

# METROMONTANO

Verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo  
la riqualificazione del territorio e la conoscenza

Studio di fattibilità

Sistema Asta della Dora-Sangone

Recupero funzionale area Ex Castle – (fs-dor-1D)

**PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO**

Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008

2° Fase Programma Operativo

# SDF SEMPLIFICATO

FS-DOR-1D

## SISTEMA ASTA DELLA DORA-SANGONE - RECUPERO FUNZIONALE AREA EX-CASTLE

### 1. QUADRO CONOSCITIVO

#### 1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

##### Localizzazione dell'intervento

Il contesto territoriale su cui si sviluppa il progetto Metromontano, per quanto concerne le azioni di riqualificazione del territorio si identifica con l'asta del fiume Dora Riparia tra i comuni di Avigliana e Collegno, del torrente Sangone tra i comuni di Bruino e Beinasco, dei torrenti Chisola e Sangonetto, per i tratti compresi nei comuni di Bruino, Piossasco e Volvera, integrato dal territorio comunale di Grugliasco (quale elemento di connessione tra i due ambiti fluviali principali) dalle aree agro-forestali in comune di Almese, dall'area in comune di Avigliana circostante il Parco Naturale dei Laghi di Avigliana e dal Lago Borgarino in comune di S.Gillio (Tav.1). Il progetto coinvolge complessivamente un territorio dell'ordine di circa 30.000 ha ed una popolazione residente di circa 300.000 abitanti.

Il territorio in esame ha subito nel tempo una diffusa antropizzazione conseguente allo sviluppo degli insediamenti produttivi e residenziali ed alla contestuale evoluzione della rete di infrastrutture. Tutto ciò ha comportato una progressiva modificazione dell'uso dei suoli, passando da un utilizzo prevalentemente agro-forestale diffuso e continuo, solo intercalato dalla presenza di aree naturali e da modesti insediamenti per lo più residenziali, ad una utilizzazione mista e frammentata del territorio, in cui si alternano con discontinuità aree agricole ed insediamenti produttivi e residenziali e su cui è calata una fitta rete infrastrutturale.

In generale, tale promiscuità d'uso comporta interferenze e limitazioni reciproche nell'uso delle diverse parti del territorio che maggiormente pesano sulle aree agro-forestali e su quelle ancora naturaliformi.

In particolare, mentre i pochi comprensori agricoli ancora di estensione significativa mantengono una loro identità strutturale ed una loro autonoma capacità produttiva, le superfici residuali, non essendo più in grado di assolvere a funzioni produttive economicamente sostenibili, tendono alla progressiva dismissione o ad un sotto-utilizzo che le conduce inesorabilmente verso il degrado derivante dall'abbandono o peggio dalla destinazione ad usi/attività impropri.

In seguito al progressivo inurbamento, i comprensori agricoli si sono ridotti per estensione, hanno perso l'originario accorpamento, hanno subito una forte frammentazione della struttura fondiaria.

Conseguentemente, la prevalenza delle imprese non raggiunge più la dimensione sufficiente a garantirne l'autonomia gestionale secondo la forma tradizionale di conduzione familiare in economia diretta e nel rispetto dell'ordinamento colturale tipico e tradizionale. Tutto ciò ha indotto un progressivo abbandono delle aree rurali a favore degli insediamenti residenziali, il trasferimento di mano d'opera dal settore primario verso gli altri settori, la parziale conversione delle produzioni agricole, la riduzione del presidio del territorio extra-urbano. Nonostante quanto sopra, l'area di interesse presenta ancora significativi comprensori agricoli e forestali meritevoli di salvaguardia e valorizzazione produttiva ed ambientale, che richiedono tuttavia forme di gestione innovative che passino attraverso la multifunzionalità dell'impresa agricola, la manutenzione ambientale e la valorizzazione delle risorse del bosco attraverso un'adeguata filiera del legno (con particolare riguardo agli aspetti energetici). Bisogna in sostanza creare i presupposti affinché le aree rurali siano poste in condizioni di generare reddito ed occupazione attraverso la fornitura di nuove "utilità", attribuendo un valore economico a quelle funzioni ed esternalità (fruizione ricreativa, naturalistica, didattica, percezione paesaggistica, ruolo conservazionistico delle risorse naturali, ecc.) degli spazi rurali finora rimaste non fruite o fruite senza corresponsione di prezzo.

Quantunque nell'area di interesse le attività agricole non convenzionali rappresentino ancora una eccezione ed il loro peso sull'economia del comparto non sia tale da compensarne la regressione

dovuta a condizioni strutturali, bisogna segnalare l'esistenza di numerose iniziative private in tal senso (v. scheda FS-DOR-1B). Ciò denota l'interesse e la volontà degli operatori di andare verso forme di gestione aziendale diversificate ed orientate ad un mercato di filiera corta, in cui gli acquirenti/fruitori provengono prevalentemente da un bacino d'utenza locale e si rivolgono all'azienda agricola nell'ambito di attività di fruizione del tempo libero (acquisto di prodotti di nicchia o quantomeno di qualità superiore per genuinità e freschezza, acquistati contestualmente ad attività di svago).

Dall'analisi del territorio in esame emergono essenzialmente alcune considerazioni:

- la progressiva contrazione degli ecosistemi a maggior valenza naturale a favore di quelli più influenzati dall'uomo e dalle sue attività, imputabile a: a) espansione dell'ecosistema antropico a carico dell'agro-ecosistema (espansione dell'edificato e delle infrastrutture a carico del sistema agricolo); b) involuzione dell'ecosistema naturale verso l'ecosistema semi-naturale (interferenze antropiche a carico degli originari sistemi naturali);
- la progressiva espansione dell'ecosistema antropico dovuta sia a cause dirette (crescita dell'edificato e delle infrastrutture), sia quale conseguenza dell'inglobamento e delle interferenze generate dalle attività antropiche a carico di aree semi-naturali ed agricole circostanti;
- l'assenza o la limitata presenza di ecotoni, quali zone di transizione fra due diversi ecosistemi contigui. Tale carenza, oltre a generare interferenze reciproche, che possono comportare regressione negli ecosistemi meno stabili, è causa di una minore biodiversità, notoriamente più accentuata negli ecotoni che non nelle biocenosi che essi separano.

Nonostante le criticità segnalate, esistono tuttora su questo territorio gli elementi fisici e le condizioni per pianificarne un'evoluzione futura improntata sui valori dello sviluppo sostenibile.

Tale indirizzo di sviluppo non può prescindere da un percorso di pianificazione che si imponga alcuni obiettivi fondamentali, quali:

- l'interruzione del consumo indiscriminato di suoli
- la difesa e salvaguardia delle risorse naturali attraverso la loro protezione dalle interferenze antropiche
- la conversione del sistema agricolo verso ruoli e funzioni non convenzionali, riconducibili alla multifunzionalità dell'impresa agraria, quali le produzioni primarie ecocompatibili e quelle energetiche, la manutenzione ambientale, l'accoglienza
- la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, storiche, culturali ed architettoniche anche minori, quali attrattori di interesse diffusi sul territorio
- la promozione della conoscenza del territorio e la possibilità di fruizione diffusa
- la gestione unitaria e concorde del territorio, attraverso forme e strutture sovracomunali.

Bisogna dare atto che, seppure in misura differente, sul territorio interessato dal Programma Territoriale Metromontano si sono già sviluppate con successo numerose iniziative materiali ed immateriali che perseguono i predetti obiettivi. Tale successo conferma che l'indirizzo intrapreso è corretto e vincente, ma richiede nuovo impulso ed ulteriori iniziative. In particolare, quanto finora messo in atto è frutto di azioni per lo più puntuali, attivate localmente da singole Amministrazioni comunali e pertanto spesso non del tutto coordinate ed integrate. Pertanto, il perseguimento dei predetti obiettivi passa attraverso la "messa a sistema" dell'esistente con l'attivazione innanzitutto di azioni di completamento dei progetti finora realizzati, con la realizzazione di interventi ed azioni complementari e sinergiche a questi, con l'ulteriore rafforzamento, estensione e messa a regime di strumenti di gestione coordinata del territorio.

Il Programma Territoriale Metromontano pone al centro di ogni azione le due aste fluviali della Dora Riparia e del Sangone. La possibilità di una loro interconnessione in termini di fruizione è l'elemento essenziale per realizzare l'unicità del sistema Metromontano come elemento autonomo di sviluppo e di fruizione e come elemento di connessione con i territori circostanti; i due corridoi fluviali rappresentano quindi gli assi portanti ideali per sviluppare una politica coordinata di sostenibilità ambientale in senso lato, in quanto:

- o coinvolgono il territorio della prevalenza dei comuni aderenti al Patto;
- o nonostante alcune situazioni di criticità puntuali mantengono un discreto livello di qualità ambientale e sono suscettibili di significative azioni migliorative
- o rappresentano un valido elemento di naturalità e di pregio paesaggistico;

- si interfacciano con i principali comprensori agricoli.

L'elemento di connessione tra le due Aste fluviali è costituito dal sistema di percorsi ciclopedonali che attraverso i comuni di Collegno e Grugliasco consentono la fruizione integrata dei due comprensori. Tale collegamento, in ambito prettamente urbano, rappresenta l'elemento di connessione fruitiva verso valle dei circuiti di fruizione ciclo-pedonale del territorio ma non ne rappresenta l'elemento di continuità sotto gli aspetti ecosistemico e paesaggistico che è costituito dal sistema collinare della Collina Morenica lungo l'Asse Rivoli Avigliana e dal Parco Naturale dei Laghi di Avigliana, che potrà in un secondo tempo essere implementato nel sistema territoriale attualmente proposto.

Il Programma Territoriale Metromontano pone tra i suoi obiettivi strategici la riqualificazione del territorio e delle sue produzioni, nell'ottica di una valorizzazione anche turistica, da realizzarsi attraverso due obiettivi specifici, quali:

- la valorizzazione infrastrutturale
- la promozione sostenibile del territorio.

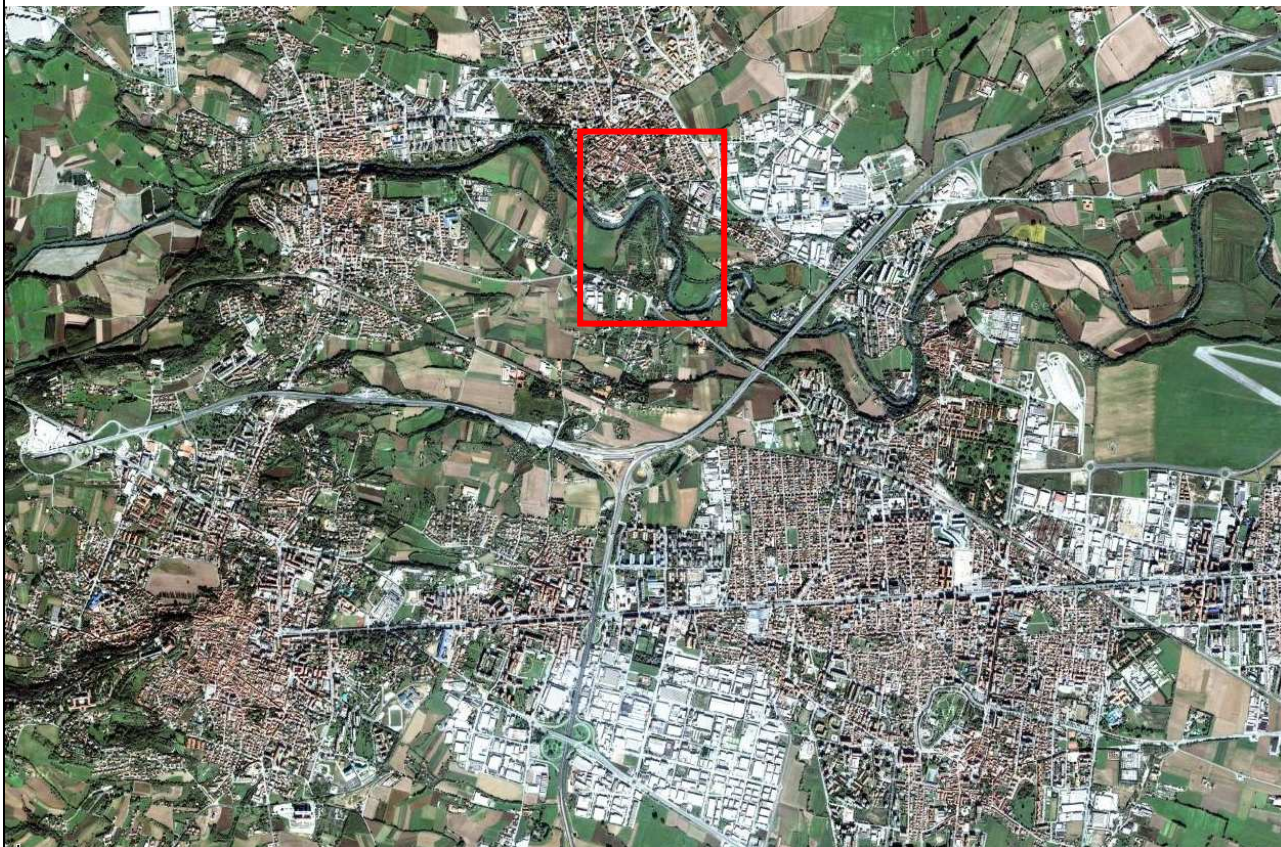
Il primo, di valorizzazione infrastrutturale, è orientato al riutilizzo delle fasce fluviali ed il recupero di infrastrutture ad esse collegate per lo sviluppo della fruibilità e della capacità attrattiva del territorio, compresi gli interventi volti a favorire la tutela, l'accessibilità, la connettività e l'accoglienza dei sistemi territoriali.

