini si estende sul fondovalle, lungo la Dora Baltea, nei pressi del ponte che collega la strada statale 26 con il comune di Saint-Marcel, nelle adiacenze di un parco pubblico. Costruito nella prima metà del XX secolo in murature portanti di pietra e mattoni, il complesso presenta dettagli distintivi nella lavorazione dei laterizi sulla facciata principale. Esso include un'ampia area verde di circa 18.000 metri quadri sulla sponda destra della Dora Baltea, a pochi passi dal ponte storico e dalla Riserva Naturale di Les Iles. La vasta superficie disponibile, la vicinanza alla riserva naturale e il carattere unico del complesso, suggeriscono possibili utilizzi per attività molto diverse, da quelle ricreative e sociali, fino a quelle legate ad attività produttive innovative, in sinergia con le vocazioni del territorio.



//localizzazione e accessibilità
/Comune di Saint-Marcel, località Lillaz





//superfici e volumi
~5000 m² di SLP



//assetto proprietario
proprietà privata



//classificazione urbanistica
/il complesso rientra negli ambiti inedificabili riferiti all'Art. 36 - Inondazioni nella zona IC-B - Fascia di cautela con disciplina d'uso FB e negli ambiti inedificabili riferiti all'Art. 35 comma 2 - Studi di bacino approvati - area a bassa pericolosità
/la proprietà si trova nella Fascia di rispetto Dora Baltea (Art. 41) Area allagata tr20 e Area allagata tr200 esterna



//stato di conservazione del patrimonio costruito
a. rudere
b. edificio/i in pessimo stato di conservazione con evidenti problematiche dal punto di vista strutturale
c. edificio/i in buono stato di conservazione che preserva integrità formale e strutturale
d. edificio/i in ottimo stato di conservazione - utilizzato/abitato



//qualità architettonica
/Il complesso dell'ex area industriale Montecatini si trova nella zona industriale di Aosta, a nord del centro di Saint-Marcel. Mentre la zona in generale è di carattere industriale, gli edifici nelle immediate vicinanze sono residenze, e il sito è adiacente ad un parco pubblico. Il complesso è stato costruito nella prima metà del '900. Si tratta di una costruzione in pietra e mattoni. Alcuni dettagli nella lavorazione dei mattoni conferiscono un carattere particolare alla facciata principale che si affaccia sulla strada. Il complesso è composto da diversi edifici, alcuni dei quali sono connessi tra di loro attraverso passaggi coperti. I tetti dei blocchi vicini alla strada sono a doppia falda e costruiti in pietra naturale, mentre gli altri tetti, anch'essi a doppia falda, sono in metallo aggraffato. Oltre agli edifici e alle vie d'accesso, la proprietà è caratterizzata da aree alberate e cespugli.

