

SCHEMA INTERVENTO

OPPR1

Nuovo polo tecnologico per la ricerca e produzione di materiali e componenti dell'edilizia eco-sostenibile, con parziale recupero ambientale dell'area ex IPCA in ecomuseo e realizzazione del nuovo asse viario di connessione e mobilità veicolare (OPPR1, OPPR6)

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

Un nuovo sistema urbanistico ambientale

L'intervento del presente Studio di Fattibilità è localizzato in aree a sud della città di Ciriè e più in particolare in aree comprese tra l'area ex IPCA a ovest e la via Robassomero ad est.

Sono aree comprese all'interno del più esteso progetto del nuovo asse previsto dal nuovo PRG tra l'area ex area Saiag-IR2, importante area industriale e per attività terziarie, e la località Borche, area ex IPCA per terminare oltre l'asse della pedemontana in progetto verso il Comune di Nole.

Su tale asse, individuato nella Delibera Programmatica del nuovo PRG della Città, viene prefigurata una trasformazione caratterizzata da un nuovo sistema urbanistico ambientale, recepita e confermata dal presente SdF.

Infatti, le aree di PTI si sviluppano a nord del nuovo tracciato di un nuovo asse viario denominato “*nuova Spina*” di Ciriè, con una terminologia mutuata da analoghe e più vaste operazioni in altri contesti urbani; l'asse corrisponde ad un “*corridoio*” infrastrutturale di attraversamento est-ovest del territorio con caratteri di particolare attenzione paesaggistico ambientale.

Gli interventi oggetto dello SdF oltre alla realizzazione parziale del citato asse viario, si articolano in due Ambiti Progettuali d'Intervento (API):

API 1: Insediamento di un nuovo polo tecnologico per la ricerca e produzione di materiali e componenti dell'edilizia ecosostenibile, avente come modello di riferimento per la progettazione e per l'organizzazione gestionale le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

API 2: recupero ambientale di parte dell'area ex IPCA in ecomuseo.

Breve descrizione del contesto

TERRITORIALE:

La città di Ciriè si sviluppa su una superficie territoriale di circa 17,7 Km². E' caratterizzata da un centro storico che da sempre riveste un ruolo di antica centralità rispetto al territorio delle Valli di Lanzo e si pone come "cerniera" fra la dimensione metropolitana della Città di Torino ed il territorio vallivo.

Dal punto di vista territoriale i punti di forza sono la localizzazione intermedia tra l'area metropolitana e le valli di Lanzo, la buona qualità ambientale, con la collocazione tra i due torrenti Banna e Stura, le testimonianze storiche della Villa Remmert e del Palazzo d'Oria, il sistema delle Cappelle votive al di fuori della città, il sistema delle cascate, e la vicinanza con il parco della Mandria, e il sistema idrografico minore.

L'intorno del centro storico è costituito sostanzialmente da quartieri residenziali dotati di servizi, nella parte periferica di Ciriè e cioè in una fascia a sud della città che va da est a ovest dove sono concentrate le aree produttive industriali, poste lungo la strada provinciale per le valli di Lanzo e lungo una fascia di territorio posta ancora più a sud attualmente assai carente dal punto di vista della viabilità essendo ancora collegata da piccole strade di campagna.

L'intervento in progetto è ubicato nel contesto territoriale sopra descritto, dunque in una porzione di territorio già compromesso in cui si trovano vecchie aree industriali dismesse a causa della crisi del settore, aree residenziali sparse più recenti e nuclei frazionari, aree a servizi e attrezzature tecnologiche e attrezzature per lo sport.

Il territorio circostante il centro abitato ha un'elevata qualità paesaggistica ambientale e la direttrice est ovest lungo la quale si svilupperà il nuovo intervento avrà un importante collegamento, dato dai corridoi verdi, con il "sistema verde", riconosciuto dal PTR della Regione Piemonte, che si sviluppa prevalentemente lungo l'asse della Stura a sud dell'intervento.

SOCIO ECONOMICO:

La città di Ciriè ha un consolidato ruolo nell'offerta di servizi pubblici e privati di rango sovra comunale ed una polarità urbana, economica e funzionale importante.

Il tessuto economico del territorio ciriacese è formato da attività di tipo agricolo, industriale, commerciale e istituzionale.

Dall'osservazione dei dati raccolti nel decennio 1991 – 2001 le attività economiche avevano registrato un notevole incremento passando da 6.392 addetti a 8.127, con una contrazione occupazionale nell'industria manifatturiera compensata nella crescita dei servizi commerciali e non commerciali, per i quali Ciriè sempre più si qualifica nell'ambito come centro specializzato di attrazione.

L'industria ciriacese sta perdendo addetti proprio nei settori manifatturieri quali chimica, gomma e plastica ove le sfide più competitive dei paesi esteri si presentano vincenti.

Si può notare dunque come alle imprese di grandi dimensioni si sostituisca una struttura dimensionale plurale, centrata sulle imprese minori essenzialmente artigiane. Attualmente il bacino di Ciriè viene considerato uno dei "nodi di riequilibrio produttivo indotto" così come indicato nel "Piano Territoriale di Coordinamento" PTC della provincia di Torino approvato nel 2003 dalla Regione, in cui gli obiettivi prefissati sono un riordino e potenziamento dell'apparato produttivo mediante lo sviluppo di una rete infrastrutturale di servizi e trasporti, prevedendo insediamenti non sul territorio non ancora urbanizzato, bensì su insediamenti esistenti, ed è in questa direzione che si collocano gli interventi di riqualificazione e sviluppo della spina e dell'ex area IPCA.

Per quanto riguarda l'attività agricola, essa è costituita da 78 aziende prevalentemente a conduzione familiare con terreni in proprietà che spesso forniscono alle famiglie un reddito complementare.

Vi sono poi alcune aziende di dimensioni abbastanza importanti il cui futuro dipende essenzialmente dall'evoluzione delle politiche comunitarie europee.

Nell'ottica del nuovo PRG di Ciriè l'agricoltura viene ad assumere un importante ruolo non solo limitatamente al suo significato economico, bensì nell'ambito del crescente ruolo ambientalista nelle politiche agricole che coinvolgono i consumatori di cibo, gli ambientalisti e i consumatori di paesaggi agricoli, e possono quindi fornire un importante sostegno politico e commerciale ad un uso diverso della

superficie agricola potenziando le sue peculiarità per scopi di vacanza, divertimento, turismo e sport. In questo senso la realizzazione di una pista ciclabile a lato del nuovo asse viario, collegata con i corridoi verdi, vuole essere un elemento di collegamento fra il costruito e l'ambiente circostante, oltre che evidentemente un collegamento con mezzi non inquinanti, mentre la riqualificazione del sito ex IPCA, con la creazione di un ecomuseo e di un polo documentale di studio e ricerca nel campo ambientale sarà fondamentale per la promozione della fruizione del territorio e delle sue peculiarità ambientali e culturali.

ISTITUZIONALE:

La città di Ciriè è sede di istituti scolastici superiori, di un ospedale, del Tribunale, di un ufficio dell'Agazia delle Entrate, di un ufficio INAIL. E' inoltre sede delle seguenti amministrazioni provinciali decentrate: CPI centro per l'impiego, ASL 6. Partecipa a Progetti integrati d'area (PIA). E' inoltre Capofila del Patto territoriale della Stura e sede di uffici decentrati provinciali-circondariali.