Il secondo, della promozione sostenibile del territorio, intesa come valorizzazione del territorio rurale, percorsi ed azioni per lo sviluppo ecosostenibile e azioni di marketing territoriale per lo sviluppo di una vocazione turistica.

Tutti gli interventi previsti dal progetto Metromontano, in coerenza con gli obiettivi del PTI e della pianificazione sopraordinata, concorrono a mettere a sistema il territorio di competenza attraverso interventi integrati e sinergici quali:

- la definizione di una disciplina sovracomunale di gestione del territorio (istituzione della Zona di Salvaguardia della Dora Riparia) che, attraverso i presupposti della cooperazione, continuità, efficacia ed efficienza consenta di coniugare politiche territoriali di sviluppo economico e di sostenibilità ambientale (v. Scheda FS-DOR – 1A);
- la riqualificazione e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali, anche attraverso il ripristino della continuità fluviale per l'ittiofauna -strutture di risalita per i pesci- (v. Scheda FS-DOR-1B);
- la riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree perifluviali e dei comprensori agricoli, attraverso il ripristino e miglioramento della rete ecologica e degli elementi qualificanti del paesaggio -siepi, filari, reticolo viario minore ed irriguo, ecc.- (v. Scheda FS-SAN-1A);
- il miglioramento della fruizione naturalistica, didattica e per loisir del sistema fluviale e dei territori circostanti, attraverso il completamento della rete piste ciclabili e delle green way quale elemento di fruizione diffusa del territorio e di connessione tra i centri di attrazione: emergenze storico-architettoniche – siti di interesse naturalistico - aziende agricole – ecc. (v. Scheda FS-SAN-1B);
- la riqualificazione e messa in sicurezza idraulica dei corpi idrici principali (Sangone, Sangonetto e Chisola) e del reticolo minore (v. Scheda FS–SAN-1C);
- la valorizzazione di emergenze storico-culturali, architettoniche e rurali sul territorio Volverese attraverso studi specialistici, promozione e divulgazione (v. Scheda FS–SAN-1D);
- la riqualificazione strutturale e funzionale di edifici ed aree di notevole interesse storico-architettonico: ospedaletto della Precettoria di S. Antonio di Ranverso – area dello storico Cotonificio Valsusa – cascina Maria Bricca (v. Schede FS-DOR-1C, FS-DOR-1D, FS-DOR-1E) ;
- promozione dei prodotti locali di filiera corta, associato all'intervento sulla cascina Maria Bricca (v. Scheda FS-DOR-1C) ed all'ampliamento della rete ciclo-pedonale (v. Scheda FS-DOR-1B).

L'area dell'Ex-Cotonificio Valsusa ricade in frazione Bruere nel comune di Rivoli. La sua posizione a ridosso della Dora Riparia la definisce come un'area di confine tra i comuni di Pianezza ed Alpignano, con buone potenzialità se la si vede legata al percorso d'acque della provincia di Torino.



**Immagine 1** Individuazione dell'area oggetto di intervento nel contesto territoriale. Fonte: <http://maps.live.it/>

“Mentre si rafforza ovunque la linea dei fondovalle e si accelera l'abbandono della montagna e delle campagne più povere, Torino assume il ruolo egemonico che eserciterà nei decenni successivi e pone le condizioni per l'emarginazione dei centri tradizionali della provincia nella nuova fase industriale.

In questo contesto si inseriscono gli episodi di grande rilevanza per il tessuto produttivo rivolese e collegnese rappresentato dal Cotonificio Valle Susa di Rivoli ed il Mulino Anglo Americano detto “mulino della Barca” situati entrambi a breve distanza sulle due appendici territoriali che si protendono sulla Dora Riparia, nel settore nord orientale di Rivoli.”<sup>1</sup>

Il Cotonificio Valsusa ha rappresentato una delle più evidenti manifestazioni di impegno imprenditoriale ed innovazione tecnologica all'avanguardia per i tempi. La fabbrica di importante valore produttivo e storico per la città di Rivoli ed i comuni limitrofi, edificata nel 1903, comprendeva le principali linee di lavorazione in cui erano installati i telai ed i filatoi. I grandi fabbricati erano posti ortogonalmente all'asse di scorrimento della Dora e contenevano al loro interno il ricovero degli operai, la centrale idroelettrica e i locali tecnologici culminanti con la ciminiera in laterizio a sezione circolare databili 1903-1906. Il centro, dalla sua nascita, si è ingrandito verso nord con nuovi spazi di trascurabile pregio architettonico. Con il 1965 l'attività industriale viene meno per fallimento della società proprietaria, da qui il declino dell'area e delle sue strutture.

Il complesso oggi mantiene unicamente il ricordo di quella che era la vita produttiva del passato: dopo l'alluvione del 2000 i fabbricati hanno subito ulteriore degrado che ha portato alla quasi

<sup>1</sup> PROI, Claudio, Riquilificazione ambientale e funzionale dell'ex sito industriale del Cotonificio Valle Susa in Rivoli, Torino, Tesi di Laurea in Architettura, presso il Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura II, rel. Bruno Bianco, a.a. 2004/2005.

totale demolizione del vecchio cotonificio. Le opere di pregio di primo novecento, la fabbrica e la sua ciminiera sono attualmente completamente distrutte ed inutilizzabili. Ad oggi resistono ancora alcune parti di muro perimetrale lungo strada ed una piccola campata dei vecchi filatoi, che versa in una condizione di degrado avanzato.

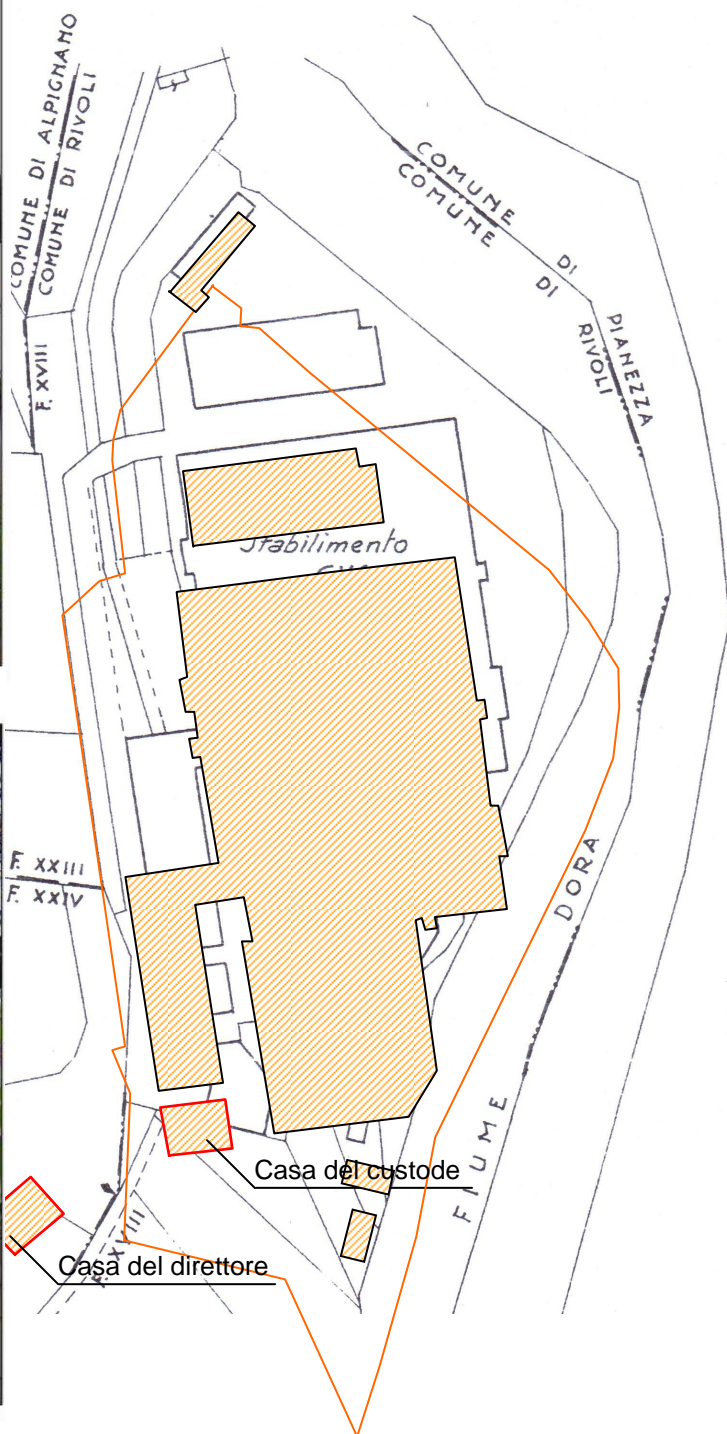
Risultano ancora in buone condizioni la casa del custode, all'ingresso del lotto di riferimento, e la casa del direttore, villa liberty, sul comune di Alpignano attualmente di proprietà privata.



**Immagine 2** Casa del custode. *Fonte: CIDIU*



**Immagine 3** Casa del direttore. *Fonte: CIDIU*



**Immagine 4** Planimetria catastale dell'area di intervento. *Fonte: Elaborazione dell'autore su mappa catastale.*

L'area limitrofa che ricade sul territorio di Alpignano, è costituita da un'ex discarica (circa 79.400 mq) presumibilmente attivata nel 1974 e attualmente gestita dalla CIDIU S.p.A. (Centro Intercomunale di Igiene Urbana). Al momento attuale sono in atto operazioni di controllo del biogas e alcuni monitoraggi ambientali, mentre non sono ancora state avviate le procedure e le attività di messa in sicurezza permanente e di ripristino ambientale ai sensi del D.lg. 152/06.

La vicinanza con il "mulino della Barca" sito sul confine con Collegno, area dalla vocazione produttivo - archeologico industriale, potrebbe influire sulle dinamiche di sviluppo del sito della ex-Castle, qualunque siano le attività che vi andranno insediate. Sull'area ex-Castle prima della realizzazione del cotonificio esisteva un mulino, come riportato nel catasto Napoleonico e nel Catasto Rabbini di inizio ottocento. L'importanza di questo primo mulino era tale che solo dopo la realizzazione del nuovo mulino anglo-americano "detto della Barca" quest'ultimo venne dismesso. Il mulino funzionava per mezzo di un canale di derivazione della Dora che passando parallelo all'attuale percorso viario di Bruere penetrava nel lotto per tutta la sua lunghezza per ritornare nel corso del fiume all'altezza del curvare del corso. E' probabile che scavando per la realizzazione delle nuove opere vengano alla luce le diverse stratificazioni storiche, dal mulino, al canale attualmente coperto, ad alcune strutture del cotonificio che potrebbero divenire un vincolo per le nuove funzioni. Ai fini del recupero dell'area un cenno particolare va rivolto ai canali che consentivano l'utilizzo ai fini idroelettrici dell'acqua derivata dalla Dora: con Decreto Ministeriale in data 21 maggio 1937 fu riconosciuto alla Società Anonima Cotonificio Valsusa il diritto di derivare in sponda destra della Dora Riparia in territorio di Alpignano moduli massimi 20,56 di acqua per introdurla nel canale detto Bealera di Brovere con la finalità di produrre energia per azionare i macchinari del cotonificio. Questi punti di presa sono attualmente esistenti e potrebbero essere riqualificati per un utilizzo successivo.

## **Breve descrizione del contesto**

### **Inquadramento socio demografico**

Il Comune di Rivoli, con i comuni confinanti della zona Ovest della provincia di Torino, sono stati riconfermati quali aree a declino industriale ai sensi del nuovo Obiettivo 2 – Regolamento CEE 1260/99. Si tratta di territori comunali contigui che fanno parte della prima cintura metropolitana torinese e hanno una grande omogeneità da un punto di vista orografico, economico, culturale, con una storia per molti tratti comune. Sono Comuni di piccole e medie dimensioni, la maggior parte dei quali cresciuti vertiginosamente, arrivando quasi a raddoppiare la popolazione, tra gli anni '60 e '70 per assorbire le ondate migratorie dal Sud d'Italia e negli anni '80 soprattutto per accogliere residenti ed attività produttive in uscita dal capoluogo piemontese.

La superficie territoriale del comune di Rivoli è pari a 29,52 kmq, definita secondo la classificazione di zona altimetrica dall'ISTAT come collina interna e presenta un grado di urbanizzazione intermedio con una densità pari a 17 ab/kmq.

