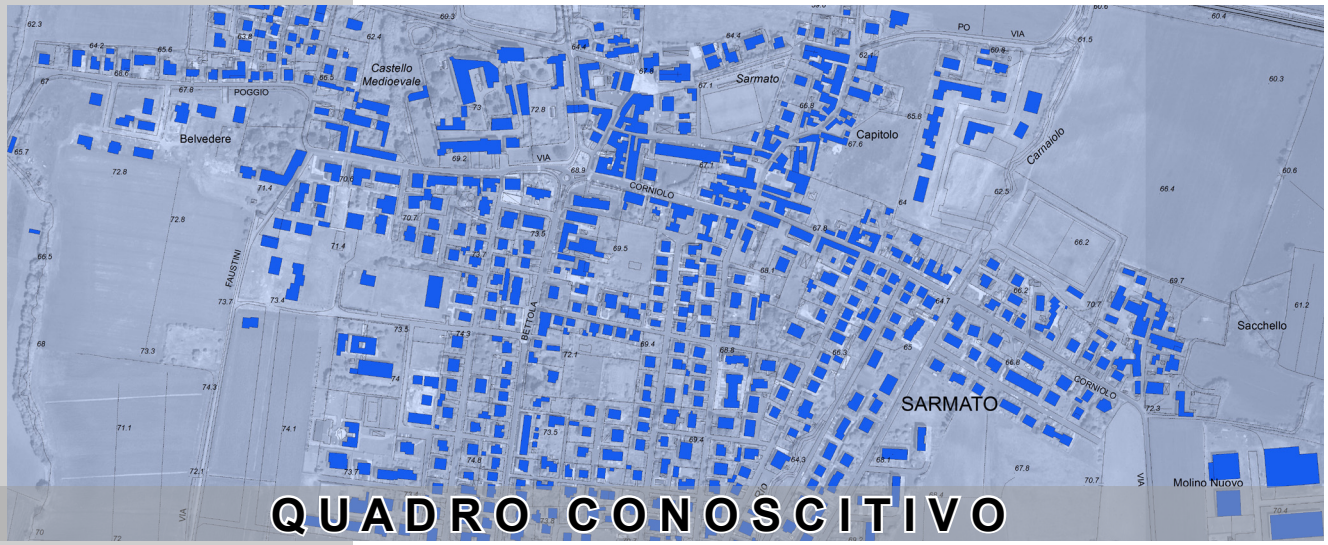
Comune di Sarmato

PSC

Piano Strutturale Comunale



QUADRO CONOSCITIVO

QC.R04

Area ex stabilimento Eridania

Adozione

Del. C.C. n. 6 del 06/03/2013

Controdeduzione

Del. C.C. n. 55 del 15/12/2014

Approvazione

Del. C.C. n. 18 del 03/04/2017

Aggiornamenti

Sindaco	Anna Tanzi
Assessore all'urbanistica	Milena Buzzi
Segretario generale	Laura Cassi
Responsabile del procedimento	Alfio Rabeschi
Ufficio di Staff	Ivano Savi (coordinatore) Fabio Ceci Alfio Rabeschi Flavio Tagliaferri
Gruppo di progettazione	Fabio Ceci Ivano Savi Alex Massari Flavio Tagliaferri
Quadro Conoscitivo	Cecilia Puppo Marta Puppo Gabriele Livelli Massimo Mannini Beppe Masia (Archinproject Associati) Walter Tonali (Archinproject Associati) Giorgio Neri (Ambiter) Maria Beatrice Corvi (Ambiter) Luca Pellegrini (Ambiter)

Premesse

La chiusura definitiva dal 2003 dell'attività produttiva del complesso industriale "Zuccherificio Eridania" ha imposto agli Enti territoriali interessati l'obbligo e la responsabilità istituzionale di scommettere sul destino di questo grande patrimonio privato e di essere attori di primo piano nel determinare preventivamente i contenuti strategici del processo di riconversione di questo ambito secondo principi di sviluppo sostenibile.

Quanto più approfondita sarà la percezione della situazione specifica che, nella formazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Quadro Conoscitivo è chiamato ad offrire relativamente all'ambito in argomento attraverso la valutazione tecnico discrezionale delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che lo caratterizzano, tanto più oculate saranno le scelte di politica territoriale comunale e sovraccomunale che potranno scaturire dalle valutazioni di merito e che dovranno sostituirsi, innovandole, alle non più adeguate e anche generiche indicazioni del vigente P.R.G.

L'Amministrazione Comunale ha già affrontato la preliminare indicazione di alcune linee programmatiche per questa porzione di territorio ed in proposito il Consiglio Comunale ha provveduto (delibera n° 102 del 21/12/2005) ad esprimere un "documento di indirizzo" specifico (in applicazione dell'art.40 della L.R.20/2000 sugli Accordi di Programma in variante allo strumento urbanistico) e ad avviare un procedimento amministrativo ed un processo politico che ha come dichiarato obbiettivo quello di provvedere a decidere il futuro di questi immobili, evitando che rimangano improduttivi ed inutilizzati per un lungo periodo, perché essi diventino una risorsa per tutto il territorio, anche sovraccomunale, e per le comunità in esso insediate, prima fra tutte quella di Sarmato.

IL QUADRO CONOSCITIVO (Art. 4 L.R.20/2005) DELL'AREA

1. IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO IN CUI CI SI MUOVE

Il tema è già proficuamente affrontato nel lavoro di analisi e di proposta effettuato per il territorio comunale dal Laboratorio Economia Locale (L.E.L.) della Facoltà di Economia dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Piacenza, formulato in modo approfondito ed anche specifico nella pubblicazione "Strategie di sviluppo del Comune di Sarmato" del Settembre 2004 , all'attenzione e agli atti degli organi municipali.

In essa vi sono innumerevoli dati sui processi che contraddistinguono la comunità, le attività ed il territorio di Sarmato e anche ripresi nella parte iniziale e di analisi generale del presente Quadro Conoscitivo. Nella summenzionata pubblicazione, che qui si intende recepita integralmente, vi sono infatti molteplici spunti di riflessione, complessivamente riferibili all'intero contesto territoriale comunale e sovraccomunale nel quale si collocano le tematiche di sviluppo socio-economico connesse al processo di pianificazione, che evidenziano già in forma estesa la storia e le vicende imprenditoriali ed occupazionali, ma pure indagini e attente considerazioni specificatamente sul ruolo svolto nel secolo scorso dall' Ex Eridania nell'economia locale, fino al tema di oggi della sua riconversione: esse costituiscono una raccolta assolutamente chiara, aggiornata ed attendibile, ma soprattutto già esaustiva di quelle conoscenze utili all'Amministrazione comunale per la definizione delle linee di ordine strategico per il futuro del complesso immobiliare. Ma non solo, perché essa offre conoscenze che vanno ad integrare in modo pregnante i fattori di natura geomorfologica, urbanistico-edilizia ed ambientale di seguito evidenziati, assicurando la definizione di un loro quadro articolato ed esauriente su cui

l'Amministrazione può fondare le proprie scelte relativamente all'uso e ai tempi e modi delle correlate trasformazioni programmabili nel breve-medio periodo per l'ambito in argomento.

E' richiesto, infatti, che l'azione pianificatoria del Comune, prima ancora di promuovere l'incontro di volontà e contemperare le responsabilità e le risorse dei diversi soggetti pubblici e privati interessati a questa delicata operazione tesa a ridefinire le future funzioni ed il ruolo dell'ex impianto produttivo nella realtà di Sarmato, affronti prioritariamente come coniugare le mirate azioni di trasformazioni e/o di riqualificazione dei siti con le esigenze della loro piena compatibilità e sostenibilità ambientale: e' la ricerca anche di un riscatto per la collettività dai "sacrifici" che in questo campo essa ed il territorio sarmatesi hanno dovuto subire per circa un secolo di attività produttiva dello zuccherificio, senza con ciò disconoscere il peso benefico che essa ha esercitato sull'economia della zona e sullo sviluppo sociale della sua popolazione.

Semmai, riproporre per questa porzione di territorio una marcata funzione propulsiva nell'economia locale risponde anche alla primaria esigenza di non sacrificare altro territorio in nome dello sviluppo ed a quella, non più eludibile, di una forte connotazione ambientale, ecologica e di sostenibilità delle nuove funzioni assegnate, nell' interesse generale e per il benessere della collettività, perseguiti anche attraverso la fruizione diretta e pubblica di una parte del vasto patrimonio immobiliare dell'ex impianto manifatturiero.

L'azione pianificatoria non potrà nemmeno sottrarsi al confronto con tutte le altre tematiche e processi territoriali locali, sovraccomunali e provinciali, dovendosi ad esempio verificare la stretta coerenza delle scelte comunali, nell'attività di pianificazione

localmente intrapresa per l'intero territorio comunale attraverso la predisposizione del P.S.C., con quelle che ancora si andranno a concertare con la Provincia, oggi in particolare perché impegnata nella revisione del suo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.).

E nello scenario dello sviluppo economico-territoriale di Sarmato illustrato nel L.E.L. giustamente trovano rilievo e ruolo, in particolare proprio per l'area Ex Eridania, anche altre possibili traiettorie innovative assicurate da strumenti già in essere:

- il Piano di Marketing Territoriale provinciale definito nell'ambito della fase attuativa del "Patto per Piacenza"
- il Programma Speciale d'Area Val Tidone - Val Luretta
- il Programma Speciale d'Area"Po Fiume d'Europa"
- il Progetto turistico della Val Tidone - Val Luretta

Le azioni e sinergie che possono essere attivate con i suddetti provvedimenti e che coinvolgono tutto il quadro istituzionale e gli attori economico-imprenditoriali presenti nella realtà piacentina, sono un'insostituibile occasione per assicurare che da parte di essi si crei, intorno al tema in argomento, il giusto livello di coinvolgimento e responsabilità programmatoria, economico-finanziaria ed operativa, perché il Comune non può essere lasciato solo nell'affrontare scelte così strategiche ed incidenti sul futuro della collettività per le prossime generazioni. .