PROGRAMMATICO:

I contenuti del presente SdF sono puntualmente riferiti ad un quadro programmatico più generale di pianificazione del territorio contenuti nella Delibera Programmatica del Nuovo PRG.

Rispetto ad un quadro di analisi territoriale più vasto, il territorio del ciriacese, è individuato, (all'interno del nuovo Piano Territoriale Regionale - Quadro di Riferimento Strutturale) come un Ambito di Integrazione Territoriale - scheda 11 - che presenta come principali fattori di presa per lo sviluppo locale oltre al patrimonio naturale agricolo, forestale e montano, anche fattori come la valorizzazione del capitale umano, (buona percentuale di popolazione giovane e di laureati e diplomati) e del capitale cognitivo, sedimentato dall'industrializzazione di vecchia data (meccanica specializzata, stampista, ecc.) e dalla presenza di attività innovative e di un importante ospedale.

I due interventi previsti nel presente SdF sono in linea coi fattori di presa per lo sviluppo locale sopraindicati; Tali fattori di sviluppo locale, come la presenza di un sistema produttivo spinto verso l'innovazione, che ha sedimentato un importante capitale cognitivo e la presenza di attività industriali consolidate e innovative, sono considerabili come fattori che creano le condizioni per lo sviluppo di un Sistema Locale Territoriale all'interno di un *milieu locale*, inteso come insieme di condizioni ambientali in cui opera una rete di attori, un insieme di condizioni fisiche e socio-culturali sedimentatesi sul territorio con processi di lunga durata che vengono messe in valore dai progetti elaborati dalla rete di attori.

Inoltre, il recupero dell'insediamento dell'ex IPCA è in linea con la presenza di una buona percentuale di popolazione locale in età scolare e di una buona percentuale di popolazione laureata e diplomata potenzialmente interessata all'offerta culturale rappresentata dalla nascita dell'ecomuseo e dal mantenimento e organizzazione delle memorie, delle conoscenze e dei saperi legati alla vicenda dell'IPCA.

Tipologia di intervento

Lo Studio di Fattibilità è definibile, nel suo complesso, un progetto organico, articolato in due ambiti di sviluppo. Il primo, riferito al nuovo polo tecnologico, punta alla valorizzazione della vocazione manifatturiera e produttiva della realtà ciriace. Il recupero della preesistenza dal forte valore storico, sociale e documentale è più assimilabile alla definizione di lotto funzionale in quanto prevede il possibile futuro sviluppo ed ampliamento dell'ecomuseo in un complesso più ampio.

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Proponente: Comune di Ciriè,

Promotore: Comune di Ciriè e operatori privati

Assemblea pubblica sul tema della Delibera Programmatica svoltasi il giorno del 2007

Finanziatore: Comune di Ciriè, contributo regionale e altre risorse private, eventuali contributi europei da attivare tramite bandi per il polo tecnologico

Realizzatore: Imprese individuate con gara di appalto – operatori privati

Proprietario: Comune di Ciriè e operatori privati

Gestore: Comune di Ciriè – operatori privati ed altri soggetti da individuare mediante gara di appalto ecc. per l'ecomuseo;

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Trattandosi di interventi esaminati al momento nella Delibera Programmatica del nuovo PRG i meccanismi e le sinergie con altri soggetti verranno individuati e normati dagli strumenti del PRG.

Compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

In relazione al **Piano Territoriale Regionale** (PTR) vigente dal giugno 1997, gli obiettivi e gli indirizzi per il PRG di Ciriè considerano e sviluppano quelli esplicitati dalla Regione Piemonte per il territorio ciriace, e più precisamente per quanto riguarda la direttiva del PTR di *contenimento del consumo di suolo per l'espansione residenziale*, lo sviluppo del nuovo asse insediativo intende cercare la risposta a tale esigenza in azioni integrate incentrate sulla trasformazione, rifunzionalizzazione e riuso di parti del sistema insediativo esistente, consolidato o da strutturare di Ciriè e non in nuovi nuclei insediativi nel territorio agricolo, e attivare quindi una riprogettazione del territorio già pianificato come sistema insediativo e non ancora attuato.

Per quanto riguarda poi i riconoscimenti al territorio ciriace da parte del PTR del rango di *Area produttiva di interesse regionale di II livello* e zona di *terziario diffuso* questi temi saranno affrontati nel progetto del nuovo asse mantenendo e sviluppando prospettive innovative per l'area produttiva e, dall'altra, puntando sul consolidamento della caratterizzazione come polo di servizi alle persone e alle imprese.

L'uso delle aree industriali dismesse poste sull' "asse insediativo" in senso est-ovest dalla ex Saiag, alla De Medici, all'IPCA, e fino al confine con Nole, si inserisce anche negli obiettivi strategici del **Piano Territoriale di Coordinamento** (PTC) di sostenere e migliorare il sistema produttivo in termini di maggiore reticolarità, di razionalizzazione, modernizzazione e riordino dei sistemi produttivi locali e complementari provinciali.

Il quadro degli interventi proposti nel presente SdF, dovrà essere dunque sviluppato e interpretato il ruolo che il PTC ha assegnato a Ciriè: uno "dei nodi di riequilibrio produttivo indotto" connessi al "Bacino di valorizzazione produttiva" di Ciriè (con Balangero, Grosso, Mathi, Nole, S. Carlo, Villanova etc..) costituente sistema locale per la creazione del valore (insieme al vicino Bacino di Caselle) e per i quali vanno conseguiti obiettivi di riordino e potenziamento dell'apparato produttivo.

Condivisa è inoltre la direttiva generale del PTC volta ad escludere *"insediamenti produttivi su porzioni di territorio non ancora urbanizzato se indipendenti o staccati dagli insediamenti esistenti; ciò al fine di evitare operazioni aggiuntive di carichi urbanistici ed infrastrutturali, di scongiurare situazioni di incompatibilità paesistico-ambientale, di non alterare la mobilità esistente, di non creare dannosi indotti di funzioni estranee o ulteriormente polarizzanti per non creare nuovi squilibri interni ed esterni al sistema territoriale esistente"*.

La riqualificazione dell'ex area IPCA inoltre si inserisce in un più ampio quadro di sviluppo di reti di eccellenza paesistico – ambientale con importanti interazioni con le aree *"ad elevata qualità paesaggistica ambientale"* riconosciute dal PTR quali i Giardini Reali di Venaria, il centro storico di Ciriè, il Sistema di *Beni culturali ambientali* individuati dal Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale, che consiste nella localizzazione puntuale dei beni culturali, architettonici, urbanistici e archeologici, le *Cascine*, individuate a partire dall'approfondimento tematico condotto dal CSI nel corso del 2005 per conto della Regione Piemonte, di valore documentario presenti nel territorio di Ciriè e catalogate sulla base della tipologia edilizia e le *Cappelle votive*, risalenti al secolo scorso, di valore storico documentario già inserite fra le azioni del *Progetto integrato d'area "Dei due fiumi"* per la creazione di percorsi di valorizzazione ambientale e turistica che, attraverso il recupero di percorsi prevalentemente rurali, mettono in rete e valorizzano l'insieme delle cappelle.