L'area si distingue fra tessuto fortemente urbanizzato e aree agricole: sono presenti risorse paesaggistiche, naturalistiche, storico-culturali, centri storici significativi e patrimoni monumentali che vanno adeguatamente tutelati e valorizzati al fine di un allargamento dello spettro delle opportunità dello sviluppo sociale ed economico.

Nel complesso, l'area vasta del Patto è dotata di importanti collegamenti stradali (tangenziale, autostrada del Frejus) e ferroviari (linea Torino-Bardonecchia-Modane).

Per la particolare posizione dell'area di intervento, a confine tra due comuni, si ritiene necessario considerare per l'analisi del contesto i comuni di Alpignano e Rivoli.

Nel decennio 1991-2001 in linea con il trend provinciale i due comuni hanno fatto registrare nel censimento una diminuzione della popolazione con una variazione percentuale di abitanti pari a -0,8% per Alpignano e -5,8% per Rivoli. Successivamente l'area si connota per un lieve, ma costante incremento della popolazione residente negli ultimi cinque anni. Nel 2002, i due comuni della provincia di Torino rispecchiano la dinamica osservata a livello regionale di consistente crescita della popolazione residente, cresciuta con regolarità nel corso degli ultimi anni, fino a contare nel 2006 un aumento della popolazione del 2.1% (Alpignano) e del solo 0.3 % per Rivoli.

	Alpignano			Rivoli		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° Gennaio	8340	8643	16983	24404	25809	50213
Nati	69	69	138	224	177	401
Morti	68	60	128	210	208	418
Saldo Naturale	1	9	10	14	-31	-17
Iscritti	365	345	710	786	779	1565
Cancellati	361	327	688	955	863	1818
Saldo Migratorio e per altri motivi	4	18	22	-169	-84	-253
Popolazione al 31 Dicembre	8345	8670	17015	24249	25694	49943

**Tabella 1** Bilancio demografico anno 2006. Fonte: Elaborazione dell'autore su dati ISTAT.

Dall'analisi di bilancio demografico del 2006 si osserva come la variazione del numero di abitanti, rispettivamente per Alpignano e Rivoli, sia determinato non tanto dal saldo naturale (nati/morti) quanto dal saldo migratorio nettamente superiore.

Per quanto riguarda la popolazione suddivisa per classi di età e sesso, l'analisi dei dati disponibili mette in luce una percentuale (15,5%) della fascia compresa tra i 36 e 55 anni di età sul totale della popolazione residente nei due comuni, confermando il trend presente nell'intero territorio regionale. La popolazione immigrata residente sull'intero territorio considerato rappresenta circa l'1.9%, in linea con i tassi di immigrazioni registrati negli altri comuni del territorio circostante. Il tasso è sostanzialmente più stabile per le provenienze all'interno dell'Unione Europea ed è sensibilmente cresciuto, nel 2004, su quelle dall'esterno della U.E.

Inoltre, nel periodo considerato crescono le due fasce di età minima e massima (0 - 6 e oltre 65) con una conseguente riduzione percentuale della popolazione in età di lavoro. Dati rafforzati dal calcolo dell'indicatore di vecchiaia pari a 142 e l'indice di dipendenza pari a 46 (su 100): un tasso d'invecchiamento maggiormente contenuto di quello provinciale. Si tratta, tuttavia, di un valore temporaneo: poiché gli effetti sugli indici di dipendenza sono determinati nell'immediato futuro dall'ingresso della popolazione anziana.

E' questa una delle grandi questioni sociali del futuro prossimo di queste amministrazioni.

	Classi	0-5	6-11	12-17	18-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-75	76-85	Oltre 85	Totale
Alpignano	M	419	427	506	704	1.176	1.262	1.295	1.222	821	447	66	16.511
	F	382	371	456	629	629	1.353	1.403	1.241	928	620	154	
Rivoli	M	1.246	1.254	1.349	1.988	3.317	3.782	3.595	3.561	2.713	1.248	196	49.943
	F	1.128	1.159	1.306	1.911	3.206	3.871	3.854	3.809	3.010	1.917	523	

**Tabella 2** Popolazione residente al 1 Gennaio 2007 per età e sesso Fonte: Elaborazione dell'autore su dati ISTAT.

#### Contesto socio economico

Per quanto riguarda Rivoli, ed i Comuni limitrofi, si registra un elevato tasso di disoccupazione. Particolarmente inquietanti sono i dati relativi alla disoccupazione giovanile di alcuni quartieri di Collegno, Grugliasco, Rivoli e Venaria, accompagnati da crescenti fenomeni di devianza e microcriminalità, e la presenza di consistenti quote di non occupati di età superiore ai 45 anni, conseguenza delle ristrutturazioni aziendali che hanno espulso dal ciclo produttivo ampie fasce di manodopera generica.



Dal punto di vista occupazionale occorre registrare le performance di settori di “nicchia” che, se adeguatamente sostenuti, possono rappresentare un parziale bacino d’impiego (o reimpiego) di manodopera oggi ai margini del mercato del lavoro. Una prerogativa dei Comuni ad Ovest della metropoli è rappresentata dalla fitta presenza di operatori dell’economia sociale (in prevalenza cooperative) che svolgono attività di servizio alla persona, educativo territoriale e inserimento lavorativo di soggetti appartenenti alle fasce deboli del mercato.

All’interno di questa cornice è da inserire il ruolo del settore agricolo: la sua progressiva riconversione a “cerniera” fra tutela del territorio e promozione dei prodotti locali lungo una “filiera corta” di promozione e

distribuzione può rappresentare, se sviluppata in sinergia con i sistemi territoriali immediatamente adiacenti (ad es. la Valle di Susa), un elemento di diversificazione economica che, ancorché non strategico, appare in grado di recuperare opportunità imprenditoriali e occupazionali non trascurabili.

Il tasso medio di disoccupazione “reale” nell’area è variabile e presenta una “forbice” che va da percentuali in linea con le medie del Nord del Paese (6-8% di realtà quali Villarbarbise, Rosta e Grugliasco), a tassi pari alla media nazionale (10-12% di Venaria, Collegno, Alpignano e, in parte, Rivoli). Il numero dei lavoratori espulsi negli anni passati dal ciclo produttivo e posti in cassa integrazione o in mobilità è particolarmente elevato nei Comuni di Collegno, Rivoli, Druento e Pianezza.

Se queste sono le contraddizioni e i problemi, le risposte cercate con il Patto Territoriale sono quelle giuste:

- Sostenere l’imprenditoria locale, rafforzandone la competitività attraverso politiche per la “qualità”: ampliamento e miglioramento dei servizi reali alle imprese (in particolare PMI), sostegno agli investimenti per l’acquisizione di tecnologie avanzate, potenziamento del sistema della formazione professionale.

- Favorire la crescita o la riconversione di altri settori, con particolare riferimento alle potenzialità turistiche dell’area, ai servizi alla persona e l’economia sociale in generale, al nuovo ruolo assunto dall’agricoltura

nella tutela e valorizzazione delle risorse del territorio.

Le dinamiche socioeconomiche dell’area ubicata sono quelle tipiche di un sistema a “capitalismo maturo”: un territorio pienamente “incluso” all’interno delle “reti lunghe” di connessione globale promosse da un’imprenditoria ad alta competitività, dove convivono il massimo dell’innovazione e la produzione “mediocre”, i “punti alti” dello sviluppo ed il “lavoro indecente”, il designer cosmopolita e l’operaio espulso dal ciclo produttivo.

Le principali variabili dell’odierna fase di transizione del sistema produttivo sono state identificate in:

- l’economia locale è caratterizzata dalla concentrazione di grandi e piccole imprese del ciclo dell’automobile, della robotica e dell’automazione, ma anche di attività produttive di prestigio nella costruzione di macchine elettriche ed attrezzature, nell’industria degli elettrodomestici e nel settore chimico. Non si tratta, pertanto, di un’area a declino industriale, nonostante le numerose chiusure, dismissioni e trasferimenti di grandi impianti avvenuti negli ultimi due decenni. La cifra distintiva di questo tessuto imprenditoriale è quella delle élite industriali del torinese: il suo ruolo si gioca ai livelli della presenza globale e del marketing territoriale, in un duplice movimento di andata e ritorno di competenze e risorse che costituiscono, in entrambi i casi, il valore aggiunto dell’area;

- la grande impresa dell’area è in grado di “tenere” nella competizione globale, ma perde addetti; il settore della job creation è rappresentato, piuttosto, dai servizi all’impresa e dalle unità manifatturiere di piccole dimensioni e si concentra nelle aziende con classe di addetti inferiori a 50.

Il mondo della piccola e piccolissima impresa è caratterizzato dalla divaricazione fra imprese che competono, in grado di investire in tecnologie e conoscenza, e imprese che precipitano lungo i livelli di subfornitura, posizionandosi nei luoghi della produzione “priva di qualità”, ad alto rischio di fuoriuscita dal ciclo. Nel settore dei servizi, crescono le attività legate all’informatica e le professioni “molecolari” che vedono all’opera gli esponenti di un nuovo ceto medio in uscita dai confini amministrativi della metropoli.

L’area vasta del Patto costituisce inoltre un territorio con potenzialità nel settore del turismo data la vicinanza a risorse artistico-culturali di assoluto rilievo (quali il Museo d’Arte Contemporanea del Castello di Rivoli e la Reggia di Venaria Reale, il Villaggio Leumann e la Certosa Reale di Collegno) e

centri storici e luoghi di culto di particolare interesse. La vocazione turistica dell'area si evidenzia anche dal punto di vista dei beni ambientali data la presenza di elementi attrattori quali il Parco della Mandria e la Collina Morenica, che rappresentano un importante patrimonio in grado di offrire reali opportunità economiche ed occupazionali. Il settore turistico-culturale-ambientale potrebbe rappresentare una fonte di primaria importanza per la produzione di reddito e per l'occupazione in alcuni comuni del Patto. È interessante rilevare i trend registrati a partire dai primi anni del decennio, che dimostrano anche per il comune di Rivoli, una crescita in linea con l'andamento del flusso turistico di Torino.

Nel dettaglio si riportano i dati relativi al flusso turistico del 2006 rapportato ai dati relativi ai dati dei comuni adiacenti.

Comuni	PV	Esercizi	Letti	Italiani		Stranieri		Totale		TMP*
				Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	
Alpignano	TO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Collegno	TO	7	275	9.644	34.715	1.872	6.102	11.516	40.817	3,54
Druento	TO	1	43	-	-	-	-	-	-	-
Pianezza	TO	9	228	12.748	21.376	1.712	5.732	14.460	27.108	1,87
Rivoli	TO	12	1.095	30.810	77.633	8.889	20.886	39.699	98.519	2,48

**Tabella 3** Dati relativi al turismo registrato al 31 dicembre 2006 messo a confronto con i comuni adiacenti.

Fonte: Elaborazione dell'autore su dati ISTAT.

### Tipologia di intervento

- progetto organico
- lotto funzionale
- componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

#### Note esplicative:

Il progetto si inserisce in un complesso di interventi correlati tra loro atti alla valorizzazione dell'intera area.

### Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Per quanto attiene la riqualificazione dell'area ex Castle, già Cotonificio Valle Susa, gli attori che entrano in gioco in questa operazione di riqualificazione sono oltre al proprietario dell'area (CIDIU), il Comune di Rivoli, Privati (da individuare).

Nel dettaglio le competenze potranno essere così distribuite:

1. Regione Piemonte: finanziamento e coordinamento attraverso PTI
2. Comune di Rivoli: promotore del progetto e realizzatore degli interventi di riqualificazione ambientale (esclusa la discarica);
3. Cidiu s.p.a.: realizzatore degli interventi ambientali sulla discarica
4. Soggetti Privati: destinatari finali degli interventi edificatori.

### Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Essendo in presenza di un'ex area industriale dismessa e vista la vicinanza con la discarica di Alpignano, l'obiettivo primario dell'intervento sarà la verifica del grado di inquinamento e l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica.

Gli attori che entrano in gioco in quest'operazione sono, oltre al proprietario dell'area, il CIDIU, la Provincia di Torino e il dipartimento ARPA competente seguendo le prescrizioni dell'art. 10 del D.M. 471/1999 (aggiornato D.M. 152/2006) e la ditta che si occuperà della bonifica/messa in sicurezza.

## **Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale**

L'intervento si pone in linea con gli obiettivi evidenziati dal Piano Territoriale Regionale (PRG) nella Valle di Susa attraverso strumenti di carattere urbanistico-territoriale, di valorizzazione e protezione paesistico-ambientale e atti alla pianificazione settoriale, quali i programmi di sviluppo del settore turistico o gli indirizzi per la salvaguardia idrogeologica e del bacino fluviale, volti ad assicurare la conservazione ed il recupero del patrimonio ambientale - frenando gli sviluppi indesiderati e il consumo di risorse scarse e non più riproducibili.