2. I CARATTERI DI NATURA GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA, URBANISTICO-EDILIZIA ED AMBIENTALE DELL'AREA

L'ex insediamento industriale dello zuccherificio "Eridania", è ubicato nella zona orientale del territorio comunale, così come meglio evidenziato nell'allegato planimetrico tav. 1 - Planimetria ambito- in scala 1:5000, ed interessa una superficie di oltre 750.000 mq. intersecata, in senso est-ovest, da due grandi infrastrutture viabilistiche, specificatamente la S.S. 10 Padana Inferiore (via Emilia) e la Ferrovia Torino-Piacenza e delimitata in lato nord dall'Autostrada A21 Torino-Piacenza.

Risultano così individuati planimetricamente tre grandi comparti produttivi distinti che però, nella gestione delle attività dello zuccherificio, hanno sempre conservato una stretta interrelazione funzionale all'interno dei processi di lavorazione, il che li annovera tra i "territori urbanizzati" del Comune di Sarmato.

Su di essi distintamente si è perciò organizzata, ma solo per praticità ai fini della loro lettura, la raccolta ed illustrazione dei dati conoscitivi, delle indagini edilizie, tecnologiche, morfologiche, geologiche ed ambientali che li riguarda sotto il profilo fisico e funzionale, come pure l'evidenziazione delle criticità che possono condizionare lo scenario delle prospettazioni di trasformazione e riuso che l'Amministrazione Comunale è chiamata formulare nell'ambito del proprio Piano Strutturale, tutti elementi questi che concorrono oggi a definire e fortemente connotare, non fosse altro che per un rapporto di estensione assolutamente rilevante nel contesto territoriale sarmatese, la fisionomia e fenomenologia del più ampio sistema nel quale ci si muove e che dovranno essere rivisitati, ancor più, nella successiva fase dedicata alla valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) delle prospettazioni di trasformazione e riuso di cui si è prima accennato.

Comparto A

Di circa mq. 166.761,39 e posto a sud della S.S.10 Padana Inferiore (via Emilia Piacentina nella toponomastica comunale) da cui vi si accede in più punti, è il comparto che ospita la ex sede delle attività amministrative e dei cicli di trasformazione delle barbabietole per la produzione dello zucchero e degli altri derivati di lavorazione, contrassegnato perciò dalla massiccia presenza di edifici, strutture ed impianti, individuati e descritti di seguito in 14 schede di identificazione, descrizione e rappresentazione fotografica .

Di particolare impatto visivo, da qualsiasi punto li si osservi, risultano essere i due grandi silos-magazzini (vedi scheda 1), in struttura di cemento armato, a sezione circolare ed alti circa 20 metri, ancor oggi adibiti a deposito dello zucchero.

Spiccano invece per dimensioni planimetriche (oltre 12.800 mq. di superficie coperta complessiva) i 2 magazzini di stoccaggio delle barbabietole (vedi schede 3 e 4), realizzati con struttura mista in cemento armato e travi reticolari in ferro.

Da segnalare, invece, quale testimonianza delle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'epoca di insediamento dello stabilimento (primi del '900), la vecchia palazzina Uffici (scheda 11) ed l'alto camino in mattoni pieni della fabbrica (scheda 13).

In zona prossima alla S.S.10 sono presenti un vasto piazzale di parcheggio già destinato allo stazionamento degli autoarticolati (scheda 8), nonché spazi di sosta attrezzati con pensiline per i veicoli delle maestranze (scheda 14), tutti autonomamente accessibili direttamente dalla S.S.10 ed esterni alla recinzione ed agli accessi dello stabilimento.

Sempre nel campo della movimentazione delle merci legata all'ex insediamento produttivo, vi è anche la presenza del raccordo ferroviario (scheda 14) collegato alla

linea Torino-Piacenza in prossimità della stazione ferroviaria di Sarmato, previo attraversamento della S.S.10.

L'intera area è attraversata da reti tecnologiche aeree e sotterranee, strettamente legate all'attività di produzione e pertanto oggi in stato di dismissione e abbandono.

Permane in condizioni di sostanziale funzionalità solo la rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che vengono dapprima versate in un fosso colatore tombinato adiacente alla S.S.10 in un punto sito nell'estremità di nord-ovest dell'insediamento industriale (segnalato in cartografia) e poi, attraverso il Rio Corniolo, immesse nel fiume Po.

Il Comparto è interessato, per una fascia di 30 mt. e per tutta l'estensione del fronte nord, dal vincolo di rispetto e inedificabilità della Statale 10, seppure in detta fascia vi ricadano già molteplici strutture e manufatti dell'insediamento produttivo.

In esso non vi è presenza di aree e/o opere urbanizzative pubbliche.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico, per quanto espresso negli studi affrontati in questo frangente e nelle relative tavole a corredo del Quadro Conoscitivo del territorio di Sarmato, il sottosuolo del Comparto è caratterizzato dalla presenza di depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate o di argille di media consistenza risalenti alle alluvioni della glaciazione.

Il terreno in superficie presenta una media permeabilità.

L'intero Comparto è ricompreso in zona C del Piano di Assetto Idrogeologico.

Comparto B

Di circa mq. 286.874,95 di superficie, il comparto è collocato tra la S.S.10 e la linea ferroviaria Torino-Piacenza e, diversamente dal precedente, presenta un limitato livello di edificazione ed infrastrutturazione, come anche certificato ed documentato dalle 5 schede di rilievo concernenti gli elementi di maggior interesse presenti in queste aree.
Al Comparto si accede direttamente dalla S.S.10 con una strada bitumata in pessimo stato di conservazione (scheda 1).

L' area si presenta interessata prevalentemente da molteplici vasche di lagunaggio artificiale e dalla relativa dotazione impiantistica (scheda 3), da tempo dismesse dal ciclo produttivo, quindi caratterizzate da stato di abbandono e da pessimo livello di conservazione e funzionalità anche nella dotazione impiantistica (pozzi di captazione per l'approvigionamento idrico, stazioni di pompaggio, reti di distribuzione e scarico, reti elettriche aeree e sotterranee, cabina elettrica di trasformazione per la media tensione, ecc.), il tutto come indicato nell'estratto planimetrico di riferimento.
Una delle vasche a ridosso del rilevato ferroviario era anche utilizzata per la raccolta, diluizione e trattamento con impiego di soda, calce ed insuflazioni di ossigeno, delle acque nere dello stabilimento Eridania e del percolato del materiale organico utilizzato dalla soc. Maserati, attualmente insediata ad est del Comparto A, per la produzione di compostaggio.
Il Comparto, oggi interessato dalla progressiva diffusione di vegetazione spontanea, era in passato anche destinato allo smaltimento e stoccaggio di materiali vari impiegati nell'attività dello stabilimento e pertanto risulta particolarmente disomogeneo e fortemente compromesso nel suo stato morfologico ed ambientale.

Ospita al suo interno, lungo tutto il perimetro est e nord, i binari del raccordo ferroviario dello stabilimento alla linea Torino-Piacenza (scheda 5).

L'area è interessata in lato nord dal vincolo di rispetto ed inedificabilità della ferrovia Torino-Piacenza per una fascia di 30 mt. dai binari, mentre in lato sud, per tutta l'estensione del fronte, dal vincolo di rispetto e inedificabilità della Statale 10, sempre per una fascia di 30 mt..

Si segnala la presenza in lato ovest di una porzione di area di proprietà della soc. Maserati (circa mq. 54.300), che vi opera ancora oggi con prelievi di terreno sempre per la produzione di compostaggio, come pure in prossimità della S.S.10 di due edifici residenziali (schede 2 e 4), tuttora abitati e che perciò sono esclusi dalla perimetrazione del Comparto industriale.

In esso non vi è presenza di aree e/o opere urbanizzative pubbliche.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico, per quanto espresso negli studi affrontati in questo frangente e nelle relative tavole a corredo del Quadro Conoscitivo del territorio di Sarmato, il sottosuolo del Comparto è caratterizzato dalla prevalente presenza di argille limose risalenti ad alluvioni recenti con localizzati depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate.
Il terreno in superficie presenta una media permeabilità.
L'intero Comparto è ricompreso in zona C del Piano di Assetto Idrogeologico.

Comparto C

Di circa mq. 300.412,74, è collocato tra la linea ferroviaria Torino-Piacenza e l'Autostrada A21 e vi si accede attraverso la via Coste che, dipartendo dalla S.S.10 appena ad est del Comparto B in prossimità dell'attraversamento del raccordo ferroviario, supera la linea ferroviaria Torino-Piacenza con un sovrappasso.
E' possibile accerdervi anche dal centro abitato di Sarmato attraverso la via Po ed il relativo attraversamento con passaggio a livello della ferrovia.

In queste aree, totalmente prive di edifici e contornate da un territorio prevalentemente agricolo, sono ospitate 3 grandi vasche di lagunaggio (schede 1, 2, 3 e 5), di costruzione relativamente recente e in esercizio fino alla dismissione dello stabilimento (Dicembre 2002), corredate di tutti gli impianti e di tutte le reti tecnologiche che ne garantivano la funzionalità (stazioni di pompaggio reti di distribuzione e scarico, reti elettriche aeree e sotterranee, ecc.). Una delle vasche in fregio alla ferrovia (quella più ad est) ha le sponde cementate.
Vi è la presenza di un oleodotto (il cui effettivo tracciato non è stato possibile localizzare con precisione) in zona molto prossima all'Autostrada A21. Quest'ultima infrastruttura viabilistica coinvolge, con vincolo di rispetto ed inedificabilità, limitate aree in lato nord del Comparto che risultano ricomprese nella fascia di mt.60,00 dall'asse stradale.