Coerenza dell'intervento con le priorità strategiche regionali

L'intervento del polo tecnologico risulta compatibile con molte delle priorità strategiche regionali in tema di produzione, salvaguardia ambientale, sostenibilità e riqualificazione territoriale.:

PRIORITÀ I: INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA

- 1.Promozione della ricerca, del trasferimento tecnologico e dell'innovazione per le fonti energetiche rinnovabili: sostegno alla formazione di piattaforme innovative, laboratori e infrastrutture connesse.
- 2.Sviluppo dei sistemi produttivi locali e rafforzamento delle filiere produttive (incluse filiere agro-industriali ed energie rinnovabili): poli innovativi, promozione dell'imprenditorialità, innovazione organizzativa e sostegno alla formazione di centri di competenza, offerta di servizi alle imprese, compresa l'ingegneria finanziaria e il sostegno della ricerca, percorsi formativi integrati per la creazione d'impresa.
- 3.Creazione di reti tecnologiche e collaborative transnazionali.
- 4.Internazionalizzazione del sistema economico e attrazione degli investimenti.
- 5.Promozione della formazione di eccellenza.

Il polo tecnologico, si pone programmaticamente come fattore di promozione della ricerca, del trasferimento tecnologico, dell'innovazione delle fonti energetiche rinnovabili e come sostegno alla formazione di piattaforme innovative, laboratori e infrastrutture connesse. Il polo tenderà allo sviluppo dei sistemi produttivi locali e al rafforzamento delle filiere produttive eco-compatibili. Il polo tecnologico potrà inoltre costituirsi come un centro di formazione specialistico sui temi dei materiali ecocompatibili e più in generale sul risparmio energetico, anche instaurando rapporto di collaborazione e di sinergia con altre realtà, consolidate ed in costituzione, sia a livello locale che a livello nazionale e internazionale. Ruolo del soggetto gestore del polo tecnologico potrà essere anche quello della promozione della realtà specifica, della comunicazione e della gestione.

PRIORITÀ II - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA, SVILUPPO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI,

- 1.Promozione di fonti energetiche rinnovabili: sistema solare fotovoltaico, solare termico, eolico, biocombustibili, biogas, biocombustibili liquidi, energia idroelettrica, idrogeno.
- 2.Adozione di processi e tecnologie finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico.
- 3.Gestione del ciclo dell'acqua, difesa e valorizzazione delle risorse idriche: interventi per il riuso delle acque reflue urbane e l'ammodernamento degli acquedotti.
- 4.Prevenzione dei rischi, difesa del suolo e assetto idrogeologico.
- 5.Promozione di aree industriali ecocompatibili, inclusa la bonifica e il riuso dei siti degradati e/o dismessi.
- 6.Conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale, gestione e valorizzazione delle risorse forestali, rivitalizzazione del sistema fluviale del Po e dei suoi affluenti.

Il progetto del Piano Urbanistico Esecutivo che riguarderà il polo tecnologico (API 1) stabilirà con esattezza le tipologie specifiche di impianti e di elementi di sostenibilità ambientale che si dovranno garantire; in particolare, è previsto un uso esteso di sistemi solari fotovoltaici integrati alle facciate ed alle coperture degli edifici: alcuni allegati grafici di preprogetto, gli edifici più prossimi all'asse viario della nuova spina, dovranno avere una forma ed un'articolazione dei volumi, atta a favorire le migliori condizioni di orientamento e di soleggiamento, in modo da inserire, integrati con sistemi di copertura a "tetti verdi", coperture, porticati e sistemi frangisole dotati elementi fotovoltaici efficienti.

La fascia di parcheggi a nord dovrà essere caratterizzata dall'uso di superfici permeabili per il drenaggio delle acque meteoriche e da un sistema di copertura con pannelli fotovoltaici, dimensionato a garantire l'illuminazione delle strade e delle aree pubbliche dell'intervento con sistemi a LED (la potenza richiesta stimata per la copertura del fabbisogno per illuminare le strade con i LED è di circa 36 kW corrispondenti a 50 kWp cioè a circa 650 mq. superficie di pannelli).

Le scelte rispetto alla precisa localizzazione e dimensione del laghetto del laghetto, e dei bacini di fitodepurazione, saranno oggetto di uno specifico progetto di gestione del ciclo delle acque e di riuso delle acque reflue. La creazione dei bacini di fitodepurazione rientra in un disegno più complessivo delle risorse del suolo e vegetali arboree. La fascia di aree pubbliche a nord del polo produttivo si configura come un grande parco facilmente fruibile e raggiungibile dalla città consolidata attraverso i corridoi ecologici nord sud; le nuove piantumazioni a macchia completeranno il disegno delle *allee* e dei viali storici.

L'energia termica richiesta dal complesso potrà essere prodotta da un gruppo di trigenerazione composto da turbine, circuiti ed interfacce di scambio per lo sfruttamento del calore prodotto dal loro funzionamento. Il motore turbina potrà essere integrato a caldaie a biomasse. L'acqua calda prodotta dal cogeneratore sarà utilizzata anche nella stagione estiva per alimentare i gruppi frigoriferi. L'energia elettrica prodotta in eccesso dal processo di trigenerazione potrà essere scambiata con la rete dell'ente distributore.

PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE

1. Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale.
2. Miglioramento dell'accessibilità aeroportuale, ferroviaria e stradale.
3. Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni "faro", sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico, sviluppo dei prodotti tipici di qualità, realizzazione di interventi formativi.

Il progetto del nuovo asse viario si configura come infrastrutturazione ambientalmente compatibile. Il suo ruolo non è solo di miglioramento dell'accessibilità e delle percorrenze della fascia pedemontana alla scala intercomunale, ma anche come elemento per la fruizione delle realtà locali di valore ambientale. Il tracciato sinuoso, coerente e rispettoso dei tracciati storici infrapoderali, l'abbinamento con la pista ciclabile, la connessione con l'area IPCA, con i percorsi di valorizzazione ambientale nord-sud, costituisce un fattore di valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico costituito dal sistema delle cascine. Particolare attenzione infatti verrà posta al disegno del tratto dell'asse in prossimità della cascina Robaronzino; lo svincolo a forma ellittica, la fascia di rispetto, il disegno delle alberature, denoteranno un'attenzione particolare al recupero e alla valorizzazione dei valori storici rappresentati dalla cascina.

PRIORITÀ IV - VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE

1. Promozione del sistema della formazione permanente per gli adulti, allargando le opportunità per le iniziative individuali.

I due interventi proposti dallo SdF, anche se in modo diverso, hanno entrambi implicazioni nel campo della formazione. In particolare, il polo produttivo, potrà costituirsi anche come polo formativo rispetto alle ricerche sui materiali innovativi che in esso si produrranno, in un modello di formazione continua per gli addetti del settore, ma anche con apertura verso il mondo dell'Università, Politecnici, Facoltà di architettura, Istituti di ricerca.

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

In relazione al nuovo polo tecnologico lo SdF recepisce e conferma la localizzazione prefigurata negli elaborati di struttura della Del. Prog. del nuovo PRG. Già in quella sede, la localizzazione di attività economico produttive nell'area del polo tecnologico, aree in parte già destinate a tale destinazione d'uso dal vigente PRG, era il risultato di un puntuale e consolidate analisi di ambito territoriale.