Il progetto sull'intera area è volto ad individuare interventi aventi come obiettivi fondamentali di progetto la riqualificazione dell'asta fluviale e la sua fruizione. L'intento derivante dalle prescrizioni dal PTI è il recupero delle strutture esistenti dell'ex-cotonificio Valsusa con nuove destinazioni a carattere formativo e sportivo, la sistemazione dei percorsi esistenti e la creazione di nuovi, in particolare il collegamento tra la passerella Pianezza-Alpignano e la via Bruere, il ripristino delle sponde della Dora Riparia con la creazione di percorsi e balconi verdi attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

## **1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI**

### **Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate**

Il dossier di candidatura prevede, per il comune di Rivoli, l'intervento di riqualificazione dell'area ex-Castle consistente nella realizzazione della bonifica dell'area, il recupero degli edifici ex Cotonificio Val Susa, la sistemazione dei percorsi esistenti e la creazione di nuovi ed in particolare il collegamento tra la passerella Pianezza – Alpignano e la Via Bruere, il ripristino delle sponde della Dora Riparia con la creazione di percorsi e balconi verdi attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Tali interventi corrispondono agli obiettivi di progetto volti alla riqualificazione dell'asta fluviale ed alla sua fruizione.

L'area si colloca, strategicamente al centro di alcuni interessanti nodi urbanistici e si inserisce all'interno di temi progettuali quali:

- la riqualificazione dell'asta della Dora con la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale;
- il posizionamento all'interno dei percorsi ciclopedonali della zona Ovest (Terre dell'Ovest);
- la messa in sicurezza permanente e la riqualificazione ambientale della discarica di Alpignano;
- la realizzazione di quanto previsto nel PUT per la sistemazione della viabilità di ingresso all'area (rotonda) e del potenziamento dei collegamenti pubblici con la frazione Bruere.

La scelta attuale del progetto nasce dall'evoluzione di alcune alternative progettuali che nel corso dello studio sono poi state modificate in funzione del peso in vantaggi e svantaggi che le stesse comportavano.

Una prima proposta prevede il riutilizzo ai fini ludico sportivi del Fiume che, da questo momento, dovrebbe pertanto assumere la vera connotazione di "risorsa" ambientale ed economica promuovendo attività come il rafting, la canoa sportiva ecc. Gli interventi prevedono tutti l'utilizzo di tecnologie costruttive e materiali a basso impatto ambientale, le tecniche di consolidamento spondale derivano dalle ormai collaudate esperienze di ingegneria ambientale e naturalistica. Tutti i materiali previsti quali il legno, la pietra e la terra armata hanno lo scopo di garantire al sito il più elevato grado di mimetismo ambientale possibile, ottenendo manufatti ed attrezzature assolutamente armonizzati con il contesto che, sotto il profilo idraulico, ricade in area di attenzione anche in relazione ai disposti del P.A.I.

Particolare attenzione è inoltre posta al sedime dell'ex discarica consortile esaurita, posta in territorio di Alpignano, sulla quale non sono previste opere che presuppongano la fruizione da parte della collettività, ad eccezione di eventuali percorsi da valutare in relazione al processo di bonifica che dovrà interessare l'area.

Una seconda proposta vede la risistemazione dei percorsi esistenti, e la creazione di nuovi, riservando particolare attenzione al collegamento tra la passerella tra Pianezza e la via Bruere.

Le aree di proprietà privata CIDIU saranno oggetto di specifica ipotesi progettuale in sede di accordo di programma; a titolo indicativo si elencano dei possibili interventi: l'intera area verrebbe idealmente suddivisa in tre lotti di progressiva edificazione due dei quali delimitati nella parte centrale, da un viale che ricalca il tracciato del vecchio canale: la prima corre lungo il fiume, quindi ineditata, ed è limitata da un argine alto due metri; sulla seconda insistono aree destinate a manifestazioni ed attività sportive con la formazione di impianti sportivi all'aperto: piscina, piastra polivalente per il pattinaggio, due campi basket, due campi calcetto, due campi tennis; la terza prevede la costruzione di edifici per la didattica e laboratori sperimentali per attività scolastiche prevedendo un'area destinata a parcheggi per favorire l'accessibilità e la mobilità.

Prima la risistemazione superficiale ed opere di bonifica della discarica la proposta prevede la creazione di camere verdi con tipologie differenti a ricreare un'ampia massa boschiva.

A completamento della precedente proposta, nonostante possa essere concepito indipendente, si è ipotizzato di realizzare ex-novo un edificio, con una superficie lorda che non supera i 5000 mq da realizzarsi in seno all'area di riferimento, più precisamente tra le strade via Bruere e via Collegno a Sud ed all'area di proprietà della CIDIU a Nord. In un'area elevata 10 mt rispetto alla circostante, verrebbe costruito un centro polifunzionale modulare capace di avere una flessibilità elevata, tale da poter contenere le seguenti attività: accoglienza, residence/hotel e ristorante, centro congressi ed auditorium, area espositiva multifunzionale, un centro benessere e fitness, un area dedicata alla formazione ed una ad uffici e servizi e di un corpo di distribuzione centrale che possa divenire oltre che spazio di collegamento anche di esposizione, il tutto realizzato con tecniche eco-compatibili sia di realizzazione che di gestione.

Una terza proposta della proprietaria del lotto (CIDIU s.p.a.) prevede una prima fase di modifica del PRG vigente che consiste nella suddivisione dell'area in più parti con destinazione urbanistica differente, passando da Ra1 a:

Ra\_a 30.288,57 mq:

Ra\_a1 residenza (in area circostante la villa del direttore, Comune di Alpignano),

Ra\_c 5.687,99mq, area a servizi;

Aree a dismettere ad uso pubblico Parco pari a 12.470 mq + viabilità 1.730 mq.

Questa ipotesi permetterebbe l'edificazione del terreno concentrando le funzioni per macroaree. Il progetto prevede la riconversione e la rifunzionalizzazione del sito industriale dismesso inserendo: impianti sportivi e capannoni ad uso deposito-magazzino nell'area dell'ex cotonificio; per la zona Sud è stata ipotizzata la realizzazione di servizi in grado di garantire un possibile ritorno finanziario che andrebbero a supportare le opere di bonifica e urbanizzazione. A tale scopo è stata prevista la realizzazione di un'area residenziale e di una struttura polivalente con funzioni che spaziano dal ricettivo, al fitness, dal centro riabilitativo alla residenza per anziani, hospice, etc..

## Valutazione delle alternative per compatibilità'

Il progetto, così come descritto nelle prime due proposte, trova incongruità con:

- i riferimenti urbanistici (vedere paragrafo 3.1)
- le prescrizioni dettate del PTI volte al recupero funzionale degli edifici dell'ex-cotonificio in quanto attualmente sono inconsistenti. Permangono allo stato attuale parti di alcuni muri perimetrali, che per loro caratteristica potrebbero essere mantenuti nella logica di una ricostruzione attenta al preesistente, che però non è pensabile valutare come un semplice riuso delle volumetrie, infatti, ci si trova dinnanzi ad un'opera di nuova costruzione, con tutte le problematiche urbanistiche che ciò comporta.
- non trascurabile è l'aspetto legato alla messa in sicurezza della discarica che porterebbe un rallentamento dei lavori di riqualificazione dell'area. Si fa riferimento all'art. 10 del D.M. 471/1999 (aggiornato D.M. 152/2006) che richiede che gli interventi di bonifica e ripristino ambientale o di messa in sicurezza permanente siano effettuati sulla base di una progettazione che si articola in due livelli di approfondimento: un Progetto Preliminare e un Progetto Definitivo. Il primo andrà presentato in Provincia e al Dipartimento ARPA competente e ad altri eventuali soggetti interessati, sarà soggetto a parere della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge 340/2000, che approva il piano e ne autorizza l'esecuzione eventualmente richiedendo integrazioni e imponendo specifiche prescrizioni. Stessa procedura viene seguita per l'approvazione ed eventuale richiesta di integrazioni per il Progetto Preliminare (analisi svolte per caratterizzare il sito e l'ambiente influenzato, obiettivi della Bonifica, interventi e lavori da realizzare). Sulla base di questo viene predisposto il Progetto Definitivo di Bonifica e il conseguente ripristino ambientale (dettaglio dei lavori da realizzare e il relativo costo previsto, piano di manutenzione delle opere di bonifica). Il progetto viene approvato con autorizzazione degli interventi necessari dove si stabiliscono i tempi di esecuzione dei lavori ed è fissata l'entità delle garanzie finanziarie.
- non si può prescindere dal considerare la dotazione di servizi e infrastrutture simili a quelli proposti dall'intervento (aree attrezzate per la pratica di attività sportive). Considerando l'intero territorio che comprende i quattro comuni troviamo una buona dotazione di impianti sportivi di grandi dimensioni nelle immediate vicinanze (in particolare 5 nel Comune di Rivoli, 2 in Alpignano, 5 in Collegno e 1 in Pianezza).

La terza proposta sopra descritta porta ad una fruizione e utilizzo dell'area con destinazioni in grado di attrarre un flusso di utenti diversificato (anziano, giovane, attivo o con necessità speciali) sull'intero arco della giornata e della settimana e non soggetto a stagionalità in modo da garantirne frequentazione.

Inoltre, la lottizzazione dell'area a residenza porterebbe vantaggi anche sull'aspetto economico: infatti, la vendita dei lotti e/o degli immobili coprirebbe, tutte o in parte, le spese di riqualificazione dell'area della discarica.

Inoltre questo tipo di soluzione, ovviando ai tempi di bonifica della discarica, renderebbe possibile dividere l'area in lotti di intervento su cui concentrarsi successivamente.

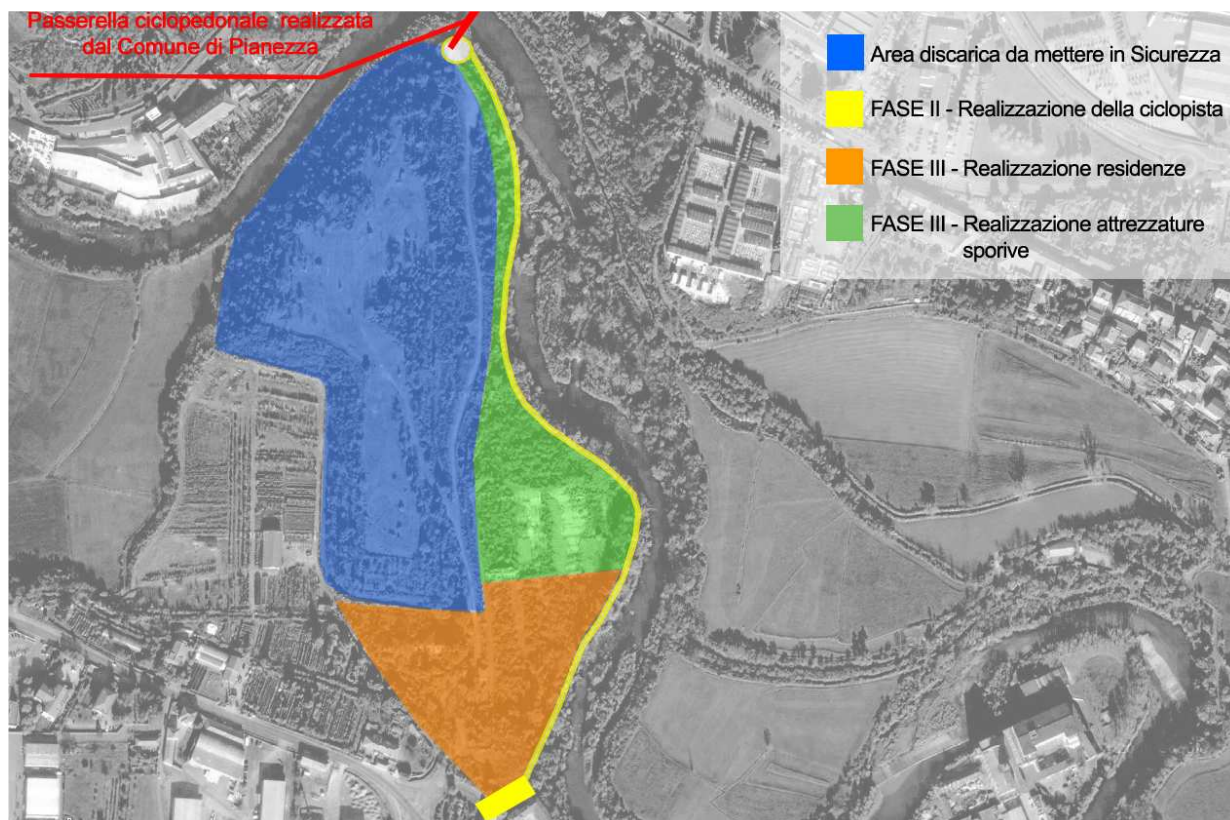
### **Preso atto delle difficili condizioni in cui versa l'area, relative alle limitazioni normative esistenti con la compresenza di PEC e varianti al Piano Regolatore discordanti,** allo stato

attuale non è possibile intervenire sull'area, visti i vincoli dettati dalle fasce di rispetto PAI e dalle fasce di rispetto dalla Discarica (distanza di 150m) non consentono la realizzazione di alcuna costruzione. Per ovviare ai problemi di natura urbanistica, politica e per una valorizzazione e fruizione progressiva dell'area si propone di agire per fasi successive come di seguito descritto:

- Una prima fase prevede la definizione di un **Accordo di Piano** da sottoscrivere tra il Comune di Rivoli, il Cidiu S.p.A. e le rappresentanze competenti per meglio coordinare la gestione del territorio e degli interventi. Contemporaneamente a questa prima fase partiranno le procedure di messa in sicurezza dell'area che proseguiranno in parallelo con le fasi successive.
- Una seconda fase prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale, lungo la sponda fluviale in rispetto della normativa del PAI, con punti di sosta belvedere con affaccio sul fiume Dora (sufficientemente distante dalla discarica). Con questa seconda fase si renderebbe finalmente fruibile il collegamento tra Rivoli e Pianezza all'interno del percorso Terre dell'Ovest. Il progetto dovrà prevedere l'inserimento del percorso unitamente alle opere di consolidamento e messa in sicurezza della sponda fluviale.
- Una terza fase procedurale prevede, in concerto con l'attuale proprietà dell'area, i cambiamenti di destinazione urbanistica per alcune porzioni di aree poste tra i comuni di Rivoli e Alpignano in modo

da ricercare nuovi attrattori privati per la costruzione e la vendita dei lotti (accordi programmatici tra Pubblico e Privato), tali da consentire la costruzione di edifici ad uso residenziale a basso impatto ambientale lungo l'attuale ingresso della vecchia fabbrica. Si propone di riutilizzare alcune parti, quali la casa del custode e la villa del direttore site nel comune di Alpignano, capaci per la loro vicinanza con l'area in oggetto di generare un buon volano per l'edificazione di alcune aree di edilizia residenziale misto verde.