In zona sud-ovest, appena all'esterno del Comparto, vi è localizzato l'impianto di depurazione comunale e l'area di stoccaggio dei rifiuti solidi urbani riciclabili.

Di recente si è pervenuti, per iniziativa e richiesta dell'Amministrazione comunale, all'apposizione del vincolo quale Zona di Protezione Speciale (ZPS) e la classificazione

di Sito di Interesse Comunitario (SIC) per le vasche di lagunaggio da parte della Regione (provvedimento della Giunta Regionale n°167 del 13/02/2006-scheda IT4010018-Fiume Po-da Rio Boriacco a Bosco Ospizio), vincolo che coinvolge pertanto una superficie di circa mq.180.000 e che costituisce il riconoscimento del particolare pregio e valenza ambientale-ornitologica del sito.

Peraltro, l'azione espressa dal Comune configura anche un' inequivocabile scelta di campo ed indirizzo strategico di pianificazione territoriale destinato ad incidere in modo significativo sulle scelte e sulle destinazioni future dell'intero ambito urbanistico e sul ruolo che esso dovrà assumere nel sistema socio-economico ed ambientale di Sarmato.

La Regione Emilia-Romagna, con propria deliberazione n° 1435 del 17 Ottobre 2006, ha indicato le principali tipologie ambientali presenti nel suo territorio e nelle singole realtà vincolate.

In quella di Sarmato si possono correttamente ricondurre e classificare tipologicamente le preesistenze individuate dal provvedimento, ossia gli invasi artificiali costituiti dalle vasche di lagunaggio gestite per finalità produttive, come "acque lentiche" (tipologia C) in base alla definizione che dettagliatamente la citata deliberazione opera.

Con il medesimo provvedimento deliberativo la Regione ha anche provveduto ad indicare le "misure di conservazione per la tutela della ZPS", nonché le "azioni da promuovere e/o incentivare per prevenire il degrado degli habitat naturali e degli habitat di specie", sia di carattere generale che specifiche per la acque lentiche, appunto.

Tra queste misure ed azioni si richiama in particolare l'attivazione dei "ripristini e recuperi ambientali".

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico, per quanto espresso negli studi affrontati in questo frangente e per quanto rappresentato nelle relative tavole a corredo del Quadro Conoscitivo del territorio di Sarmato, il sottosuolo del Comparto è caratterizzato dalla

prevalente presenza di argille limose risalenti ad alluvioni recenti con localizzati depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate.

Il terreno in superficie presenta una media permeabilità.

L’intero Comparto è ricompreso in zona C del Piano di Assetto Idrogeologico.

VALUTAZIONE TECNICO–DISCREZIONALE DEI FATTORI DI CRITICITA', DELLE RISORSE E DELLE OPPORTUNITA' PER I COMPARTI DELL' EX STABILIMENTO "ERIDANIA"

Ogni scelta pianificatoria riguardante gli ambiti dell'ex stabilimento Eridania dovrà coniugarsi con gli obbiettivi generali di risanamento e di riqualificazione già indicati dall'Amministrazione del Comune di Sarmato o sottesi ai vincoli di varia natura e valenza che la zona annovera, nonchè con gli altri obiettivi di sviluppo territoriale già concertati o che ancora saranno aggiornati e definiti a livello sovraccomunale con gli Enti preposti, in particolare con la Provincia nell'ambito della revisione del proprio P.T.C.P., soprattutto in termini di bonifica e riqualificazione ambientale ed idrogeologica dei siti, di sostenibilità e qualità delle trasformazioni e di compatibilità ecologica degli usi che si vogliono consentire per i tre Comparti che, peraltro, già esprimono in modo anche evidente, dopo l'impiego industriale dell'ultimo secolo, qualità e vocazioni differenziate, per come si configurano le distinte o comuni criticità e le specifiche potenzialità riscontrate nell'analisi dello stato dei luoghi e delle dinamiche evolutive che li caratterizzano.

LE CRITICITA’

1. **Comparto A**

- Per gli aspetti edilizi- urbanistici- infrastrutturali
    - disomogeneità architettonica, compositiva e planivolumetrica dell’insediamento
    - degrado generalizzato di edifici, impianti e reti infrastrutturali
    - limitate o nulle possibilità di recupero edilizio e funzionale dei fabbricati
    - elevato rapporto di copertura e di densità edilizia ed impiantistica
    - forte impermeabilizzazione del suolo
    - eccessiva prossimità dei fabbricati ed impianti alla SS.10, interessando la relativa fascia di rispetto di mt. 30
    - accessi dell’insediamento direttamente dalla SS.10
    - attraversamento della SS.10 con il raccordo ferroviario
- Per gli aspetti ambientali- paesaggistici- ecologici
    - assenza di mitigazione ambientale con spazi a verde ed alberature
    - forte impatto visivo delle costruzioni ed impianti esistenti
    - presenza di cemento amianto nelle coperture
    - inquinamento del suolo in ragione dei cicli produttivi effettuati
    - inquinamento dell’aria (PM10) per traffico SS.10

- Per gli aspetti geologici ed idrogeologici
    - alta vulnerabilità degli acquiferi

Per quanto sopra il Comparto non presenta fattori di reversibilità verso funzioni agricole ed esige piuttosto azioni di radicale riconversione insediativa che ne garantisca una totale riqualificazione delle connotazioni urbanistiche ed ambientali.

2. Comparto B

- Per gli aspetti edilizi- urbanistici- infrastrutturali
    - presenza all'interno di aree ed edifici residenziali di proprietà di terzi
    - accesso diretto delle aree dalla SS.10
    - infrastrutturazione stradale sommaria ed in pessimo stato
    - presenza di reti tecnologiche, anche sotterranee, e di manufatti ed impianti in stato di abbandono
    - vasche di lagunaggio in stato di abbandono
- Per gli aspetti ambientali- paesaggistici- ecologici
    - stato di abbandono delle aree, assenza d'acqua nelle vasche di lagunaggio
    - compromissione della originaria morfologia ed orografia dei luoghi
    - scarsa o nessuna qualità paesaggistica del processo di parziale rinaturalizzazione spontanea dei luoghi
    - probabile inquinamento parziale del suolo in ragione dell'utilizzazione per funzioni connesse all'attività produttiva e per scarico liquami
    - inquinamento dell'aria (PM10) per traffico SS.10
- Per gli aspetti geologici ed idrogeologici
    - media vulnerabilità degli acquiferi

Per quanto sopra il Comparto non presenta fattori di reversibilità verso un recupero di funzioni agricole: le azioni richieste per la radicale riconversione verso tali funzioni primarie non trovano ragionevolezza: lo evidenzia il quadro dei processi di assetto urbanistico per insediamenti terziari e produttivi già in corso da anni nella limitrofa zona ad ovest, né risulta perseguibile tale prospettiva di riconversione agricola per incompatibilità economico-finanziaria (bilancio tra costi e benefici dell'investimento richiesto) e (conseguente) assenza di interesse imprenditoriale in questo settore produttivo.

3. Comparto C

- Per gli aspetti edilizi- urbanistici- infrastrutturali
    - presenza di reti tecnologiche, anche sotterranee, e di manufatti ed impianti in stato di abbandono
    - vasche di lagunaggio in stato di abbandono
- Per gli aspetti ambientali- paesaggistici- ecologici
    - stato di abbandono delle aree
    - compromissione della originaria morfologia ed orografia dei luoghi
    - scarsa o nessuna qualità paesaggistica del processo di parziale rinaturalizzazione spontanea dei luoghi
    - assenza di acqua nelle vasche di lagunaggio
- Per gli aspetti geologici ed idrogeologici
    - media vulnerabilità degli acquiferi

Per quanto sopra il Comparto presenta ancora accentuati fattori di reversibilità verso un parziale recupero di funzioni agricole ma le azioni richieste per la radicale riconversione verso tali funzioni primarie trovano nel quadro dei vincoli imposti nella Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e nei Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) un oggettivo impedimento a tale prospettazione per le forti e forse insuperabili limitazioni che ne derivano alla radicale trasformazione, negando di fatto per essa la compatibilità economico-finanziaria (bilancio tra costi e benefici dell'investimento richiesto) e l' interesse imprenditoriale per questo settore produttivo.

LE POTENZIALITA'

1. **Comparto A**

- Per gli aspetti edilizi- urbanistici- infrastrutturali
    - possibilità di recupero architettonico e riconversione funzionale di alcuni fabbricati esistenti
    - possibilità di recupero funzionale di parte delle reti tecnologiche urbanizzative
    - possibilità di recupero funzionale del raccordo ferroviario
    - prossimità alla SS.10
    - non eccessiva perifericità rispetto al centro abitato
    - possibilità di ricollocarvi attività diverse senza sacrificio di altro territorio agricolo nel territorio comunale
    - possibilità di ridefinire organicamente, in caso di riconversione, l'assetto urbanistico, urbanizzativo e le connessioni viabilistiche del comparto con la SS.10
- <u>Per gli aspetti ambientali- paesaggistici- ecologici</u>
    - possibilità di imporre, in caso di riconversione, la generale riqualificazione ambientale, paesaggistica ed ecologica dei siti
    - possibilità di ospitare attività a scarso o nullo impatto ambientale
- <u>Per gli aspetti geologici ed idrogeologici</u>
    - classe di edificabilità: AI - senza particolari limitazioni costruttive
    - P.A.I.: Fascia C