Anche il tracciato, sebbene non definitivo, dell'asse viario della nuova spina è individuato nell'elaborato strutturale del Documento Programmatico.

La disponibilità dell'area dell'ex IPCA, acquistata nel 1998 dalla Città di Cirié, lega il progetto dell'ecomuseo al sito stesso; questo si presenta come il luogo ideale per la memoria dei fatti e delle persone coinvolte nelle vicende della ex fabbrica.

Valutazione SWOT delle alternative

Valutazione delle alternative per compatibilità

Valutazione delle alternative per sostenibilità finanziaria

Valutazione delle alternative per convenienza economico-sociale

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

Trattandosi di un progetto complesso e riguardante più ambiti di intervento, si possono individuare differenti modalità di realizzazione e gestione delle opere:

Infrastrutture: i manufatti infrastrutturali, una volta a regime, verranno gestiti dal Comune di Cirié con risorse derivanti da fondi pubblici quali la tassazione del patrimonio immobiliare

Ecomuseo: verrà individuato un soggetto o ente gestore con modalità da concordarsi.

Interventi privati: saranno gestiti dai soggetti attuatori sulla base delle specificazioni delle convenzioni urbanistiche che verranno stipulate.

Il progetto del polo tecnologico si riferirà al modello gestionale delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) introdotte nell'ordinamento legislativo italiano dal D.Lgs. n. 112/98.

Le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) devono essere progettate, realizzate e gestite sulla base di criteri di ecoefficienza, al fine di garantire un sistema di gestione integrato degli aspetti ambientali, la riduzione e prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, la tutela della salute e della sicurezza nonché un miglioramento ambientale diffuso del territorio a partire da un buon inserimento paesaggistico.

Considerato il tessuto produttivo dell'area ciriacese e la programmatica specializzazione che il progetto di polo produttivo determina con la localizzazione di imprese specializzate nella produzione di materiali e componenti per l'edilizia eco sostenibile, si ritiene che il modello di APEA dovrà in particolare:

- agevolare le piccole e medie imprese a raggiungere un miglioramento delle proprie performances ambientali, anche attraverso le tecnologie e le risorse dalle stesse;
- consentire il controllo e la riduzione degli impatti cumulativi, generati dall'insieme delle piccole e medie imprese;
- consentire alle autorità competenti un più agevole controllo degli impatti ambientali;
- facilitare dal punto di vista tecnico ed economico la certificazione ambientale delle singole imprese, attraverso la gestione ambientale dell'area produttiva;
- agevolare od esonerare le imprese nell'ottenimento delle autorizzazioni ambientali sia in sede di rilascio che di rinnovo;
- semplificare le procedure di costituzione ed insediamento delle imprese nell'area produttiva;
- applicare i principi di precauzione, prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
- coinvolgere le imprese nel processo di miglioramento continuo delle prestazioni ambientali dell'area produttiva ed in un percorso di responsabilità ambientale.

A tal fine, l'APEA deve essere dotata di determinate forme di gestione, infrastrutture, sistemi tecnologici e servizi comuni nonché deve rispondere a precisi requisiti urbanistici, territoriali, edilizi ed ambientali di qualità. In particolare si dovrà istituire un unico soggetto gestore delle aree e delle infrastrutture e dei servizi comuni in essa presenti. I servizi comuni potranno essere: la gestione della manutenzione del complesso e degli edifici e dei suoli; la gestione del parco di pannelli fotovoltaici; la manutenzione dei bacini vegetativi per la fitodepurazione delle acque reflue.

In particolare, la gestione integrata dell'area deve:

- agire su tutto l'arco di vita dell'APEA;
- perseguire il miglioramento continuo delle performances ambientali dell'area attraverso specifiche azioni;
- introdurre obiettivi ambientali in tutte le azioni di sua competenza;
- coinvolgere le imprese nel raggiungimento degli obiettivi ambientali e nella gestione stessa;
- stabilire rapporti di dialogo con gli enti e le comunità locali.

Il gestore deve potere agire con una sufficiente flessibilità gestionale, possedere requisiti di riconoscibilità legale e poter garantire il finanziamento e la realizzazione delle azioni previste, attraverso una struttura propria, evitando il più possibile eventuali sovra costi per le aziende insediate.

I possibili soggetti gestori dell'APEA saranno i seguenti:
l'Amministrazione Comunale;
Consorzio tra Enti locali;
Consorzio di sviluppo industriale;
Consorzio o Associazione tra imprese;
Società per Azioni a capitale pubblico, privato o misto.

Al fine di garantire un sistema di gestione integrata ambientale dell'APEA, è opportuno che il soggetto gestore unico sia responsabile sia della gestione dell'area nel suo complesso sia della gestione delle infrastrutture e dei servizi comuni in essa presenti.

L'attuazione avverrà mediante la presentazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; considerata la dimensione e la complessità dell'intervento lo strumento urbanistico esecutivo potrà individuare comparti o Unità minime di intervento UMI, nell'ambito di un coordinamento progettuale generale dato dallo strumento esecutivo, che stabilirà mediante i suoi elaborati e apparati normativi oltre ai classici parametri urbanistico edilizi, anche gli obiettivi di qualità insediativa e prestazionale dell'insediamento nel suo complesso.

Allo strumento urbanistico esecutivo faranno seguito i singoli permessi di costruire riferiti alla singole UMI che lo strumento definirà.

Lo strumento urbanistico esecutivo conterrà il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e la loro modalità realizzativa e gestionale riferita alle singole UMI, il cronoprogramma, e gli obblighi connessi tra soggetti pubblico-privati e Amministrazione Comunale. Nell'ambito del processo autorizzativo e realizzativo il soggetto attuatore dell'area produttiva (se non coinciderà con il futuro gestore) dovrà prendere in carico il ruolo di gestore stesso sino a che non sarà terminato il processo di insediamento delle imprese.

Per rendere possibile la creazione di questo modello gestionale dovrà essere intrapresa un'azione di coordinamento preliminare tra le imprese che si andranno ad insediare, il Comune di Ciriè e il soggetto gestore.

Per quanto riguarda l'area IPCA si è preso come modello gestionale l'esempio di un altro ecomuseo, l'ecomuseo del Freidano di Settimo.

La gestione dell'ecomuseo avverrà dunque tramite l'individuazione di una cooperativa che si occuperà della gestione materiale del sito, vale a dire apertura, chiusura, biglietteria, visite guidate, laboratori per studenti e promozione.

I programmi culturali dell'ecomuseo saranno gestiti dal Comune di Ciriè così come la gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria del sito sarà invece affidata al settore manutenzione del comune.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

PREMESSE:

Il sito su cui sorgerà l'ecomuseo è parte della vecchia fabbrica IPCA (Industria Piemontese dei Colori di Anilina). Essa fu fondata nel 1922 e proseguì la sua attività nel campo di produzione dei colori fino agli anni ottanta.

Le drammatiche condizioni di lavoro e la grande nocività delle lavorazioni effettuate, a lungo non conosciute, vennero rese note in seguito alla morte di tanti lavoratori, grazie all'impegno e alla tenacia di due ex operai Benito Franza e Albino Stella, che si impegnarono nella lotta per la sicurezza delle fabbriche con il processo penale nei confronti dell'azienda.

Nel 1998 il Comune di Cirié ha effettuato l'acquisto dell'area dal fallimento dell'azienda per l'importo di 650 milioni di lire.