– Una quarta fase vedrà a seguito dell'individuato frazionamento urbanistico e avvenuta vendita a privati, che provvederanno alla costruzione edilizia, la creazione di nuove aree a servizio pubblico secondo legge Tognoli 122/89 e L.R. 56/77 per attrezzature a supporto del percorso ciclopedonale precedentemente descritto. Si potrebbero indirizzare tali fondi anche per la creazione di un'ampia area a verde attrezzato posta nella parte più a nord del lotto di riferimento.



**Immagine 5** Rappresentazione grafica degli interventi previsti. Fonte: Elaborazione dell'autore.

A seguito dell'incontro intercorso in data 13/05/2008 tra Comune di Rivoli, CIDIU e Comune di Alpignano, si è deciso di procedere tenendo conto dello studio redatto da Korè per conto del CIDIU che prevede la ri-valorizzazione dell'area in oggetto attraverso l'insediamento di nuove attività da attestare principalmente in fregio alla via Alpignano, mentre per quanto riguarda la parte di area assoggettata ad un regime vincolistico più restrittivo, dovranno essere previsti servizi di pubblico interesse quali impianti sportivi e spazi verdi fruibili di cui all'art. 21 L.R. 56/77. In questo contesto si è proceduto a determinare **la puntuale indicazione della massima capacità edificatoria realizzabile.**

1. Ponendo come dato certo l'approvazione della variante così come proposta dal CIDIU si prevede come parametri di edificabilità un rapporto di copertura fondiaria di mq 0,30 con un'altezza massima di 4 piani. Sull'estensione di tutta l'area pari a 30.451mq, il valore determinato è pari a 9.153 mq di superficie coperta - pari a 36.541mq su 4 piani di SLP - che non consente la realizzazione dei servizi alla residenza previsti dai riferimenti normativi urbanistici vigenti.
2. Si è quindi calcolata la massima capacità edificatoria del lotto con relativo inserimento degli spazi a servizio generati a norma di legge, considerando comunque i parametri edificatori proposti dallo studio Korè, si individua dal rapporto di copertura una superficie coperta di 6.000 mq (ovvero 24.000 mq SLP), tale da determinare una quantità di servizi alla residenza pari a 19.920 mq, generando sull'area una quantità edificatoria totale pari a 25.920 mq. Ciò determina però **un'eccessiva intensificazione dell'area che non risponde alle reali dinamiche di mercato, generando un impatto territoriale che potrebbe compromettere la qualità e l'equilibrio dei luoghi.**

**3.** Pertanto si è cercato di valutare una situazione intermedia andando a considerare una SLP teorica di 14.905 mq così come proposta dal progetto Korè. Su questo dato è stato basato il calcolo della capacità insediativa teorica massima di piano seguendo i criteri della legge 56/77 che ha portato ai seguenti risultati:

Dotazioni medie per abitante per destinazioni d'uso esclusivamente residenziali (Art. 20)	25 mq/abitante
Stima degli abitanti sull'area di intervento: $14.905\text{mq} / 25 \text{mq/abitante} = \mathbf{596 \text{ abitanti}}$	
Dotazioni attrezzature in insediamenti residenziali per spazi pubblici destinati a Parco (Art. 21)	12,50 mq/abitante pari a <b>7452,5mq</b>
Dotazioni attrezzature in insediamenti residenziali per parcheggi pubblici (Art. 21)	2,50 mq/abitante pari a <b>1490,5mq</b>

### 1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

#### Modello gestionale individuato

Una volta in fase di regime, per quanto riguarda l'area residenziale, questa sarà venduta a privati, mentre i percorsi potranno essere gestiti

Soggetti	Attività	Azioni in funzione degli obiettivi
Ente Parco (da costituire) Amministrazioni Comunali Associazioni	Manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi e delle zone di belvedere, incluse segnaletica e infrastrutture	- Garantire l'accessibilità e la fruibilità dei percorsi durante le diverse stagioni.
	Informazione e comunicazione	- Proporre iniziative diverse per dare visibilità ai percorsi. - Collegare a livello territoriale la pista ciclabile questa rete a progetti analoghi.



## 2. FATTIBILITÀ TECNICA

### 2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

#### **Descrizione tecnica dell'opera**

In questo studio per la parte progettuale si è tenuto conto della realizzazione della pista ciclabile e del posizionamento dei singoli lotti residenziali.

#### **Pista ciclabile**

Le linee di intervento proposte partono da una precisa esigenza di non modificazione ed alterazione dello stato dei luoghi. In tal senso le indicazioni sviluppate in merito al progetto di realizzazione del parco, dettagliate e descritte nei successivi paragrafi, mirano all'estrema conservazione e manutenzione delle strutture, prospettando una sistemazione a verde su basi naturalistiche che prevede, in ogni decisione strutturale di base (quali la scelta a livello specifico delle specie vegetali da impiantare, la loro associazione e disposizione planimetrica o l'assetto morfologico dell'insieme) il pieno rispetto e conoscenza dell'ambiente naturale entro il quale l'intervento viene inserito.

Per quanto riguarda gli aspetti realizzativi e tecnici, gli interventi individuati si distinguono sostanzialmente in due tipologie: interventi di carattere ambientale e interventi infrastrutturali.

Gli interventi infrastrutturali e di fruizione riguardano sostanzialmente la realizzazione di una pista ciclabile, per consentire la percorribilità delle aree differenziandone sviluppo e tracciato in relazione alle due ipotesi di utilizzo. La pista ciclabile sarà realizzata a doppio senso di marcia, in sede propria.

Gli interventi si presentano finalizzati alla costruzione di tracciati stabili atti a garantire nel tempo la permanenza delle sedi dei percorsi, immaginando un utilizzo di materiali che tipologicamente e cromaticamente bene si inseriscano nel contesto ambientale.

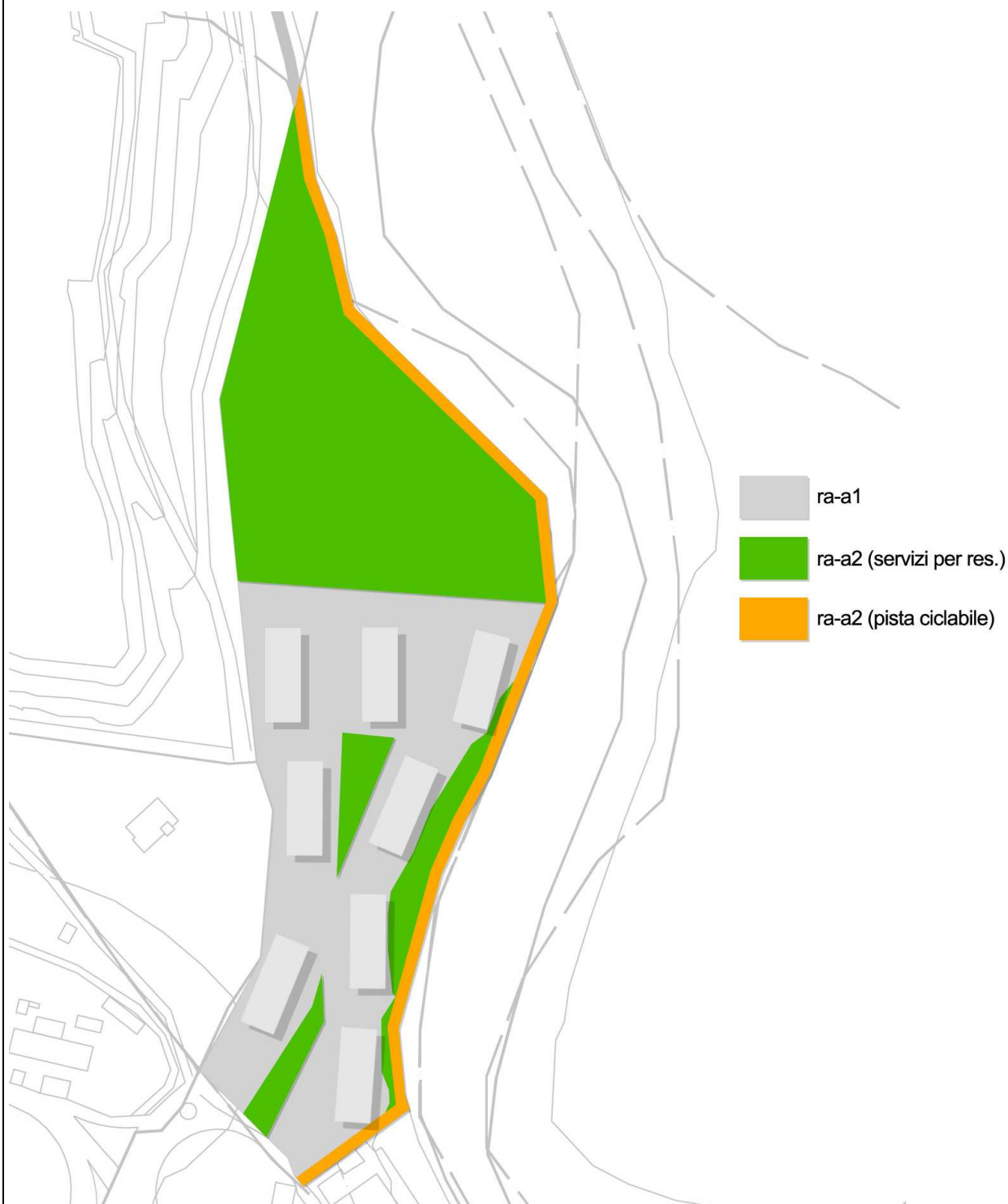
Nel fornire gli spazi a verde di arredi e servizi si è comunque cercato di limitare al massimo il loro impatto sulle componenti ambientali che non dovranno sovvertire gli schemi ecologici e paesistici del luogo.

#### **Area Residenziale**

Dai calcoli precedentemente effettuati in cui la SLP teorica è di 14.905mq essa viene suddivisa mediante la realizzazione di n. 8 unità immobiliari dell'altezza massima di 4 piani fuori terra ciascuna, aventi Superficie Lorda di Pavimento ad ogni piano di 468 mq (dimensioni edificio 36x13m), attestata principalmente su via Alpignano. L'area dovrà essere oggetto di approfondimento tecnico per quanto riguarda la scelta tipologica e stilistica in fase di progetto preliminare.

Infine per quanto riguarda la parte di intervento nel territorio del comune di Alpignano e riguardante, fondamentalmente, l'ex villa padronale si potrà ipotizzare (previo accordo con l'Amministrazione Comunale di Alpignano) la possibile realizzazione di un centro multiservizi inserito in un proseguimento della lottizzazione del comune adiacente.