2. Comparto B

- Per gli aspetti edilizi- urbanistici- infrastrutturali
  - possibilità di recupero funzionale del raccordo ferroviario
  - prossimità alla SS.10
  - non eccessiva perifericità rispetto al centro abitato
  - possibilità di ricollocarvi attività terziarie e produttive diverse evitando di sacrificare altro territorio agricolo nel territorio comunale
  - possibilità di ridefinire organicamente, in caso di riconversione, l'assetto urbanistico, urbanizzativo e le connessioni viabilistiche del comparto con la SS.10
- Per gli aspetti ambientali- paesaggistici- ecologici
  - possibilità di imporre, in caso di riconversione, la generale riqualificazione ambientale, paesaggistica ed ecologica dei siti
- Per gli aspetti geologici ed idrogeologici
  - classe di edificabilità: AI - senza particolari limitazioni costruttive
    AII - con scarse limitazioni costruttive
  - P.A.I.: Fascia C

3. Comparto C

- Per gli aspetti edilizi- urbanistici- infrastrutturali
    - possibile collocazione di standards urbanistici ed attrezzature di interesse generale complementari e compatibili con il vincolo ZPS interessante gran parte del comparto
    - frequentazione collettiva dei siti per le attività del tempo libero complementari e compatibili con il vincolo di Z.P.S. e S.I.C. interessante gran parte del comparto
- Per gli aspetti ambientali- paesaggistici- ecologici
    - Valorizzazione ambientale e paesaggistica delle aree dell'intero comparto, vincolate e non, attraverso gli opportuni interventi di ripristino e rinaturalizzazione promossi dalle direttive regionali, nonché anche attraverso l'eventuale recupero delle vasche di lagunaggio
    - Possibile utilizzo delle acque delle vasche per impieghi di irrigazione in sostituzione dei pozzi di captazione dalla falda
- Per gli aspetti geologici ed idrogeologici
    - classe di edificabilità: AII - con scarse limitazioni costruttive
    - P.A.I.: Fascia C

LE VASCHE DI LAGUNAGGIO: QUALE RICONVERSIONE?

Sul tema del recupero dei luoghi, si inserisce prepotentemente e con peso determinante il destino delle vaste aree interessate dalla presenza delle vasche di lagunaggio, strutture artificiali oggi ormai solo rappresentative della tecnologia comunemente utilizzata dagli zuccherifici per risolvere, attraverso un processo di decantazione, il problema del disinquinamento delle acque utilizzate nei cicli di lavorazione e trattamento delle barbabietole e di produzione dello zucchero e derivati.

Un significativo apporto per assicurare le scelte definitive di riuso e recupero ambientale delle vasche ricomprese nella ZPS e un'azione amministrativa del Comune mirata a conseguire efficaci risultati fruitivi e gestionali a tutto vantaggio della comunità sarmatese ci viene dagli studi in tal senso operati dal Prof. Viaroli dell'Università degli Studi di Parma attraverso l'elaborazione di una tesi di laurea (candidata sig.ina Elena De Matteis) incentrata proprio sui lagoni dello Zuccherificio "Eridania" di Sarmato.

Il lavoro, seppure improntato all'utilizzo di modelli teorici, tratta quantomeno del possibile riuso di questi bacini artificiali, il che ci consente di effettuare alcune riflessioni in ordine alla concreta "fattibilità" del recupero e valorizzazione di questi ambiti vincolati, riflessioni e considerazioni su fattori di incidenza e parametri che devono ritenersi comuni anche a qualsiasi altro diverso scenario si volesse affrontare.

Nel modello elaborato, finalizzato a verificare l' ipotesi di recupero funzionale del lagone principale (superficie di circa 150.000 mq. e capacità massima di invaso di mc.600.000) perché sia reso utilizzabile (anche) come punto di recepimento e diluizione di acque reflue già presenti in questa zona del Comune, si prospetta l'immissione delle portate d'acqua in uscita dal Depuratore comunale (450mc./d) e dalla Centrale termoelettrica Sarmato Energia (3.500mc./d) ed un loro reimpiego con prelievi di circa 300.000 mc. annui, sia come sistema di raffreddamento per la Centrale (sostanzialmente

un ricircolo) nel periodo invernale in misura di circa 650 mc./d, sia anche per scopi irrigui nei diversi periodi di richiesta: in primavera ed autunno fino ad un prelievo medio di 3.950 mc./d, per raggiungere quello massimo, in periodo estivo, di 7.500 mc./d., con un risparmio di emungimenti dalle falde acquifere sotterranee nei medesimi periodi stimabili in oltre 700.000 mc.

Tale sistema produrrebbe depositi sul fondo del bacino per oltre 166 tonnellate/annue di sostanza organica umida (pari a circa 33 tonnellate di sostanza organica secca), da rimuovere periodicamente (almeno ogni 10 anni circa) per ripristinare le condizioni di partenza dell'invaso.

Si riscontra quindi, nello scenario prospettato:

- la capacità del sistema di lagunaggio di depurare le acque immesse dalle concentrazioni di fosforo ed azoto, migliorandone complessivamente le caratteristiche così da assicurare la possibilità del loro reimpiego;
- il possibile conseguente risparmio, ove la si reimpiegasse per gli usi irrigui, di circa 700.000 mc. di acqua oggi prelevata dalle falde sotterranee attraverso i pozzi in esercizio presso le aziende agricole della zona;
- il possibile avvio del recupero di biodiversità nel territorio attraverso un processo, del tutto compatibile con il sistema funzionale ipotizzato, di rinaturalizzazione dei siti con aumento di flora e fauna autoctona.

E' chiaro, però, che il presupposto non dichiarato ma ineludibile, per la fattibilità di un sistema come quello sopra prospettato, è la piena adesione della proprietà dei terreni ad utilizzarli per la realizzazione di detto progetto e funzione.

In tal caso, peraltro da ritenersi poco probabile, il Comune dovrà necessariamente fare da garante nel sostegno e partecipazione sua e degli altri attori coinvolti nel programma (agricoltori, Centrale di Sarmato, ecc.) e dovrà ancora dimostrare agli investitori

principali la convenienza dell'operazione e le compatibilità dei ritorni economico-finanziari della stessa con gli investimenti richiesti per realizzarla e poi per gestirla.

Si presentano, infatti, molteplici fattori incidenti sulla "fattibilità" di un simile progetto che dovranno essere opportunamente considerati nel caso si optasse per una concreta attuazione del modello prospettato, ma che in parte possono anche valere, come si è detto, per qualsiasi altra prospettazione nel destino di questo vasto patrimonio privato.

Da una parte :

- la necessità di disporre di risorse economiche per ripristinare la funzionalità del sistema di lagunaggio, oggi dismesso;
- la necessità di disporre di risorse economiche ed umane per gestire i cicli di immissione, ricircolo e prelievo delle acque;
- la necessità di disporre di risorse economiche per assicurare la gestione manutentiva degli impianti e per l'asportazione periodica dei depositi di sostanza organica umida;
- la necessità di disporre di risorse economiche per procedere ad una adeguata rinaturalizzazione dei siti che sia anche orientata ad una ricerca di qualità ambientale e paesaggistica del vasto territorio per favorirne altri possibili fruizioni in campo turistico, ricreativo e del tempo libero;

e, di converso:

- la possibilità di recuperare risorse economiche dalla vendita dei diritti d'uso e dei prelievi dell'acqua;
- la possibilità di recuperare risorse economiche dalla vendita delle sostanze organiche umide prodotte, anche con asportazione in archi di tempo più ridotti;
- la possibilità di recuperare agli usi collettivi ampi spazi di questo territorio, anche attraverso forme di incentivazione dell' investimento per attrezzare la

zona da parte di operatori del settore turistico, ricreativo e del tempo libero, con convenzionamento gestionale e tariffario;

- la possibilità di recuperare risorse economiche dai frequentatori ed utilizzatori delle citate attrezzature ivi localizzate (quota % sulle tariffazioni applicate);

Non sappiamo ora se il bilancio tra i costi e benefici qui sommariamente indicati ed altri che sicuramente si presenterebbero nello sviluppo e gestione dell'iniziativa (soprattutto di ordine economico-finanziario) è tale da renderla davvero conveniente sul piano dell'investimento e interessante sotto il profilo imprenditoriale e quindi fattibile, ma è ciò su cui bisogna accentrare tutte le attenzioni dell'azione politico-amministrativa del Comune prima di qualsiasi decisione definitiva sull'argomento.

Certo è che, laddove non si pervenisse malauguratamente ad una prospettiva di realizzabilità di questo scenario, bisognerà individuarne altri.

Quello che non ci si può invece permettere è di rassegnarsi a mantenere soltanto un vincolo su questi ambiti di interesse generale e di pregio naturalistico e di rinviare ad un futuro più o meno prossimo la decisione sul loro effettivo destino.

I vincoli, ove privi di una quasi contestuale predisposizione ed avvio di progetti di valorizzazione puntuali e fattibili, ma soprattutto capaci di rimettere in gioco nel campo immobiliare e finanziario i beni territoriali e ambientali interessati dai provvedimenti di salvaguardia, hanno per lo più sancito il diritto all'inerzia per le proprietà (attesa di posizione) e il progressivo deterioramento, se non la definitiva perdita, per i valori o gli interessi collettivi che si intendevano preservare.

Questo è il vero rischio che oggi sta dietro l'angolo per il futuro di queste aree.

La storia delle nostre realtà territoriali più belle e/o più importanti socialmente ha spesso insegnato, infatti, che il progressivo stato di “obbligato abbandono” correlato alla cristallizzazione dello statu-quo imposto dai vincoli di salvaguardia dei beni immobiliari architettonici e/o ambientali, ha poi sempre costituito un argomento forte per la proprietà nel rivendicare un riscatto dei valori immobiliari, con la riproposizione della loro definitiva trasformazione verso destinazioni ben più allettanti e lucrose, all’interno delle quali raramente le Amministrazioni hanno potuto recuperare lo spazio adeguato o sperato per l’interesse pubblico generale.