Da quel momento, con un finanziamento di 6 miliardi di lire ottenuto dal Ministero dell'Interno, il Comune di Cirié ha recuperato e smaltito :

5.677 fusti contenenti solventi, diluenti, residui di verniciatura, coloranti e reagenti;

4.660,220 Kg di liquami tossici

sono stati bonificati 50 serbatoi e risanate 13 vasche.

La rimozione dei rifiuti abbandonati nel sito è terminata il 31 agosto 1998.

IL PROGETTO:

Il progetto del polo tecnologico e la riqualificazione dell'ex sito IPCA, strettamente connesso con la creazione di un più ampio distretto tecnologico, si propongono di dare all'area un valore aggiunto con una forte connotazione ecologico ambientale.

Tali obiettivi fanno parte di un più vasto progetto di riqualificazione dell'area che si pone nell'ottica di uno sfruttamento eco sostenibile del territorio.

Il polo tecnologico si propone alle imprese operanti nel campo dell'edilizia eco-sostenibile come centro qualificato e vantaggioso di riferimento.

Tutte le nuove costruzioni che verranno realizzate, nonché le infrastrutture, come l'asse viario di collegamento previsto a due corsie con controviale, pista ciclabile e marciapiedi, avranno caratteristiche di ecocompatibilità e sfrutteranno fonti di energia rinnovabile.

L'intervento in progetto si propone la promozione e rivalutazione del territorio articolata in più fasi.

Settore promozione del territorio: la realizzazione di un polo tecnologico di questo tipo, specializzato cioè nel campo delle tecnologie e materiali ecocompatibili, la sua stessa realizzazione effettuata con criteri di totale ecosostenibilità, si propone di attirare l'attenzione particolare degli operatori del settore che qui potranno trovare informazioni utili nonché eventuali realizzazione di progetti pilota nel campo.

Settore cultura e didattica: il polo tecnologico, come già detto costituirà un sito molto importante per la informazione e formazione degli addetti ai lavori e degli studenti che oggi devono essere fortemente sensibilizzati rispetto al campo energetico ambientale.

La riqualificazione dell'area ex IPCA, con la realizzazione di un ecomuseo si rivolge prettamente a scolaresche, oltre che a coloro che sono interessati alla testimonianza storico ambientale che tale sito rappresenta.

L'ecomuseo si propone di veicolare informazioni sul processo produttivo delle polveri per i coloranti all'anilina (prodotti che da noi oggi sono banditi dal mercato ma non nei paesi in via di sviluppo), sui rischi ai quali erano esposti i lavoratori e sui danni arrecati all'ambiente, in modo tale che il rapporto fra passato e presente diventi esperienza critica e patrimonio comune culturale per il futuro.

Il nuovo asse e il nuovo polo tecnologico

L'indirizzo ecologico-ambientale assunto dalla Delibera Programmatica del Nuovo PRG di Ciriè, impone di ripensare la progettazione delle nuove infrastrutture di viabilità e mobilità all'interno di un'ottica di integrazione tra ambiente, territorio e i caratteri degli insediamenti.

L'approccio alla progettazione delle nuove strade sarà quello di attenzione alle relazioni che si innescano tra infrastrutture e contesti di qualità ambientale e territoriale.

Sono interventi di inserimento della nuova infrastruttura in una logica che supera il limitato concetto di "corridoio infrastrutturale"

L'obiettivo è una progettazione integrata: la strada diventa parte di corridoi ambientali ed ecologici con funzione di mitigazione degli impatti, di miglioramento ambientale dei contesti attraversati e di potenziali network biologico tra città e campagna.

Il Nuovo Piano Regolatore attua, sin dagli indirizzi della sua Del. Prog., una politica di riassetto ambientale anche attraverso il disegno di "corridoi ecologici".

Questi sono costituiti da fasce a marcato carattere vegetale sviluppate secondo direttrici est-ovest e corridoi nord-sud.

I corridoi est ovest sono costituiti dalla fascia del torrente Banna a nord, dalla fascia del torrente Stura a sud e dal corridoio intermedio, oggetto in parte del presente studio di fattibilità.

L'ambito infatti è all'interno di un territorio di interessanti qualità ambientali; nasce ad ovest, dall'area di San Michele, prosegue con il territorio della Bealera del Cassonetto (indicata nell'attuale Piano Regolatore come Area di Valore Ambientale), con i fabbricati dell'ex IPCA, con l'area ambientale della Cascina Robaronzino, con l'area della Cartiera De Medici e della SAIAG nella quale è inclusa la cascina Barella.

Questo nuovo asse viario connette una serie di ambiti di riuso e riqualificazione costituiti da aree produttive: l'area ex IPCA, area Cartiere de Medici, area ex Conceria e dell'ex Finaff. .

Tutte queste aree hanno già una destinazione d'uso a carattere produttivo.

Sono previste inoltre l'eliminazione di fattori di "inquinamento visivo" come l'Elettrodotto Enel da 132 KV; la mitigazione ambientale (essenze arboree e arbustive, rilievi, "dune" artificiali) in funzione, sia dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, sia della qualità del disegno del paesaggio.

Nel nuovo PRG sono presenti inoltre criteri progettuali indirizzati attenti ai temi della sostenibilità edilizia come l'orientamento del tessuto edilizio di nuova formazione in relazione al soleggiamento e alle ventilazioni naturali; il perseguimento del risparmio energetico attraverso la programmazione del riciclo dei materiali da costruzione impiegati; l'introduzione dei sistemi passivi (sistemi costruttivi e componenti edilizi interpretati come infrastrutture d'energia, dai pannelli fotovoltaici integrati nella copertura verde degli edifici per il terziario, alle pompe di calore geotermiche); l'utilizzo di tecnologie a basso consumo energetico nell'illuminazione pubblica; incremento delle superfici permeabili nel suolo oltre i livelli previsti dalla normativa vigente; l'introduzione di rilevati di terreno fertile (estratto per esempio dagli scavi di fondazione), in funzione di confine visivo, acustico, vegetativo.

Tutti questi elementi sono parte integrante degli sviluppi progettuali successivi al presente SdF.

A conferma delle attenzioni verso i temi di sostenibilità ambientale la Regione Piemonte ha recentemente emanato le linee guida per la stesura degli studi di fattibilità riguardanti la progettazione delle aree produttive ecologicamente attrezzate. L'area del presente SdF recepisce e fa proprie gli indirizzi e le indicazioni contenute nelle suddette linee guida che saranno più puntualmente normate e definite nei successivi gradi di sviluppo del progetto.

L'area dell'API 1 si attesta lungo il lato nord del nuovo asse viario denominato "*corridoio intermedio*". Negli elaborati grafici allegati, è indicata l'area destinata al polo tecnologico, delimitata ad ovest dal percorso di valorizzazione ambientale che porta alla cascina Robaronzino e ad est dall'asse viario nord-sud di Via Robassomero.

L'asse viario non è solo un'infrastruttura, ma è un elemento di valorizzazione ambientale e fattore di connessione per una migliore fruizione delle aree naturali a valle.