## Planimetrie esplicative



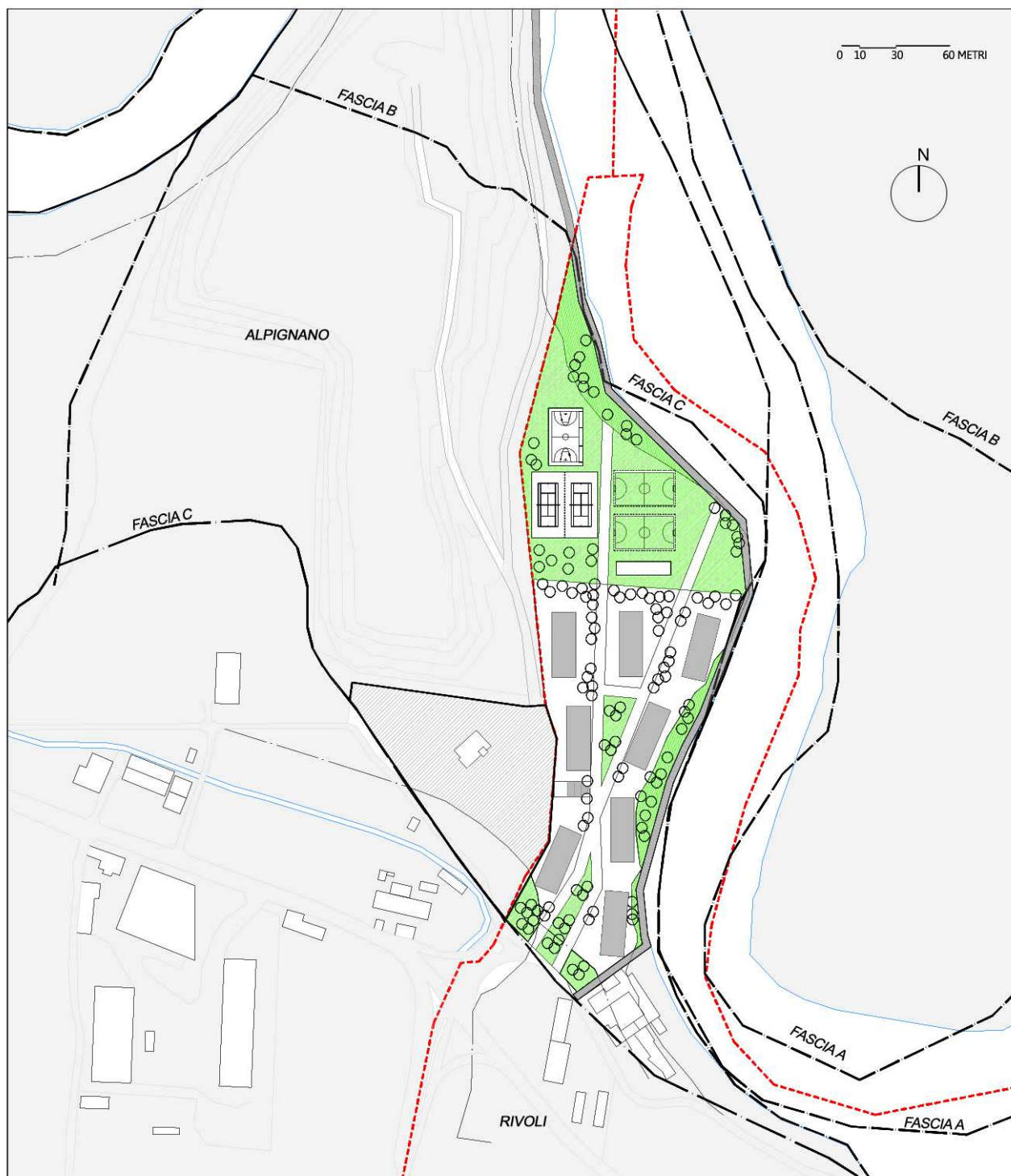
**Immagine 6** Rappresentazione per macroaree degli interventi previsti. *Fonte: Elaborazione dell'autore.*

L'immagine evidenzia la possibile lottizzazione dell'area secondo le previsioni dello studio Koré individuando le principali destinazioni d'uso:

ra\_a1 le residenze

- ra\_a2 attività complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:
  - Aree per l'istruzione
  - Aree per attrezzature di interesse comune

- Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (in cui rientra la pista ciclabile)
- Aree per parcheggi pubblici.



**Immagine 7** Rappresentazione grafica degli interventi previsti. Fonte: Elaborazione dell'autore.



**Immagine 8** Rappresentazione 3D degli interventi previsti. *Fonte: Elaborazione dell'autore.*

### **Risultati attesi – output - in beni e servizi**

La riqualificazione dell'Area Ex Castle si inserisce in un sistema di interventi finalizzati da un lato all'attivazione di sistemi turistico-culturali e dall'altro ad azioni di incontro tra ricerca e formazione al fine della qualificazione della produzione e della capacità produttiva.

Si prospettano:

- I ricavi finanziari. La realizzazione degli obiettivi precedentemente elencati ed in particolare la creazione di una fascia destinata ad attività residenziali – comporta la creazione di un nuovo centro di produzione economica, con il relativo indotto di servizi e attività collaterali.
- La valorizzazione della zona servita. L'investimento previsto comporterà un miglioramento oggettivo dell'area, con la conseguente rivalutazione del prezzo degli immobili e delle aree edificabili circostanti. Tale rivalutazione può essere quantificata mediante una stima dei prezzi marginali, con riferimento alla situazione precedente e successiva alla realizzazione del progetto (che non verrà qui presa in esame).
- L'aumento del reddito pro-capite. La realizzazione del progetto comporterà un aumento generale del reddito, nel caso in cui la destinazione d'uso finale del complesso si dimostri in grado di convogliare nella zona di riferimento nuovi flussi turistico-culturali. Tale fenomeno si rivela essere una vera e propria esternalità positiva, di cui potranno beneficiare anche quelle attività commerciali e turistiche non direttamente connesse con il progetto.
- L'incremento degli spazi verdi usufruibili per il pubblico. Il riutilizzo del lotto a verde pubblico contribuirà ad un sensibile incremento delle aree verdi nel territorio comunale. Con una superficie di circa 7400 mq il "parco" (spazio a verde pubblico attrezzato) sarà in grado di rispondere ad una concreta esigenza della cittadinanza.

## 2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento	
SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI	
INTERVENTO CODICE FS-DOR-1D	
<b>QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n°554 del 21/12/1999)</b>	
<b>a) Lavori a base d'asta</b>	
a1) lavori ed opere	€ 1.075.740,60
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non	€ 21.514,81
a2) soggetti a ribasso	€ 53.787,03
oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a	
a3) ribasso	€ 1.151.042,44
<b>a4) totale lavori a base d'asta</b>	<b>€ 1.151.042,44</b>
<b>a5) totale importo appalto</b>	<b>€ 1.151.042,44</b>
<b>Somme a disposizione della stazione</b>	
<b>b) appaltante</b>	
b1) lavori in economia	-
b1bis) arredi	-
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ 3.000,00
allacciamenti ai pubblici servizi e opere di	
b3) urbaniz.	€ 40.000,00
b4) imprevisti	€ 57.552,12
b5) acquisizione aree o immobili	-
accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs.	
b6) 163/06	€ 17.265,64
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 37.805,89
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 15.000,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 34.531,27
b11) collaudo	€ 5.755,21
b12) IVA totale	€ 137.077,93
	parziale € 347.988,07
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 1.499.030,51</b>
<b>DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO</b>	
parametro tecnico = metri quadri	quantità = 7475,5
<b>COSTI PARAMETRICI</b>	
costo di costruzione = -	costo di realizzazione = 200,53

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

### Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

La fase progettuale ha portato ad evidenziare i problemi a livello ambientale connessi alla presenza della discarica in quanto la parte centrale è priva di impermeabilizzazione artificiale, ma vi è unicamente la barriera geologica naturale costituita dal terreno argilloso sottostante; le parti nord e sud sono invece impermeabilizzate con telo in HDPE e sono provviste di sistema di drenaggio del percolato. Il progetto di recupero ambientale presentato dal CIDIU S.p.A. nel dicembre 1997 prevede:

- la risagomatura della sommità della discarica e della scarpata est;
- ricopertura della trincea drenante;
- inerbimento della sommità e della scarpata rimodellata
- rimboschimento naturaliforme della scarpata est ed in parte della nord;
- impianto sulla sommità della discarica di alberi ed arbusti con modalità paesaggistiche.

La discarica è interessata da fenomeni di migrazioni di gas nel sottosuolo esterno. A seguito della segnalazione del superamento delle soglie di rischio nel sistema di monitoraggio del biogas esterno alla discarica, oltre ai provvedimenti già proposti dal CIDIU, con nota prot. 13536/LA6 del 17/01/2005 la Provincia di Torino prescriveva:

- estrazione e combustione del biogas presso tutti i pozzi presenti nel corpo discarica e invio della relazione tecnica sullo stato di efficienza del sistema di estrazione e combustione del biogas;
- analisi con cadenza settimanale del biogas prelevato presso i punti di monitoraggio esterni alla discarica;
- analisi del biogas presso tutti i possibili bersagli di migrazione presenti nell'area circostante la discarica e segnalazione immediata alle autorità competenti qualora vengano rilevate condizioni di rischio.

Ad oggi il CIDIU S.p.A. provvede al monitoraggio dell'area.

### 3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### 3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Vedere schema URB

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

##### **Macro-localizzazione dell'opera**

L'area risulta inserita in un contesto mediamente urbanizzato, infatti a Nord oltre la Dora, si affaccia sul centro urbano di Pianezza, mentre oltre la tangenziale Nord si sviluppano i centri di Alpignano e Rivoli. Però l'area che confina con la zona di nostro interesse, si presenta prettamente destinata al terziario, e all'agricoltura.

##### **Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate**

La presente attività si configura come un intervento di riqualificazione e terrà conto di soluzioni tecniche e di opere di ingegneria naturalistica tali da non costituire in alcun modo pregiudizio per l'ambiente circostante, ma al contrario tale da salvaguardarne lo stato di qualità.

##### **L'organizzazione, il sistema relazionale e di gestione dell'intervento**

La gestione dell'intervento non presenta elementi di criticità sullo stato dell'ambiente.

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

Per quanto concerne il quadro normativo ambientale l'opera rispetta la coerenza della normativa di riferimento, segue le prescrizioni del PAI peraltro recepite dal Piano Regolatore Comunale ed assume una condizione di massimo rispetto dello stato dei luoghi preservando il carattere naturalistico dell'area soprattutto nella parte prospiciente il fiume Dora.

Rispetto alla coerenza con le previsioni degli strumenti di pianificazione di settore (PRGC) l'intervento offre un'ottima compatibilità generale con le funzioni miste del contesto (di tipo prettamente produttivo e residenziale) e si pone in linea con gli indirizzi dell'amministrazione e con le dinamiche del mercato.

##### **B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente**

L'opera si colloca in un'area, attualmente, lasciata in uno stato di abbandono a partire dall'alluvione del 2000 in cui tutti fabbricati hanno subito ulteriore degrado con la quasi totale demolizione del vecchio cotonificio. Le opere di pregio di primo novecento, la fabbrica e la sua ciminiera sono attualmente completamente distrutte ed inutilizzabili. Inoltre, la presenza della discarica posta in adiacenza, sul territorio di Alpignano, rende non pienamente fruibile l'area.

##### **C. Descrizione degli impatti dovuti all'opera e delle misure compensative da prevedersi**

Trattandosi per lo più di sistemazione di tracciati esistenti, o di inserimenti di opere viarie (piste ciclabili) su sponda del fiume, di collegamento tra altri percorsi ciclabili già esistenti, gli interventi non incidono negativamente sull'ambiente, anzi possono migliorarlo laddove si prevederà la riqualificazione della sponda con metodi di ingegneria naturalistica e laddove si rinverdiranno i

tracciati.

L'intervento è compatibile, in quanto le modificazioni previste non solo non arrecano impatti negativi sul territorio, ma contribuiscono a elevare la qualità ambientale del sito. Da un'analisi sintetica deriva:

- una coerenza con gli indirizzi strategici in quanto offre un contributo alla valorizzazione di uno spazio urbano;
- la diversificazione delle funzioni urbane, in senso di sviluppo locale e contribuisce alla riqualificazione dell'offerta turistica e alla diversificazione della fruizione urbana.
- potenziamento della nuova rete ciclabile realizzata all'interno del progetto "Terre dell'Ovest".