LE OPPORTUNITA' ED I POSSIBILI STRUMENTI DELLA RICONVERSIONE

Ai fini dell'azione di riconversione funzionale che si intende promuovere per l'ex Stabilimento Eridania, non risultano marginali i particolari fattori caratterizzanti la sua attuale condizione ed identità patrimoniale.

E' corretto sostenere, infatti, che lo scenario oggi riscontrabile per questo esteso complesso immobiliare fornisce indiscutibilmente alcune valenze positive (non sempre riscontrabili nelle aree produttive dismesse), ma di cui non è scontato né probabile l'immodificabilità nel breve-medio periodo: il che consiglia una rapidità di scelta sul destino di questi siti da parte dell'Amministrazione del Comune per non perdere l'indubbio attuale vantaggio che dall'attuale scenario può trarne l'azione politico-amministrativa per questa importante realtà.

In particolare:

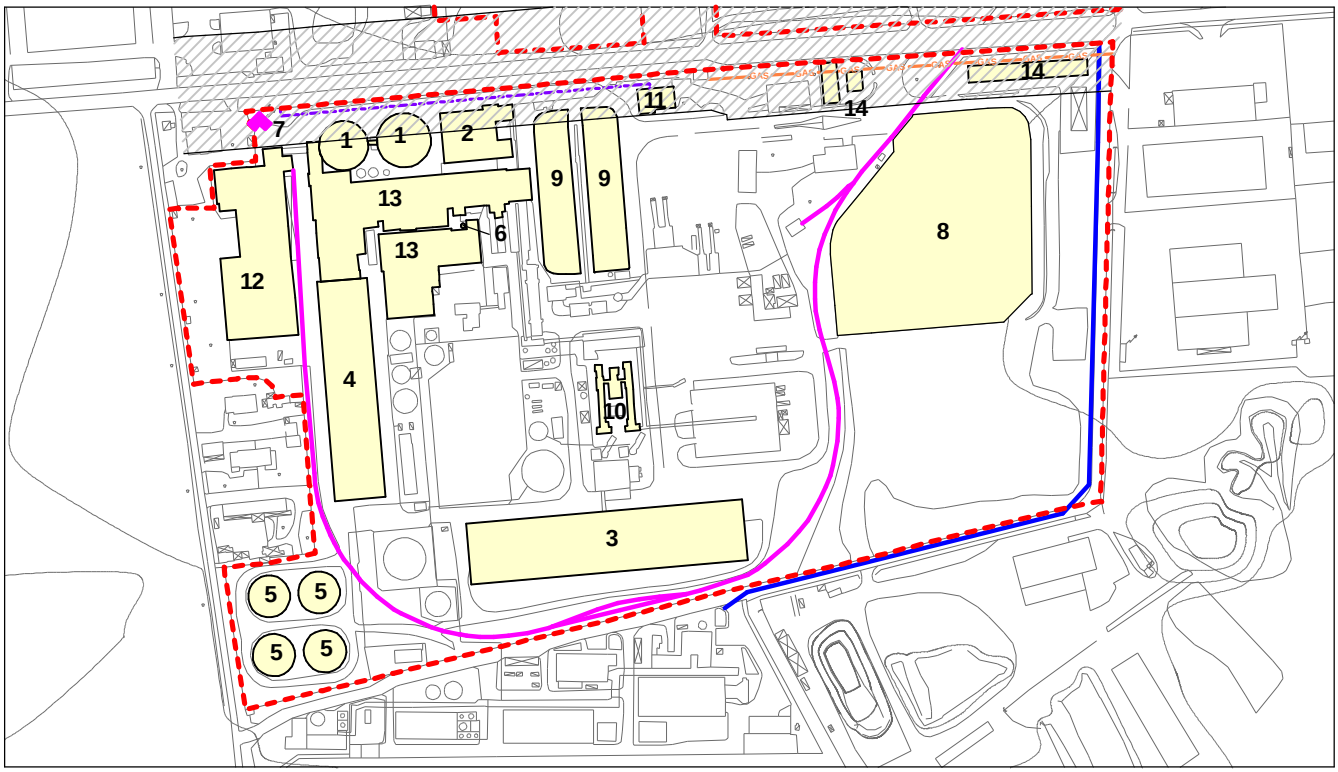
- qualsiasi scelta pianificatoria riguardante i Comparti dell'ex stabilimento Eridania potrà avvalersi e dovrà prendere le mosse da un approccio unitario ed organico per questa porzione di territorio, non foss'altro perché fortunatamente, ancora oggi, essa costituisce pressoché un'unica proprietà immobiliare in capo alla Soc. SaCoFin.

- Ma le ragioni sono soprattutto dettate da considerazioni che, ancor più dell'assetto proprietario, chiamano in causa l'imprescindibilità di una forte ed intima correlazione ed intreccio, nel futuro di tutto l'ambito dell'ex insediamento Eridania, tra interessi pubblici e privati, tra sviluppo sostenibile e mercato, tra equilibrio nell'assetto e nell'organizzazione del territorio comunale e

sovraccomunale ed evoluzione dei processi economici che in esso si sviluppano, tra aspettative e strategie di occupazione nel lavoro per le future generazioni residenti ed i presupposti per il proficuo ed equilibrato esercizio di imprenditorialità da parte degli operatori del settore.

- E' perciò il momento di sfruttare al massimo il contributo che l'azione programmatoria, progettuale e amministrativa dei vari livelli istituzionali ha fin qui saputo esprimere come strumenti capaci di servire alla causa , ossia e ripetendoci:
    1. il Piano di Marketing Territoriale provinciale definito nell'ambito della fase attuativa del "Patto per Piacenza" e promotore di una economia di sviluppo fondata sulla qualità e la conoscenza, nonchè sulla sostenibilità ambientale e sociale;
    2. il Programma Speciale d'Area Val Tidone- Val Luretta, teso ad attrarre e sviluppare, in campo produttivo, la "filiera" delle aziende manifatturiere oggi già presenti in questo territorio e che volessero rilocalizzarsi in un ambito meglio strutturato ed organizzato;
    3. il Programma Speciale d'Area"Po Fiume d'Europa" in chiave di possibile promozione per il "turismo minore"di alcuni ambiti dell'ex insediamento produttivo;
    4. il Progetto turistico della Val Tidone – Val Luretta voluto dalle realtà locali e in parte già concretizzato, ma in attesa di ulteriori possibili sviluppi in settori e produzioni specialistiche fortemente caratterizzanti perché di tradizione.

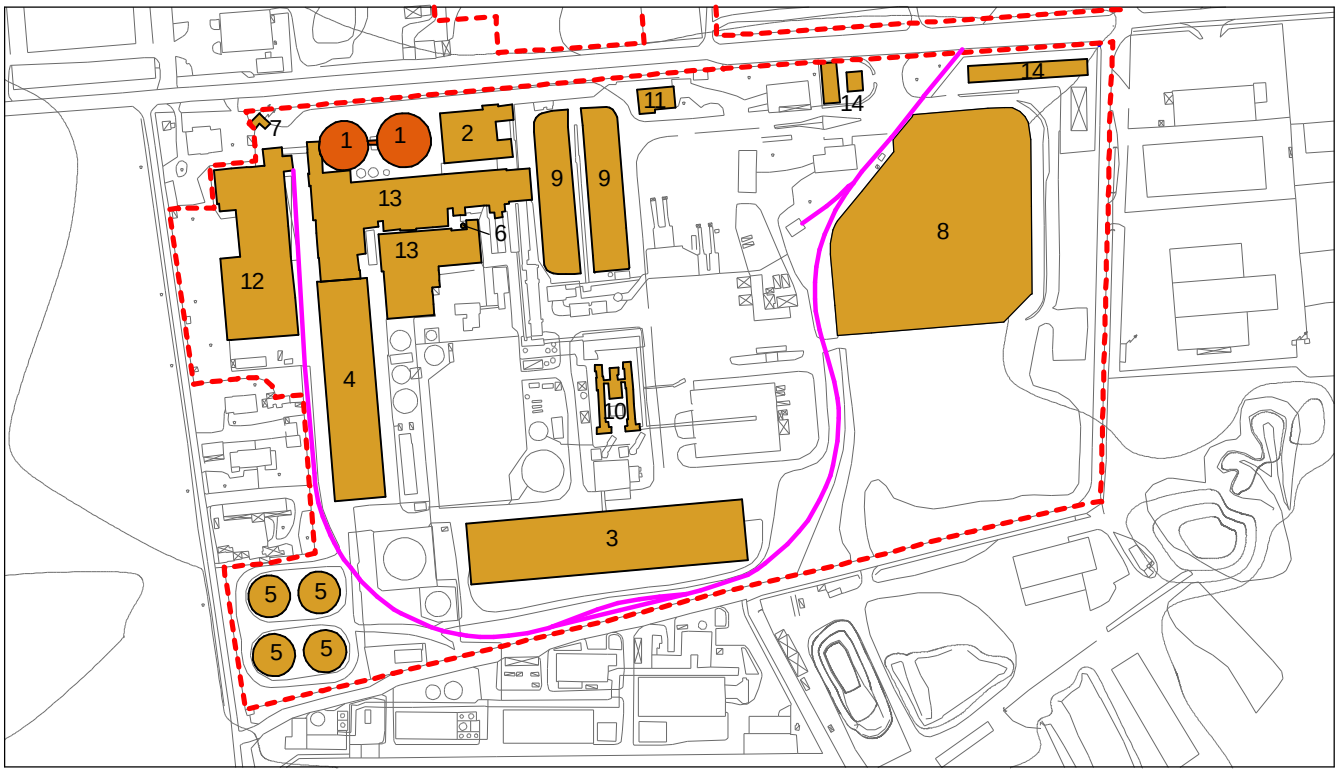
COMPARTO " A " (ISOLATO cod. 3)
AREA DELL' ex STABILIMANTO A SUD S.S. N°10 PADANIA INFERIORE