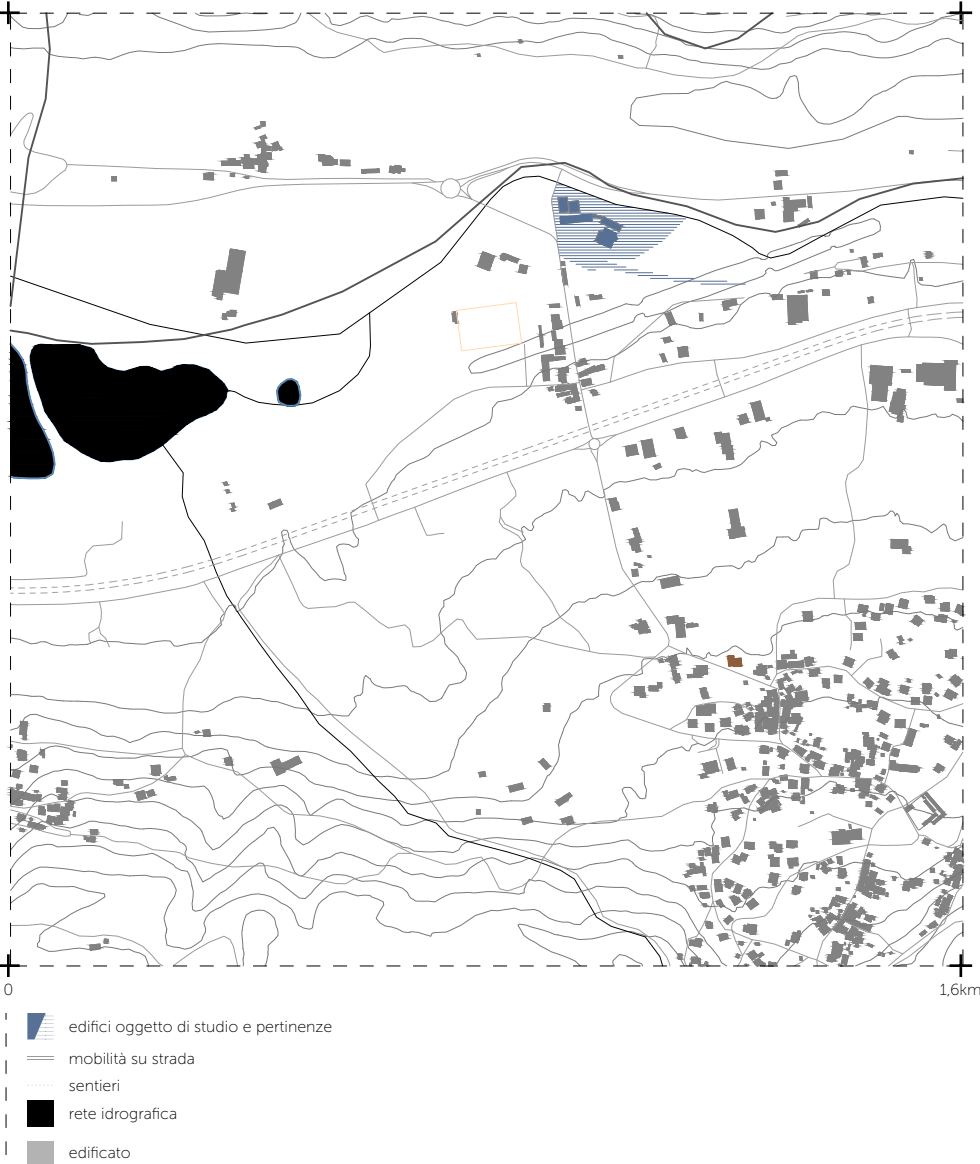


//qualità paesaggistica ed ambientale
/Il complesso, completo di un'area verde di circa 18.000 m², si trova sulla destra orografica della Dora Baltea, vicino ad un ponte storico che attraversa il fiume. Si trova vicino alla Riserva Naturale della zona umida di Les Iles e accanto ad un piccolo parco con area picnic. Dal sito si possono godere delle viste panoramiche.



//presenza nel contesto di funzioni, attività e servizi

- attività sportive
- attività ricettive
- attività di ristorazione





//informazioni storiche



1//CTR volo 1965
fonte: Geoportale
SCT Valle d'Aosta



2// facciata principale del complesso
3// il complesso visto da oltre il fiume
4// dettaglio della parete in mattoni
5// il complesso vista dall'alto



6// il complesso nel
contesto naturale
7// fotografia degli edifici e
gli spazi esterni

POTENZIALITÀ	CRITICITÀ
/sito strategico vicino al parco e all'area di riserva naturale	/sito soggetto ai vincoli - zona di inondazione
/ampia disponibilità di superficie	/area leggermente distante dal centro abitato
/area di pertinenza verde	/livello di investimento significativo
/accesso facilitato alla rete stradale	



//vocazioni e possibili destinazioni d'uso

L'importante disponibilità di superficie, l'ubicazione vicino all'area di riserva naturale, e l'interessante carattere del complesso permettono di identificare destinazioni d'uso molto diverse come per esempio:

- /attività recreativa e sociale
- /attività legata all'agricoltura
- /attività produttive innovative in sinergia con le vocazioni del territorio



8

8// vista aerea del complesso

EX AREA MONTECATINI