Il tratto dell'asse della nuova spina inserito all'interno degli obiettivi del presente studio di fattibilità ha una lunghezza di circa 1390 ml. e si collega attraverso delle rotonde con la via Robassomero ad est e

con la Via Ricardesco ad ovest, ed è da intendere come primo lotto del futuro asse della nuova spina. Essa costituisce l'asse viario di collegamento tra l'area dell'IPCA e l'area del polo produttivo. Sotto la sezione stradale sarà realizzato un sistema di dorsali tecnologiche compreso la condotta dei fluidi relativi al sistema di teleriscaldamento che si intende prevedere come dotazione obbligatoria per tutti gli insediamenti di nuovo impianto lungo l'asse della "spina".

Fattori positivi saranno la ridotta sezione della carreggiata destinata al traffico veicolare che favorirà un controllo della velocità dei veicoli, l'alberatura e la presenza di una pista ciclabile che accompagna l'intero asse e collega in direzione est ovest tutti i percorsi di valorizzazione ambientale di direzione nord-sud.

L'area dello SdF, nel confermare i citati indirizzi progettuali dell'APEA (API1) è organizzata per fasce lineari parallele al nuovo asse.

Più prossime all'asse stradale le attività di ricerca e gli uffici; nella fascia parallela, le attività di produzione, di deposito e i laboratori; poi la fascia di aree destinate a soddisfare gli standards pubblici, con destinazione a parco pubblico e con una quota di parcheggi.

Gli elaborati grafici allegati presentano una ipotesi di configurazione planivolumetrica: il disegno complessivo del nuovo asse stradale della spina è coerente con le indicazioni della Delibera Programmatica del Nuovo PRG, così come l'articolazione delle diverse aree normative e destinazioni urbanistiche.

In particolare l'area dell'API 1, che ha una superficie territoriale di circa 110000 mq. e che, con l'applicazione di un indice territoriale di 0,3 mq. SLP/ mq. ST, genera 16500 mq di attività terziarie e 16500 mq di attività produttive, è compresa in un più ampio ambito di trasformazione polifunzionale, che prevede, nel suo complesso, un mix di funzioni: il 30% con destinazione produttiva, il 30% di terziario di servizio alle imprese e alle persone, il 30% di residenza, oltre ai servizi pubblici o di interesse pubblico. La quota delle aree pubbliche in cessione è del 50%.

La perimetrazione individuata negli elaborati del presente SdF relativa all'API 1, è una perimetrazione di fattibilità economica ma non di strumentazione urbanistica. La definizione puntuale della perimetrazione e della dimensione dell'ambito di progetto, coi relativi parametri urbanistico edilizi, saranno definiti solo in sede di Piano Regolatore attualmente in fase di studio e redazione.

Le aree di uso pubblico o da cedere per perequazione urbanistica sono individuabili rispetto all'intero ambito di trasformazione polifunzionale che sarà normato dal nuovo PRG. Le regole della trasformazione dell'intero ambito genereranno importanti risorse territoriali attraverso un processo di cessione gratuito di aree alla Città.

L'ecomuseo:

L'area ex IPCA è attualmente occupata da capannoni che versano per la maggior parte in cattive condizioni, non solo dal punto di vista della manutenzione ma soprattutto dal punto di vista statico. Le strutture infatti non rispondono più alle recenti norme in materia strutturale e lo stato di abbandono in cui versano da anni ne ha irrimediabilmente compromesso la possibilità di recupero se non con dei massicci interventi di consolidamento che ne snaturerebbero completamente l'aspetto originario.

L'area sulla quale si svilupperà l'ecomuseo prevede la ristrutturazione del capannone "18" in cui sarà realizzato il museo, la presenza della palazzina uffici, attualmente in corso di ristrutturazione, sede dell'archivio del materiale relativo alla ex fabbrica, ottenuto dopo il riordino delle carte voluto dalla Procura della Repubblica, a disposizione di chiunque ne abbia interesse, e soprattutto di studiosi o Enti che ancora oggi si occupano delle cause di lavoro in corso, ed il mantenimento degli edifici ex infermeria ed ex falegnameria che versano in cattive condizioni di manutenzione ma tuttavia non presentano problemi di stabilità. Con un intervento escluso dal PTI si provvederà alla ristrutturazione di tali edifici ed alla loro trasformazione in piccolo teatro e locali a disposizione per incontri. L'intervento prevede poi la sistemazione delle aree esterne con la creazione di percorsi interni veicolari e pedonali e la sistemazione di ampie aree a giardino.

Il museo si realizzerà in uno dei capannoni più significativi, il numero "18", le cui condizioni attuali permettono un consolidamento strutturale ed un recupero dell'edificio a fini museali.

Nel capannone numero "18" veniva prodotto in enormi tini il materiale che, una volta pressato, era messo ad essiccare e poi triturato per ricavarne le polveri coloranti. E' evidente come la sua importanza nella filiera produttiva ne faccia la sede ideale per le finalità del progetto.

Il museo sarà composto da una zona ingresso biglietteria, una zona di consultazione e video, una sala proiezioni, dei laboratori pedagogici e didattici per attività di manipolazione e di formazione una zona ristoro e da tutto il percorso museale in cui verranno illustrate le fasi ed i processi di lavorazione con l'auspicio dei macchinari e degli attrezzi originari come: i tini in legno, le presse e i mulini per la triturazione del materiale essiccato, fino all'ottenimento quindi delle polveri coloranti.

All'esterno del capannone nel resto del sito, liberato dagli edifici pericolanti, sarà allestito un percorso illustrativo con pannelli esplicativi sull'ex fabbrica IPCA e su tutti gli aspetti ecologico paesaggistico ambientali correlati, nonché sullo sconvolgimento paesaggistico e antropologico causato dall'avvento dell'era industriale dei primi del '900 nel canavese.

Anche nell'area dell'ecomuseo, così come per le altre aree oggetto di Sdf, verrà posta una particolare attenzione alla realizzazione di impianti tecnologicamente avanzati nel campo delle energie rinnovabili ed all'impiego di materiali ecosostenibili: l'ecomuseo sarà infatti improntato al tema della sicurezza dei luoghi di lavoro ed alla cultura del rispetto dell'ambiente e alla risorsa che esso può costituire.

Planimetrie esplicative

Vedi documentazione grafica allegata

Risultati attesi – output - in beni e servizi

Viabilità: La realizzazione del nuovo asse viario garantirà una ottima accessibilità ad aree, attualmente servite da piccole strade di campagna a doppio senso di marcia, aree industriali comprese. Analogo riscontro avverrà per il sistema ciclabile in particolare con un percorso ciclopedonale protetto.

Miglioramento della qualità ambientale: attualmente parte delle zone che si trovano lungo l'asse della spina risultano compromesse per precedenti insediamenti nati senza alcuna logica di attenzione al disegno di scala territoriale. E' significativa l'articolazione di complessi industriali in aree di campagna. La riqualificazione e trasformazione di questi insediamenti manifatturieri avverrà anche attraverso il nuovo asse di viabilità.

La realizzazione del nuovo asse viario dotato di pista ciclabile, la riprogettazione delle aree e la trasformazione delle aree dismesse, si pongono quindi l'obiettivo di migliorare la qualità del paesaggio mediante interventi di valorizzazione delle aree verdi e la razionalizzazione delle aree edilizie già compromesse, il tutto con una particolare attenzione al risparmio energetico e allo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Cultura e formazione:

la realizzazione di un eco museo sull'ex area IPCA costituirà un importante polo per la formazione degli studenti circa l'identità territoriale, la cultura del mondo del lavoro, la memoria sociale, la consapevolezza ecologico ambientale, nell'intento di favorire un diverso sviluppo economico sociale globale che punti sulle compatibilità e sulla qualità della vita.