LEGENDA

- PERIMETRO COMPARTI DI INTERVENTO
- FERROVIA PRIVATA
- IMPIANTO PER LA TELEFONIA MOBILE
- IMPIANTO CAPTAZIONE ACQUA POTABILE (PRIVATO)
- CABINA DI TRASFORMAZIONE (PUNTO DI FORNITURA IN MEDIA TENSIONE)
- IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO/POMPAGGIO ACQUE (CON RELATIVA CENTRALINA DI TRASFORMAZIONE)
- LINEA DI ALIMENTAZIONE CENTRALE SARMATO ENERGIA ELETTRODOTTO 6000 V - ACQUEDOTTO
- LINEA ELETTRICA AEREA ENEL A BASSA TENSIONE
- RETE GASDOTTO
- RETE ACQUEDOTTO PUBBLICO
- OLEODOTTO (TRACCIATO DA VERIFICARE)
- DEPURATORE COMUNALE
- SITO DELLA " RETE NATURA 2000 "
- FASCE DI RISPETTO STRADALE / FERROVIARIO
- 1 VEDI SCHEDE DI RIFERIMENTO

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 1

Destinazione:	magazzini - deposito zucchero
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 132-219
Documentazione fotografica:	A_01u.jpg



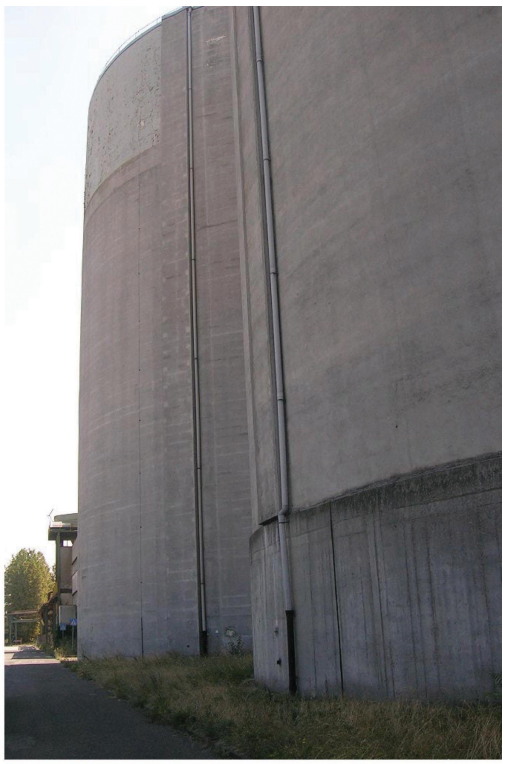
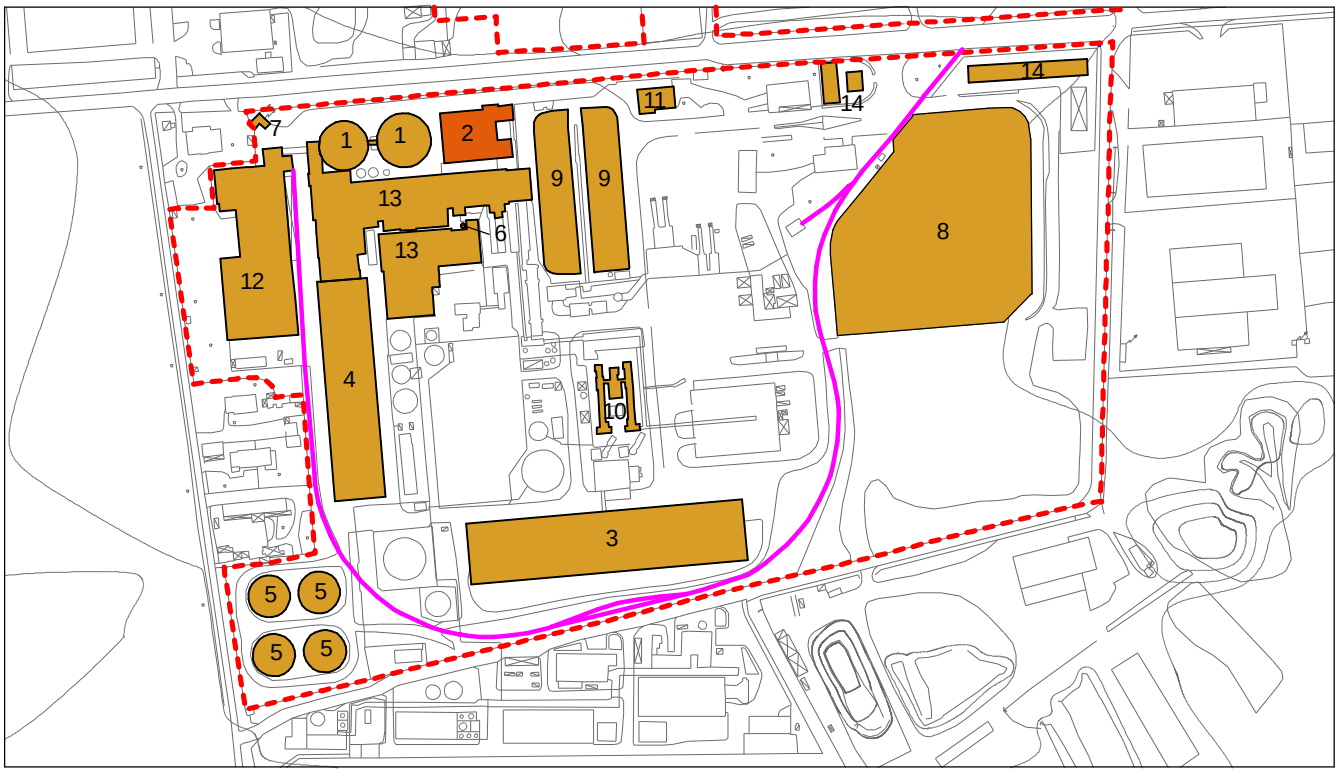




Immagine A_01u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 2

Destinazione:	uffici amministrativi
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 207
Documentazione fotografica:	A_02u.jpg

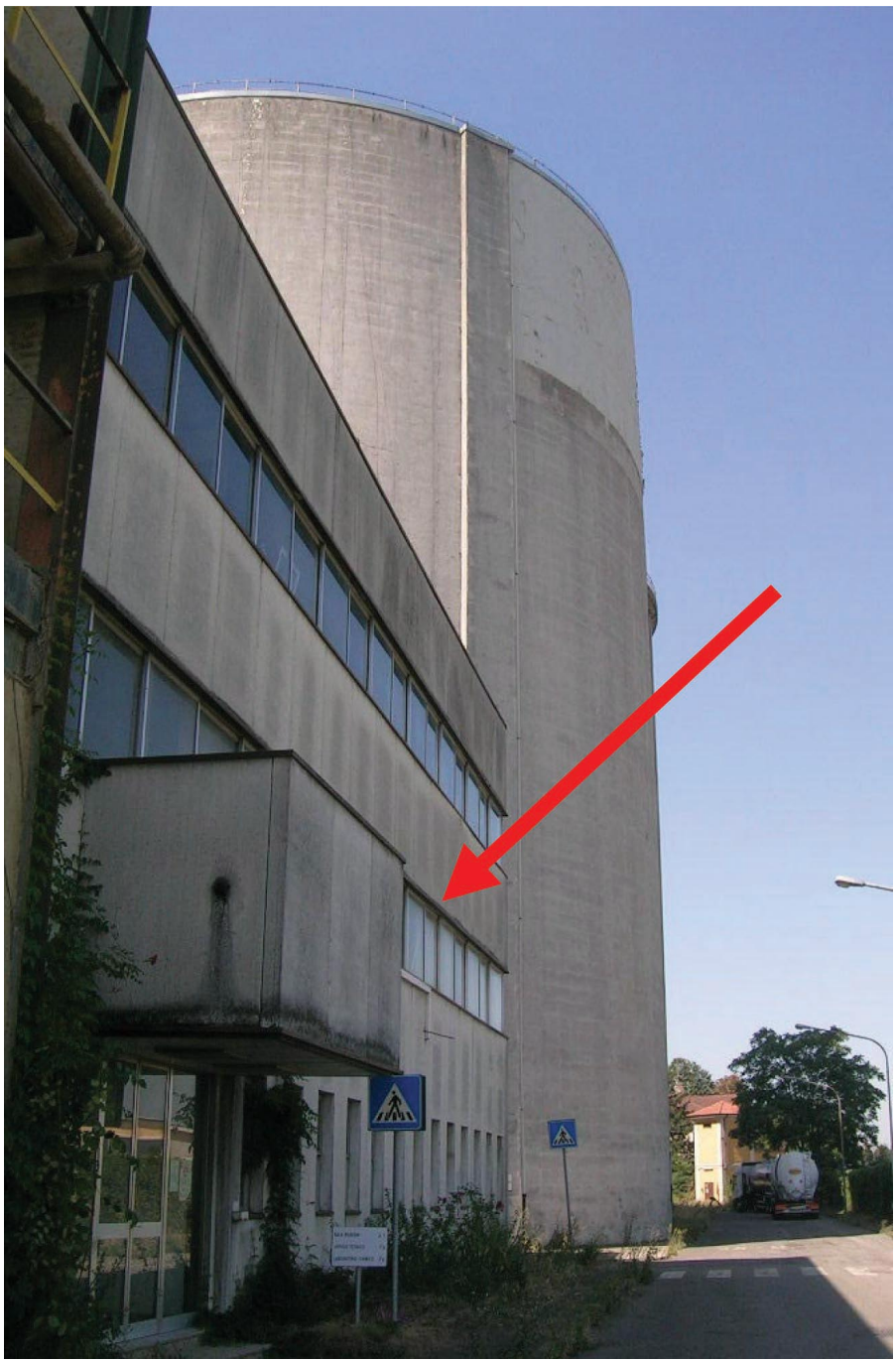
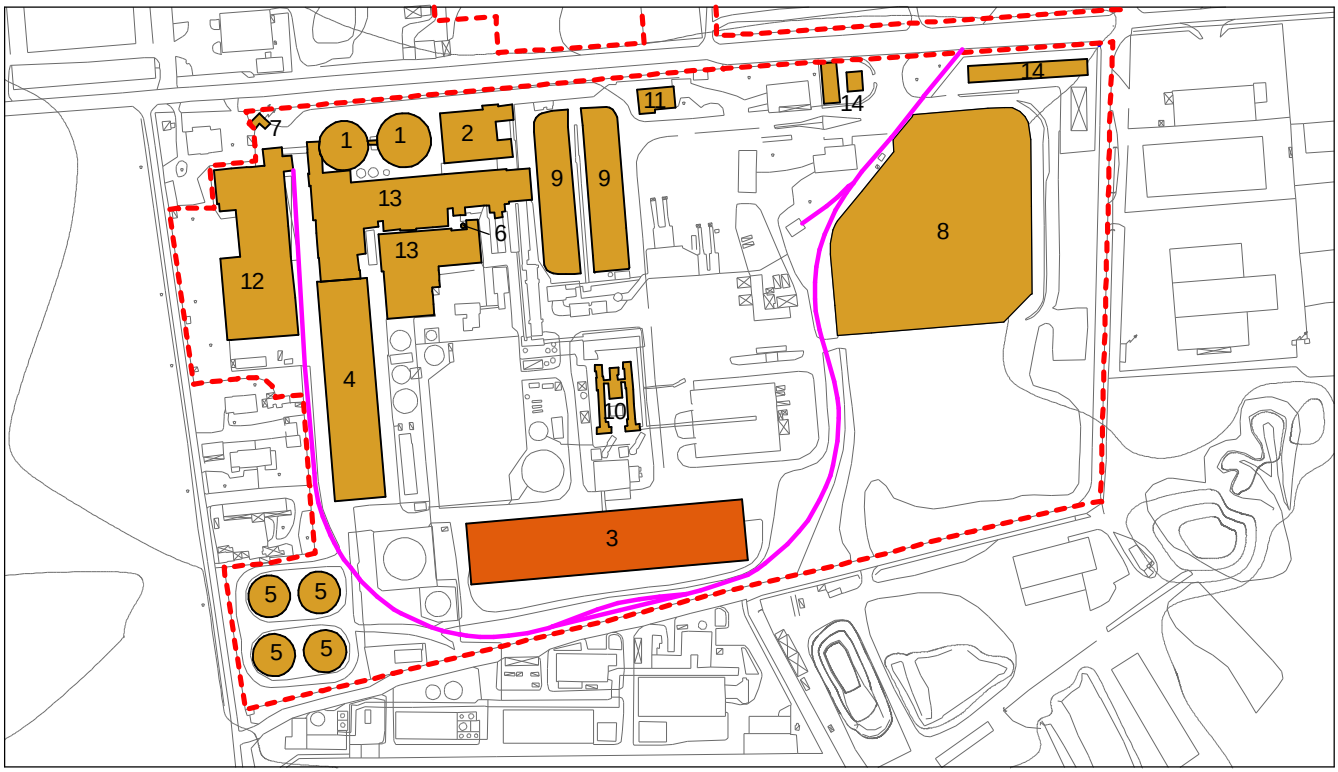