L'analisi dettagliata degli impatti e dei benefici attesi è stata preceduta dall'individuazione dei criteri su cui basare la valutazione dell'intervento. Questi sono così articolati:

- Capitolo Urbanistico
  - Coerenza con le premesse ed i contenuti del PTI
  - Coerenza con le Previsioni Regionali
  - Coerenza con le previsioni Comunali
  - Contributo alla definizione dello spazio urbano
- Sostenibilità tecnico-territoriale
  - Elevato mix-funzionale
  - Presenza di funzioni pregiate
  - Capacità di innescare trasformazioni e sinergie
  - Impatto ambientale e paesaggistico
- Sostenibilità finanziaria e impatti socio economici
  - Sostenibilità finanziaria complessiva
  - Aumento della disponibilità servizi a scala territoriale e locale
  - Valorizzazione della valenza turistica

Per un maggior dettaglio della valutazione si rimanda alla tabella riportata di seguito:

<b>Criteri</b>	<b>Valutazione sintetica</b>
<b>a) Capitolo urbanistico</b>	
Coerenza con le premesse ed i contenuti del PTI	Gli obiettivi presentati dal progetto di rifunzionalizzazione si pongono in linea con gli obiettivi di riqualificazione territoriale e culturale espressi nel PTI
Coerenza con le previsioni Regionali (PTR)	Entrambi mirano al potenziamento della mobilità
Coerenza con le previsioni Comunali	La coerenza risiede nella realizzazione della pista ciclabile che mette in relazione il comune con il territorio circostante
Contributo alla definizione dello spazio urbano	L'intervento è volto alla valorizzazione della sponda fluviale offrendo un campo d'azione e benefici esteso anche ai comuni confinanti, quali Pianezza e San Gilio
<b>b) Sostenibilità tecnico-territoriale</b>	
Elevato mix-funzionale	L'ipotesi realizzata nelle sue diverse fasi offre un'attrattiva a livello comunale incentrata esclusivamente sull'attività residenziale e



Presenza di funzioni pregiate	L'ipotesi della pista ciclabile crea un forte punto di riferimento, in quanto non solo mette in rete il territorio ma offre anche un alto valore ambientale e paesaggistico.
Capacità di innescare trasformazioni e sinergie	L'intervento porterà alla concertazione di diversi soggetti, sia a livello comunale che sovracomunale.
Impatto ambientale e paesaggistico	L'intervento rispetterà le norme vigenti in fatto di sicurezza ambientale e attraverso una progettazione ragionata verranno applicati strumenti di ingegneria naturalistica per il consolidamento della sponda fluviale.

#### **d) Sostenibilità finanziaria e impatti socio economici**

Sostenibilità finanziaria complessiva	La previsione di finanziamento del PTI copre i costi di realizzazione della pista ciclabile, delle aree di sosta e belvedere e delle opere accessorie necessarie.
Aumento della disponibilità servizi a scala territoriale e locale	L'intervento va ad incrementare i servizi relativi alla mobilità ciclo-pedonale del Comune e della Provincia di Torino vista la capacità di integrarsi nella rete ciclopedonale esistente
Valorizzazione della valenza turistica	La realizzazione dell'intervento va ad incrementare l'offerta turistica di settore del Comune di Rivoli.

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

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

L'intervento è compatibile, in quanto specificatamente previsto dal Piano d'Area (che si andrà ad individuare) che è anche strumento di pianificazione in materia paesaggistica. Alcune zone sono soggette al *Piano di Assetto Idrogeologico -PAI-* dell'autorità di Bacino Del Fiume Po. Entrambi i Piani contengono la promozione della fruizione del territorio, e gli interventi previsti risultano coerenti.

#### **Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali**

La vicinanza con il "mulino della Barca" sito sul confine con Collegno, area dalla vocazione produttivo - archeologico industriale, potrebbe influire sulle dinamiche di sviluppo del sito della ex-Castle, qualunque siano le attività che vi andranno insediate. Sull'area ex-Castle prima della realizzazione del cotonificio esisteva un mulino, come riportato nel catasto Napoleonico e nel Catasto Rabbini di inizio ottocento; l'importanza di questo primo mulino era tale che solo dopo la realizzazione del nuovo mulino anglo-americano "detto della Barca" quest'ultimo venne dismesso. Il mulino funzionava per mezzo di un canale di derivazione della Dora che passando parallelo all'attuale percorso viario di Bruere penetrava nel lotto per tutta la sua lunghezza per ritornare nel corso del fiume all'altezza del curvare del corso.

## Documentazione fotografica del sito



**Immagine 7** Vista aerea del sito. Fonte: <http://maps.live.com>



**Immagine 8** Vista aerea del sito. Fonte: <http://maps.live.com>



**Immagine 9** Vista aerea del sito. Fonte: <http://maps.live.com>



**Immagine 10** Vista aerea del sito. Fonte: <http://maps.live.com>

## 4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### 4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLA DOMANDA POTENZIALE

#### Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

E' possibile individuare il primo bacino di utenza all'interno del territorio stesso, tra i comuni di Rivoli, Alpignano e Pianezza, e un'utenza allargata a livello provinciale e interprovinciale.

Gli unici dati quantitativi disponibili (fonte CONI, Osservatori Statistici per lo Sport) si riferiscono alla pratica del ciclismo in genere – agonistico e ricreativo (quest'ultimo riguardante la buona metà dei praticanti) – che lo posizionano al 5° posto della classifica degli sport praticati, a livello nazionale dell'ISTAT. Infatti, nell'ambito degli **sport ciclistici** è interessante notare non soltanto che il ciclismo nella sua forma classica (su pista o su strada) continua a contare circa 1 milione e 180 mila appassionati, ma che esistono anche circa 800 mila sportivi che mossi da motivazioni diverse si dedicano alla passeggiata in bicicletta o alla più classica cyclette casalinga o in palestra, oltre a coloro che si dedicano ad attività che consentono di vivere un più stretto rapporto con la natura come la mountain bike o il cicloturismo.

Poiché la realizzazione dell'opera si configura come realizzazione di un vero e proprio nuovo percorso attrezzato, certamente si **incrementerà il livello dell'attuale domanda a fini turistici**.

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

Sul fronte dell'offerta, occorre considerare che ci troviamo in un mercato particolarmente agguerrito, per ambedue i macro gruppi esaminati. Tutto si giocherà quindi a livello di intero territorio, dove l'area ex Castle – una volta a regime – potrà svolgere un buon ruolo di polo attrattore, ma dovrà interagire costantemente con le altre realtà territoriali e ricercare partenariati opportuni al fine di raggiungere e mantenere quel grado di interesse e notorietà necessari al suo sviluppo. Si vuole in ogni caso sottolineare l'alta presenza di offerta nel campo dei centri sportivi che potrebbero influenzare la fruizione di quello in progetto.



**Immagine 11** Localizzazione dei centri sportivi più vicini all'area di progetto. Fonte: <http://.maps.live.com>

## 4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

### Bilancio domanda-offerta

Dal confronto tra domanda e offerta e considerando anche altri esempi su territorio Piemontese di progetti simili (Parco fluviale del Po e dell'Orba) si deduce che la costituzione del Parco della Dora costituirebbe un valore aggiunto un attrattore per tutta l'area con effetti sui comuni confinanti. Il *“terzo rapporto sul turismo dei parchi”* (2005) dell'Osservatorio Nazionale di Compagnia dei Parchi, così come l'indagine ISTAT sul *“Turismo nei parchi nazionali e regionali in Italia”* dello stesso anno, stimano nel 14% le presenze turistiche in Italia che dipendono direttamente della domanda legata alle aree naturali protette. Considerando che l'intervento interessa un territorio con un numero di posti letto contenuto, si deve comunque osservare che il turismo escursionistico (vale a dire a corto raggio e di giornata) proprio grazie all'attrattore Parco, può costituire un elemento forte per il territorio confinante, con un andamento futuro di questo tipo di domanda sempre in crescita, soprattutto data la proposta di quasi 1 km di percorsi segnalati realizzati una volta attuato il progetto.

### Stima di massima dei potenziali utenti

Dai dati forniti sulla frequentazione dell'Ente Parco Po, si ipotizza che la frequentazione negli ultimi tre anni siano state: 8.000 nel 2003, 8.450 nel 2004, e 11.150 nel 2005. Tenendo conto che questo tipo di attività presuppone principalmente una frequentazione autonoma, in questa sede si può ipotizzare solo una stima basata sull'utenza di prossimità (locale e regionale) e per conseguenza, su una media minima – senza dubbio sottostimata - di 5 utenti per 980 m di tracciato per 60 giorni/anno (vale a dire i fine settimana nell'arco di 7 mesi di fruibilità: ottenendo 58.800 transiti sull'area oggetto di studio.

## 4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

### Costi di investimento

In base alle stime del Quadro tecnico economico parametrico (Paragrafo 2.2) si possono riepilogare le previsioni dei costi necessari alla realizzazione dell'investimento. Nella tabella seguente, i costi sono stati suddivisi per tipologie di intervento.

#### VOCI DI COSTO

Interventi di realizzazione della pista ciclabile	€ 219.430,35
Interventi ambientali	€ 1.279.600,16
<b>TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO</b>	<b>€ 1.499.030,51</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.499.030,51</b>

**Tabella 4** Tabella riassuntiva dei costi necessari alla realizzazione dell'intervento. Fonte: elaborazione dell'autore.

### Costi di esercizio

I costi sono costituiti da costi manutenzione e costi di gestione.

**L'importo relativo ai costi di manutenzione** è stato stimato pari allo 0,50% del costo di realizzazione dell'intervento (Euro 1.499.030,51) per i primi 10 anni e 1% per i secondi 10 anni e, cioè, **Euro 7.495,15 all'anno per i primi 10 anni ed Euro 14.990,30 all'anno per i successivi 10 anni.**

**L'importo relativo ai costi di gestione** è stato così stimato:

- potatura, taglio erba e monitoraggio fitosanitario del verde parcheggi e rotonda: 4 persone per 6 volte all'anno per 8 ore ciascuna, per totali 192 ore/anno per euro/ora 30,00 per totali **Euro 5.760,00 all'anno**.

- energia elettrica per illuminazione pubblica 365 giorni pari a 4.200 ore/anno: considerando l'utilizzo di lampade al sodio ad alta pressione da 70 W, oltre un consumo di 10 W per accensione e perdite, si ottengono 80 W per ogni punto luce: 80 W per 10 punti luce = 800 W pari a 0,8 kW per ogni ora; 0,8 kW per 4.200 ore = 3.360 kWh pari ad 3,36 MWh; considerando un costo di 150 euro/MWh (dati AEM) si ottiene **504,00 Euro all'anno**

- energia elettrica per irrigazione aree verdi parcheggi e rotonda: 100 giorni anno per 2 ore, per totali 200 ore: 3,5 kW (energia assorbita dalle pompe) per 200 ore = 700 kWh pari a 0,7 MWh; considerando un costo di 150 euro/MWh (dati AEM) si ottiene **105,00 Euro all'anno**

- acqua per irrigazione: 100 giorni anno per 2 ore, per totali 200 ore/anno per mc/h 0,50, per totali mc 100 di acqua all'anno; tariffa per Euro/mc 0,22 (Delibera dell'Autorità Ambito ATO3 Torinese del 24/11/05, tariffa agevolata 0,1863 oltre IVA al 10%) per totali **22,00** - sgombero neve 3 volte l'anno per 6 persone 5 ore ogni volta: 90 ore totali per euro/ora 30,00, per totali **Euro 2.700,00 all'anno**

**Euro all'anno**

Il totale dei costi di gestione risulta pari ad **Euro/anno 9.091,00**.

### **Eventuali rientri tariffari**

Data la natura dell'opera, gli unici rientri finanziari possibili sono legati alla vendita dei terreni ad uso residenziale. Questi ,nella misura di 14.905 mq di SLP saranno ceduti secondo il valore di mercato della potenzialità edificatoria per destinazione residenziale assunto dalla città di Rivoli pari di 210 euro/mq SLP (dato dichiarato da Ass. Colombo) ottenendo un ricavo complessivo pari a **3.130.050 €**

## **4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI**

### **Piano di finanziamento**

Si tratta di un'opera per la quale non sono prevedibili rientri diretti, ma solo ricadute economiche indirette che si riferiscono all'intero tessuto economico del territorio.

Sarà quindi necessario programmare la copertura del deficit tramite fondi o finanziamenti assegnati agli Enti territoriali di competenza (ente Parco –da istituire- Amministrazioni Comunali e provinciali) negli ambiti di gestione del territorio e della sua promozione e valorizzazione.

## 5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

### 5.1 DESCRIZIONE DEI BENEFICI E DEI COSTI PER LA COLLETTIVITA' LEGATI ALL'OPERA

#### **Benefici “con” intervento**

L'argomento è già stato ampiamente trattato nei precedenti punti ma in particolare si sottolinea di seguito i

fattori che possono essere considerati quali “benefici” per la collettività:

- Miglioramento dell'economia dei Comuni interessati tramite l'incremento dei flussi turistico-escursionistici;
- Valorizzazione generale dell'intero territorio oggi in degrado fisico dal punto di vista paesistico in relazione all'ambito di intervento in cui si inserisce;
- Aumento del controllo di aree ad alto rischio di degrado tramite la gestione coordinata dei percorsi.

#### **Benefici “senza” intervento**

Mantenendo l'area allo stato attuale non si prospettano benefici sociali, al contrario andrebbe a causare un ulteriore indebolimento dell'area dal punto di vista sociale e paesistico.

#### **Costi “con” intervento**

E' un intervento che, al di là del costo di realizzazione (sostenuti dalla Provincia di Torino) e degli altri costi relativi alla gestione (sostenuti in prima istanza da Provincia e Parco di Torino), **non comporta costi esterni od indiretti** da parte di soggetti diversi dall'attuatore, cui compete la realizzazione e la gestione dell'opera

L'inserimento di aree e servizi residenziali potrebbe portare ad un aumento della pressione antropica su un'area sensibile.