Il polo tecnologico così fortemente caratterizzato verso una produzione ed una linea di ricerca specialistica si costituirà inoltre come un centro di formazione specialistico sui temi dei materiali ecocompatibili.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

Vedi tabelle allegate

2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Lo studio di fattibilità di riqualificazione dell'ex area IPCA è fondamentale per la redazione del piano di bonifica dell'area in quanto, pur essendo stati rimossi i rifiuti presenti nei capannoni, le indagini di caratterizzazione hanno evidenziato nel sottosuolo la presenza di nuclei di contaminazione secondaria riconducibili al percolamento delle sostanze trattate nelle lavorazioni dell'azienda in particolare sotto i capannoni indicati con i numeri 17 e 18 .

Individuando la destinazione futura del sito, ed in particolare la demolizione del reparto 17 e il consolidamento e restauro del 18, questo studio di fattibilità fornisce gli elementi indispensabili che consentono di definire le modalità operative per la messa in sicurezza permanente del sito.

Le demolizioni previste sono per altro prodromiche all'attuazione degli interventi di bonifica il che consente di ritenere i due interventi, edilizio e di bonifica, assolutamente compatibili.

Nella progettazione occorrerà quindi porre particolare attenzione nella pianificazione integrata delle diverse fasi di intervento.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica
L'intervento sull'area ex IPCA è assoggettato alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie del vigente P.R.G.C. Approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione n. 8-24853 del 21/04/1983, e della Variante n.1 approvata con deliberazione G.R. n. 202-1658 del 12/11/1990 e della Variante n. 2 approvata con deliberazione G.R. n. 4-3482 del 16/07/2001. L'intervento relativo polo tecnologico è inserito all'interno della Delibera Programmatica del nuovo PRG del Comune di Ciriè. Ad oggi non vi è la compatibilità urbanistica del progetto rispetto al vigente PRG, ma vi sarà compatibilità con l'approvazione del nuovo PRG.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:
Area ex IPCA: "S37" area destinata a servizi ed attrezzature sociali a livello locale in progetto espressamente vincolate – ricadenti tra i "siti inquinati inseriti nel Piano Regionale per la bonifica delle aree inquinate" (L.R. 7/4/2000 n. 42) Polo tecnologico: Le aree facenti parte del polo tecnologico hanno attualmente nel PRG vigente destinazioni urbanistiche varie e sono state ridefinite all'interno della Delibera Programmatica

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento
Vedi documentazione allegata: Tav. 2 a - Piano Regolatore Vigente. Tav. 2 b - Schema strutturale della Del. Prog. del Nuovo PRG.

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione
Non sono presenti norme di attuazione specifica rispetto alle aree interessate dallo SdF.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:
nessuna

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:
Vincoli e altre prescrizioni normative: L'area ex IPCA è contrassegnata come "sito inquinate inserito nel Piano Regionale per la bonifica delle aree inquinate" (L.R. 7/4/2000 n. 42). Il Piano Regionale consiste in un elenco dei siti inquinati e individua le modalità per il finanziamento degli interventi di bonifica attuati dagli Enti Pubblici.

L'intervento è:	
x	CONFORME
x	NON CONFORME
	Il recupero dell'area è IPCA è già conforma al vigente PRG; il polo tecnologico è parzialmente non conforma al vigente PRG ma in linea con la Del. Prog. del nuovo PRG.

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:	
	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77
	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77
x	Altro: Variante Strutturale ai sensi della LR 1/2007
Tempi previsti: 12 MESI	

3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

A. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

Non vi sono vincoli ambientali.

La carta di sintesi allegata al PRGC caratterizza l'area in esame come porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

B. Analisi delle principali componenti ambientali

Atmosfera:

non si prevede l'insediamento di attività che comportino significative emissioni in atmosfera, anzi le tipologie e i materiali da costruzione ammessi saranno di tipo eco-compatibile ed improntati allo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Ambiente idrico:

il reticolo idrografico minore presente nei pressi dell'ex stabilimento IPCA, rappresentato principalmente dal canale industriale che scorre lungo la Strada Fucine verrà mantenuto e valorizzato venendosi a collocare nell'area ad alto valore ambientale prevista sull'area prospiciente l'ex ipca.

Suolo e Sottosuolo:

Il sottosuolo dell'area oggetto di PTI è caratterizzato dalla presenza di depositi fluvioglaciali rissiani prevalentemente ghiaiosi o sabbiosi. All'interno dell'area ex ipca le indagini di caratterizzazione hanno evidenziato la presenza di alcune sorgenti secondarie di contaminazione per le quali sono in corso le procedure per la bonifica. La definizione progettuale dell'area è necessaria per individuare le strategie di intervento per la bonifica. Le restanti aree inserite nel PTI attualmente si presentano come aree agricole in parte già compromesse da insediamenti sparsi di tipo residenziale e/o artigianale.

Vegetazione, Fauna ed Ecosistemi

Le aree in esame, non ancora edificate, sono attualmente principalmente utilizzate per la coltivazione e dei cereali e del foraggio. Non si rileva la presenza di ecosistemi di pregio così come di fauna selvatica.

Paesaggio e clima fisico:

attualmente l'aspetto paesaggistico si presenta compromesso da manufatti di differente tipologia edilizia assolutamente avulsi dal contesto agricolo in cui si trovano. L'area ipca poi si presenta in particolare stato di degrado a causa dell'abbandono in cui versa da alcuni decenni.

L'intervento si propone quindi la valorizzazione delle aree verdi mediante il rimboschimento di alcune aree di considerevoli dimensioni, la riprogettazione delle aree destinate a servizi tale da conferire loro una compatibilità paesaggistica adeguata e tale da valorizzare la presenza delle cascine circostanti.

L'area ipca nella quale verrà attuato un restauro e recupero funzionale del capannone 18 acquirerà con l'intervento una valenza storico documentale rilevante.

Salute pubblica

Il recupero e la bonifica delle aree all'interno dell'ex ipca porrà sotto controllo le fonti secondarie di

inquinamento rilevate nel sottosuolo impedendo la compromissione delle falde acquifere a salvaguardia della salute pubblica.

B1. Punti di forza e di debolezza del sistema ambientale interessato - criticità

I punti di debolezza del sistema in esame sono costituiti da: inquinamento del sottosuolo nell'ex IPCA, sistema viario sottodimensionato rispetto agli attuali flussi di traffico, crescita disordinata e disomogenea dei manufatti edilizi.

Il punti di forza del sistema ambientale interessato è rappresentato dalla componente naturale.

C1. Descrizione sintetica dei parametri macro-localizzativi dell'opera

L'ambito del presente SdF è individuato nella parte sud del territorio di Ciriè.

L'area presenta significative aree libere ed altre con pregresse destinazioni produttive in un sistema insediativo di tipo misto agricolo - industriale, caratterizzato di cascine, dai nuclei frazionali e dagli insediamenti produttivi consolidati in parte in stato di declino e dismissione, con la presenza del sito di valore documentario dell'ex sede dell'IPCA.