Immagine A_02u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 3

Destinazione:	magazzino stoccaggio barbabietole
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	presenza coperture in cemento/amianto
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 215
Documentazione fotografica:	A_03u.jpg



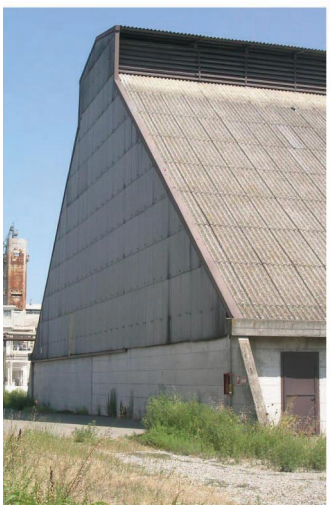
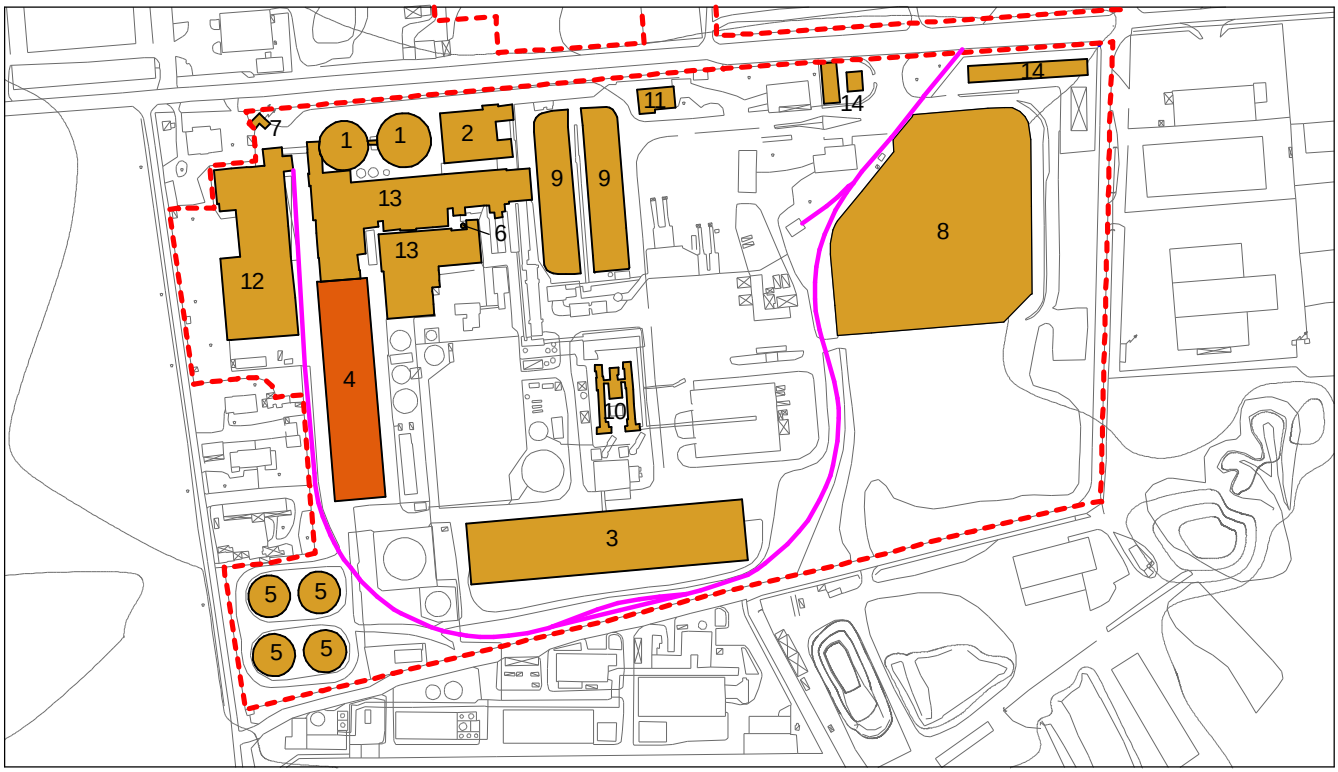




Immagine A_03u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 4

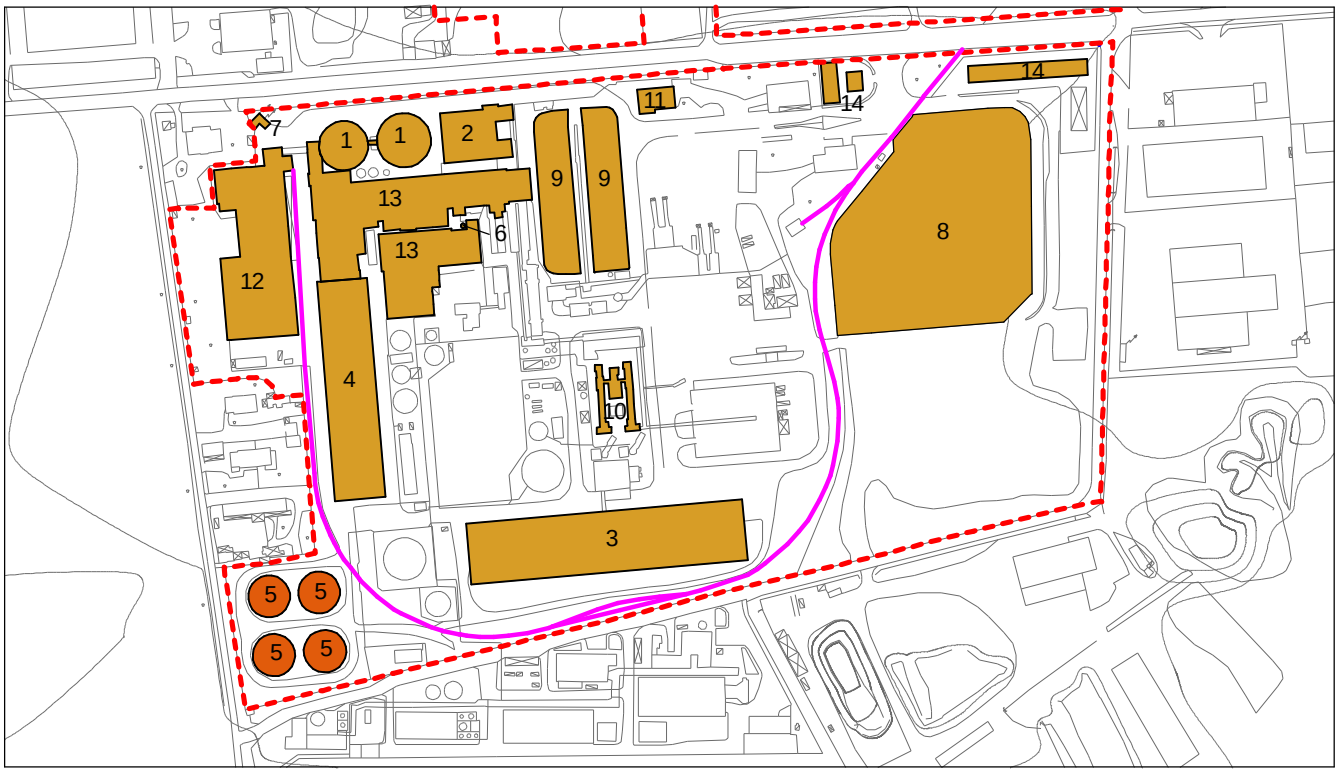
Destinazione:	magazzino
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	presenza coperture in cemento/amianto
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 82
Documentazione fotografica:	A_04u.jpg