#### **Costi “senza” intervento**

La non realizzazione dell'intervento vedrà un avanzamento dello stato di degrado paesistico dell'area, il che comporterebbe un investimento da parte del Comune decisamente maggiore. In termini sociali e politici la non realizzazione dell'intervento comporterebbe il non uso della passerella realizzata dal Comune di Pianezza rendendo l'intervento (realizzato con fondi comunitari) inutile.

## 6. VERIFICA PROCEDURALE

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

#### **Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali**

Il Comune deve ricorrere all'adozione di una variante parziale al PRG, consentendo di apportare lievi modifiche allo strumento urbanistico generale, al fine di consentire una migliore e più rapida attuazione degli interventi previsti: in particolare per l'inserimento dell'attività edilizia residenziale attualmente non prevista. L'adozione della variante dovrà seguire il seguente iter ai sensi dell'art. 17, (commi 4° e 6°) della Legge Regionale 41/1997 <sup>2</sup>:

1. Depositare la delibera di adozione in visione presso la Segreteria Comunale che viene pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune;
2. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione della deliberazione di adozione delle varianti parziali chiunque abbia interesse, ivi compresi i soggetti portatori di interessi diffusi, può presentare osservazioni e proposte anche munite di supporti esplicativi;
3. La delibera di adozione deve essere inviata alla Provincia che verifica la compatibilità della variante al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza. Questa provvederà alla formulazione del parere istruttorio del Servizio Pianificazione Territoriale, sentiti gli altri Settori eventualmente interessati entro 45 giorni dalla ricezione si esprime con delibera di Giunta (al cui scadere scatta il silenzio assenso);
4. In caso di compatibilità, deliberata dalla Giunta Provinciale, il Comune può procedere a deliberare l'approvazione della variante. La deliberazione di approvazione definitiva della variante viene trasmessa, dal Comune, alla Regione ed alla Provincia unitamente all'aggiornamento degli elaborati del Piano Regolatore Generale.

#### **Interferenze con altri enti**

Non si prevedono espropri o interferenze con Enti o soggetti gestori ad eccezione degli interventi nel sottosuolo per la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, fibre ottiche, Enel, Telecom, ecc. che verranno contattati con le normali procedure per le lavorazioni di servizi interrato stradali. I tempi strettamente necessari sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e dell'esecuzione dei lavori, nell'eventualità si rimanda ad una verifica in sede di progettazione definitiva.

#### **Partners istituzionali, gestionali e finanziari**

I soggetti coinvolti nella realizzazione e gestione delle opere individuate dal progetto sono:

- proponenti: Comune di Rivoli
- promotore: Parco Comune di Rivoli
- finanziatore: Comune di Rivoli- CIDIU  
, Provincia Torino, Regione Piemonte, Associazioni (risorse private)
- realizzatore: Comune di Rivoli
- proprietario: Comune di Rivoli
- gestore: Comune di Rivoli e Azienda Broglio e associazioni di settore.

---

<sup>2</sup> *Modifica degli articoli 17, 40 e 77 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo".*



### **Competenze tecniche e gestionali**

Non si ritengono necessarie particolari capacità tecniche e gestionali necessarie ad assicurare il buon funzionamento dell'opera.

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

<b>Passaggio normativo</b>	<b>Inizio</b>	<b>Fine</b>
Vista la complessità della situazione urbanistica-politica dell'area si rimanda la verifica puntuale delle procedure in fase di approfondimento preliminare.		

### 6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

#### SCHEMA S1

PERIODI (mesi)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FASI																										
IDONEITA' E DISPONIBILITA' AREA	■	■	■																							
STUDIO DI FATTIBILITA'			■																							
PROGETTO PRELIMINARE				■																						
PROGETTO DEFINITIVO					■	■																				
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI							■	■																		
PROGETTO ESECUTIVO									■	■	■															
AGGIUDICAZIONE												■														
INIZIO-FINE LAVORI													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
COLLAUDO																									■	
AVVIO ESERCIZIO/SERVIZIO																										■

### 3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### 3.1 Schema URB

PTI “Metromontano: verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo, la riqualificazione del territorio e la conoscenza”

Intervento codice: 6

Comune: Rivoli

#### COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

##### Piano Regolatore Generale o Variante (1):

- PRGC di Alpignano approvato con D.G.R: n° 45-21263 del 01/09/1997.
- Il Comune di Rivoli è dotato di un P.R.G.C. Vigente: 1) la cui Revisione è stata approvata dalla Regione Piemonte con propria deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25/06/2001 e 2) la cui Variante Strutturale denominata 1S/2003 è stata approvata dalla Regione Piemonte con propria deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006.

##### Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):

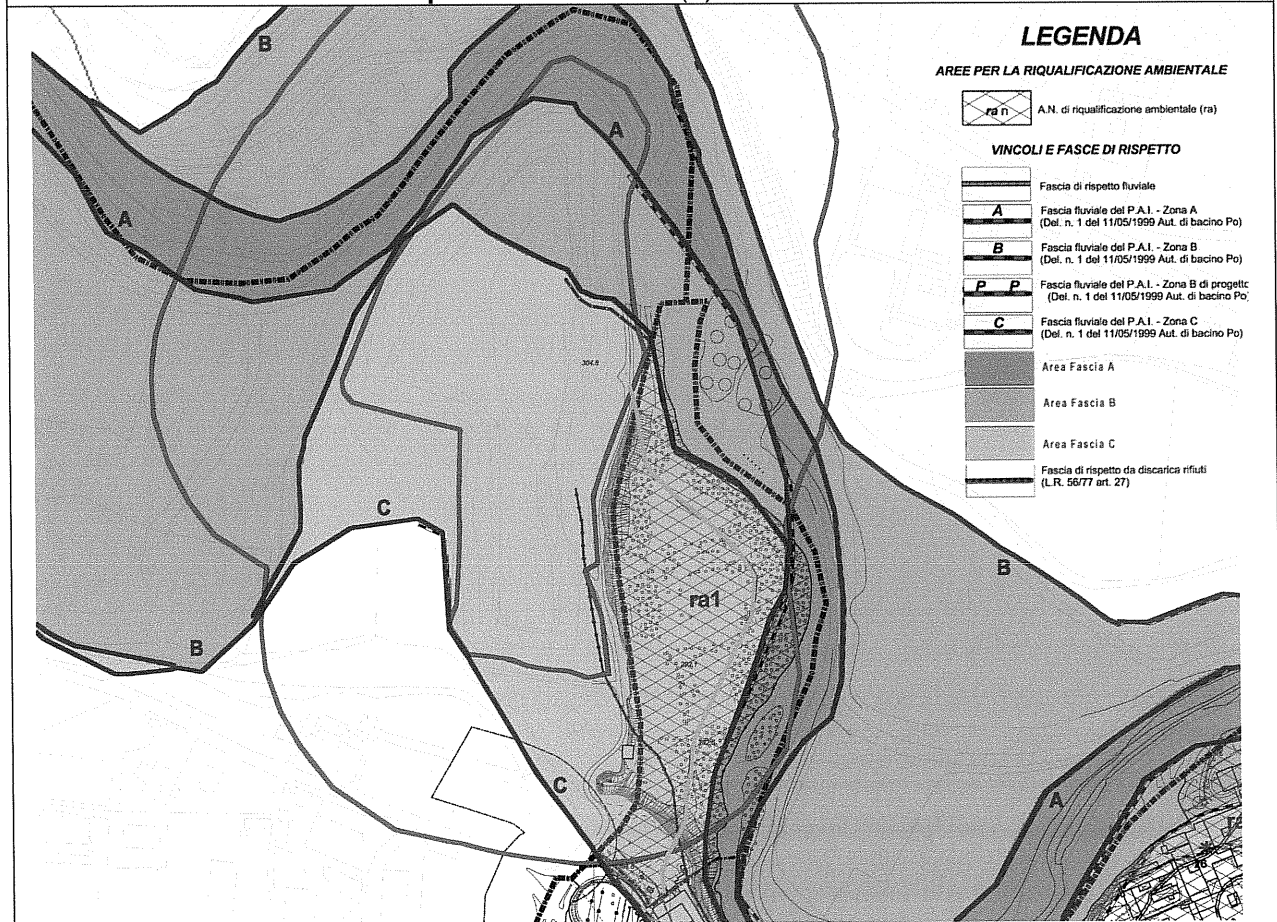


Immagine 9 Estratto cartografico del PRGC dell'area interessata dall'intervento con indicazione delle Fasce di rispetto definite dal PAI. Fonte: elaborazione dell'autore.

- “Area di riqualificazione ambientale” – Ra1 - secondo cui “ogni intervento di riqualificazione che, direttamente o indirettamente, modificasse le condizioni di deflusso del fiume Dora Riparia, è vincolato al rispetto delle indicazioni tecniche derivanti dallo studio di compatibilità idraulica redatto secondo le prescrizioni del Piano per l’Assetto Idrogeologico(PAI).” Per cui è consentita la demolizione delle strutture esistenti e la ricostruzione di un nuovo edificio i cui profili siano contenuti entro quelli del complesso preesistente, garantendo la continuità del percorso lungo la

sponda del fiume.

- Vincoli e fasce di rispetto

Nelle Tavole di Piano in scala 1:2.000 e nelle tavole in scala 1:5000 (Allegati tecnici B5), sono riportati i vincoli e le relative fasce di rispetto; per le aree su cui essi ricadono, valgono le prescrizioni di carattere urbanistico, edilizio e di salvaguardia dei rispettivi provvedimenti amministrativi e normativi.

- *Limiti della fascia fluviale.* secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po - adeguamento al PAI - con conseguente fascia di rispetto dei corsi d'acqua e naturali e linee di deflusso superficiali (10 e 30 metri dalla sponda), fasce fluviali A, B, B di progetto e C dell'Autorità di Bacino, individuate nel Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e nel Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).
- *Limite della fascia della discarica* che individua l'area di rispetto della discarica individuata ai sensi dell'art. 27 c. 7 L.R. 56/77 (150 mt).

**Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):**

Sinteticamente, si rileva, come l'analisi del *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*, evidenzia, su vasta scala, elementi quali:

- il sistema produttivo, manifatturiero e artigianale: ambito con fattori limitati;
- la localizzazione delle principali vie di comunicazione: ben servita da viabilità principale;
- sistema degli insediamenti residenziali: in prossimità;
- area ad elevata sensibilità ambientale.

**Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):**

L'area si colloca, strategicamente al centro di alcuni interessanti nodi urbanistici e si inserisce all'interno di temi progettuali quali:

- la riqualificazione dell'Asta della Dora con la conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale;
- il posizionamento all'interno dei percorsi ciclopedonali della zona Ovest (Terre dell'Ovest);
- la possibilità di ricomprendere nel progetto di riqualificazione, l'ex discarica di Alpignano;
- la realizzazione di quanto previsto nel PUT per la sistemazione della viabilità di ingresso all'area (rotonda) e del potenziamento dei collegamenti pubblici con la frazione Bruere.

**Vincoli e altre prescrizioni normative (5):**

- *Limite della fascia della discarica* definiti da PRGC.
- *Limiti della fascia fluviale.*(riferimento Immagine 5) Secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po -adeguamento al PAI - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001 - l'area ricade in:

	<b>NON CONSENTITO</b>	<b>CONSENTITO</b>
<b>Fascia A</b> (art.29)	<ul style="list-style-type: none"><li>- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi;</li><li>- la realizzazione di impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti;</li><li>- la realizzazione di impianti di trattamento delle acque reflue;</li><li>- le coltivazioni erbacee e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturalizzazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda,</li><li>- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;</li><li>- il deposito a cielo aperto di</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- i cambi colturali;</li><li>- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati;</li><li>- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997);</li><li>- l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.</li></ul>

	materiali di qualsiasi genere.	
<b>Fascia B</b> (art.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso;</li> <li>- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti;</li> <li>- in presenza di argini, interventi e strutture che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di sistemazione;</li> <li>- gli impianti di trattamento di acque reflue;</li> <li>- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;</li> <li>- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa.</li> </ul>
<b>Fascia C</b> (art.31)	<p>Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in Fascia C.</p>	

**Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :**

<input type="checkbox"/>	<b>conforme</b>	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	<b>parzialmente conforme</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>non conforme</b>	

In caso di non conformità indicare:

**Tipo di variante urbanistica necessaria (6):**

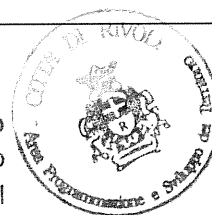
Art. 17, c. 4, L.R. 56/77: Variante Strutturale da formare ed approvare ai sensi della L.R. 26/01/2007 n. 1.

**Tempi previsti:** 12 mesi

**Data** 25 GIU, 2008

**Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico**

Il Responsabile del Servizio  
Pianificazione del Territorio  
Arch. Antonio GRAZIANI



**NOTE**

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG;  
altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;
- (5) vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali esistenti o previste, fasce di rispetto, etc.), che comportano specifiche autorizzazioni (ad es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto, etc.;
- (6) ad esempio: necessità di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del PRG, altri tipi di variante (indicare gli estremi normativi), etc.