C2. Descrizione delle principali modificazioni previste

La principale modificazione sulle principali componenti ambientali deriva dalla realizzazione del nuovo asse viario e del polo tecnologico. Il tipo di attività previste non comporterà significative emissioni in atmosfera.

C3. Descrizione del livello degli impatti sulle componenti ambientali principali**C4. Indicazione delle principali misure previste per eliminare o mitigare gli effetti negativi**

Il particolare modello insediativo dell'APEA cui si riferisce il polo tecnologico, garantisce un elevato standard qualitativo rispetto alle dotazioni impiantistiche ambientalmente sostenibili.

3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

a. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia paesaggistica e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

Il Piano Territoriale Regionale, Tavola 2 - Gli indirizzi di governo del territorio - individua l'area di Ciriè come un'area produttiva di interesse regionale.

La scheda 11 del Quadro Strutturale Regionale, relativa all'ambito di Ciriè mette in evidenza come le forme di progettazione integrata all'interno dell'ambito, le cui prospettive sono legate allo sviluppo dell'industria e del turismo, a fronte di una "presa" su un capitale territoriale non particolarmente ampio che spesso valorizza principalmente le componenti immateriali, sono scarsamente valorizzate le componenti materiali relative principalmente alla presenza di infrastrutture e impianti.

b. Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

In aree adiacenti ma esterne alla perimetrazione di PTI, si trovano alcune cascine di interesse storico documentale (Cascina Robaronzino, Cascina Gili, Cascina Patria). Il progetto di PTI pone particolare attenzione al tema del rapporto con queste significative preesistenze, nella prospettiva e della valorizzazione e nel recupero dei valori storico ambientali da esse rappresentati.

c. Documentazione fotografica del sito

Vedi documentazione allegata.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA, ANALISI DELLA DOMANDA POTENZIALE E DEI COMPETITORI PRESENTI

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

Il bacino d'utenza dell'ecomuseo può essere esteso a tutte le fasce di popolazione con interesse e sensibilità rispetto ai temi della sicurezza sul lavoro.

L'interesse per il polo tecnologico è esteso agli operatori del settore ambientale, della produzione dei materiali ecosostenibili e nel campo delle energie rinnovabili, ma anche alle persone disposte ad un turismo di tipo architettonico o a viaggi formativi.

La domanda potenziale per quanto riguarda l'ecomuseo può essere considerata di livello regionale, sebbene uno sviluppo positivo del circuito turistico dell'insieme del territorio possa contribuire in maniera assolutamente positiva all'incremento della domanda da parte di scolaresche in gita scolastica fuori dai confini regionali o da parte di soggetti volti ad un turismo giovane e ambientalista interessato agli ecomusei ed alla fruizione del paesaggio circostante nonché alle caratteristiche turistico culturali della zona. Attualmente si ipotizza un flusso di 200 classi per anno ed un numero di visitatori pari a 500 annui.

Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale

Per quanto riguarda la trasformazione dell'ex area IPCA in ecomuseo, non si individuano nel territorio limitrofo altri servizi analoghi, pertanto l'offerta proposta si ritiene possa soddisfare le richieste in atto.

Il bacino di utenze di livello potenzialmente internazionale, potrà essere soddisfatto in funzione della qualità dei risultati architettonici del polo tecnologico.

4.2 STIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Stima dei potenziali utenti

Ecomuseo :

visitatori annui 5.000 di cui:

200 classi

500 visitatori

4.3 PIANO FINANZIARIO DELL'OPERA – ANALISI COSTI RICAVI

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI E COPERTURA FINANZIARIA

Vedi tabelle allegate

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 ANALISI DEI COSTI E DEI BENEFICI PER LA COLLETTIVITA'

Costi “con” intervento
Gestione ordinaria dell'ecomuseo.
Manutenzione infrastrutture del nuovo asse viario e delle aree pubbliche derivate dalla cessione di aree private secondo le modalità previste dallo strumento urbanistico esecutivo.

Costi “senza” intervento
Il sito ex IPCA è attualmente in stato di semi abbandono, i costi senza intervento al momento non sono presenti se non per le manutenzioni strettamente necessarie.
Manutenzione ordinaria e straordinaria infrastrutture già presenti lungo l'asse viario che verrà potenziato e incrementato a formazione della nuova spina.

Benefici “con” intervento
Bonifica delle parti dell'ex sito IPCA ancora inquinate.
Miglioramento della qualità ambientale con la realizzazione di percorsi di “valorizzazione ambientale” e formazione di aree ad alto valorizzazione ambientale.
Valorizzazione delle aree confinanti con le cascine di valore documentale.
Restauro di edificio di importanza storica documentale.
Incremento della consapevolezza del pubblico verso le problematiche energetiche, le fonti di energia alternativa e il rispetto dell'ambiente.
Realizzazione di un polo tecnologico avanzato che permette l'incremento dell'impiego di forza lavoro specializzata a sviluppo socio economico locale.
Realizzazione di un polo tecnologico avanzato e di un sito storico documentale rilevante tali da attivare e movimentare nuovi flussi di interesse.
Promozione del territorio per la presenza di strutture biocompatibili e collegate con i corridoi verdi che mettono in relazione i siti oggetto di intervento con le zone di rilevanza ambientale circostanti.
Uso del nuovo polo tecnologico come vetrina dei nuovi prodotti ecocompatibili e come modello produttivo e insediativo a ridotto impatto ambientale.
Miglioramento dell'economia del territorio con la creazione di nuovi posti di lavoro dovuti allo sviluppo della nuova zona produttiva ed all'incremento dei flussi turistico-escursionistici, con potenziale avvio di attività economiche di supporto all'accoglienza dei visitatori.

Benefici “senza” intervento

Valore attuale netto economico

Saggio di rendimento interno economico

6. VERIFICA PROCEDURALE

6.1 DESCRIZIONE PUNTUALE DI TUTTI I VINCOLI CHE GRAVANO SULL'OPERA

Non esistono vincoli

6.2 DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PASSAGGI NORMATIVI E PROCEDURALI CHE SI INTENDONO ATTUARE PER SUPERARE I VINCOLI INDICANDO I RELATIVI TEMPI

6.2 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

Vedi tabelle allegate

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

7.1 ANALISI DI SENSIBILITA'

Analisi di sensibilità

7.1 ANALISI DI RISCHIO

Analisi di rischio
<p>Si ritiene che la marcata caratterizzazione del polo tecnologico come centro di produzione e ricerca intorno ai materiali e componenti dell'edilizia eco-sostenibile, sia in linea con un crescente interesse dell'opinione pubblica rispetto alle tematiche dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico, e con una domanda sociale e di mercato in forte espansione rispetto alle tecnologie innovative ed ai materiali ambientalmente compatibili. Ciò limita notevolmente le condizioni di incertezza rispetto alla possibilità del Programma di attrarre la localizzazione di imprese del settore nei tempi previsti ed ipotizzati dal presente SdF. Nel probabile scenario di un sempre più severo regime normativo, locale e comunitario, rispetto ai temi del risparmio energetico degli edifici, è molto probabile che si sviluppi, anche repentinamente, una propensione delle imprese all'attività di ricerca applicata sia in forma autonoma (all'interno delle proprie strutture) sia in forme di collaborazione (con altre imprese, con enti pubblici, con le Università).</p>