Immagine A_04u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Impianto Tecnologico: 5

Destinazione:	serbatoi
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 96-97-98-99
Documentazione fotografica:	A_05u.jpg

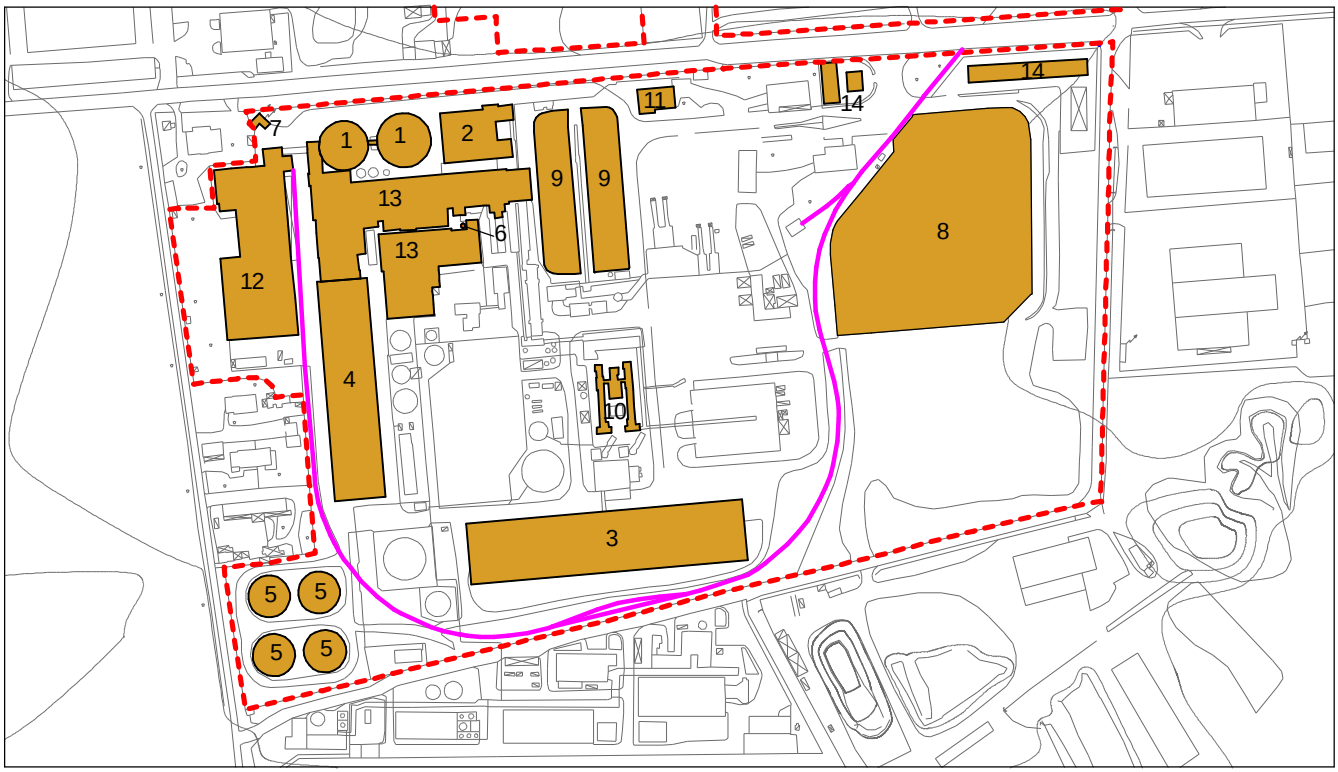






Immagine A_05u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Impianto Tecnologico: 6

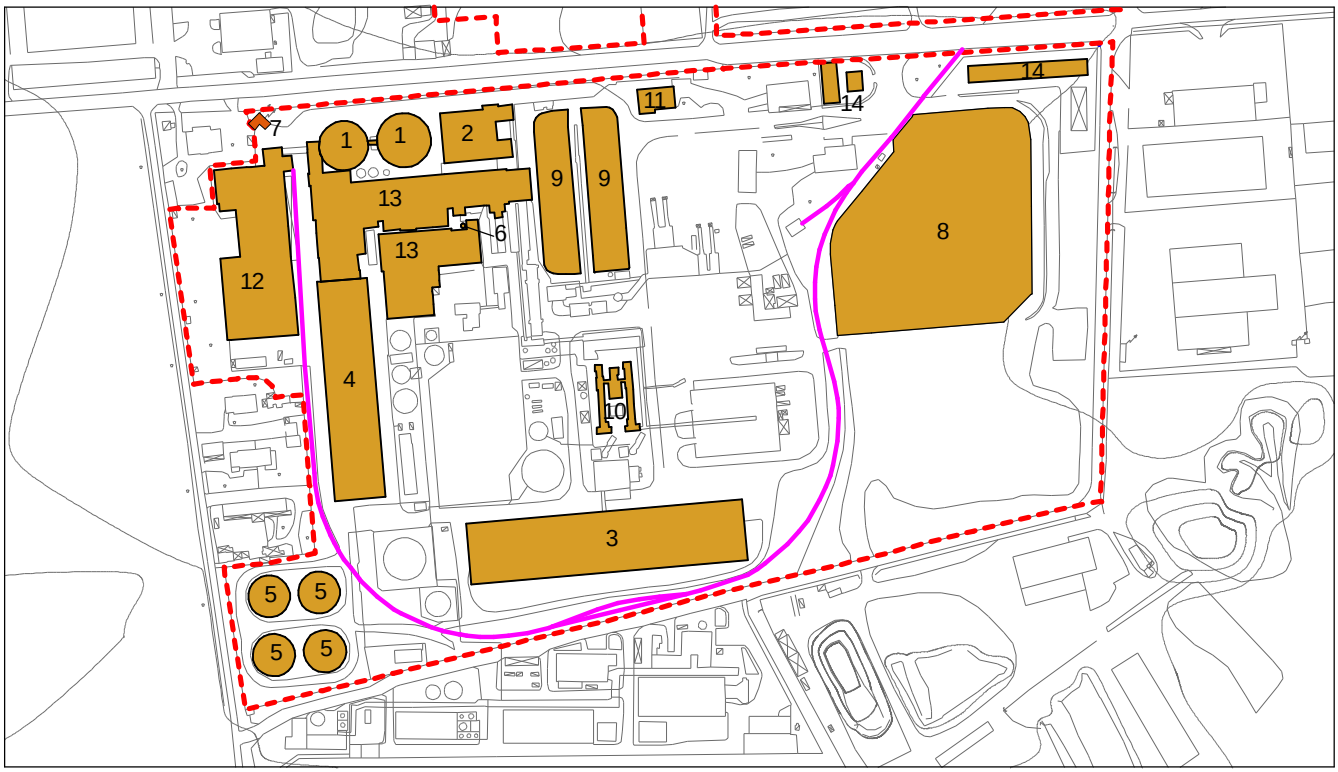
Destinazione:	camino
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	primi anni 1900
Valenza architettonica / ambientale:	significativa
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	negativo
Note:	testimonianza insediamento produttivo di inizio secolo (1900)
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 96-97-98-99
Documentazione fotografica:	A_06u.jpg





Immagine A_06u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 7

Destinazione:	cabina di trasformazione
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 231
Documentazione fotografica:	A_07u.jpg



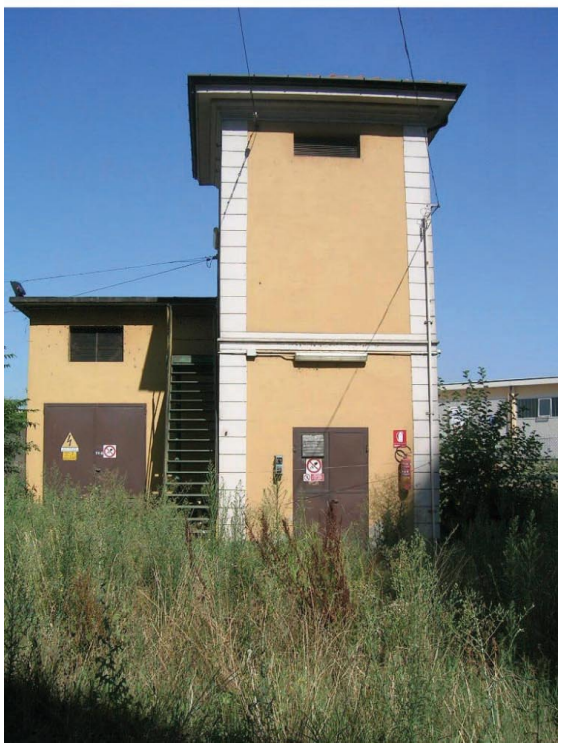
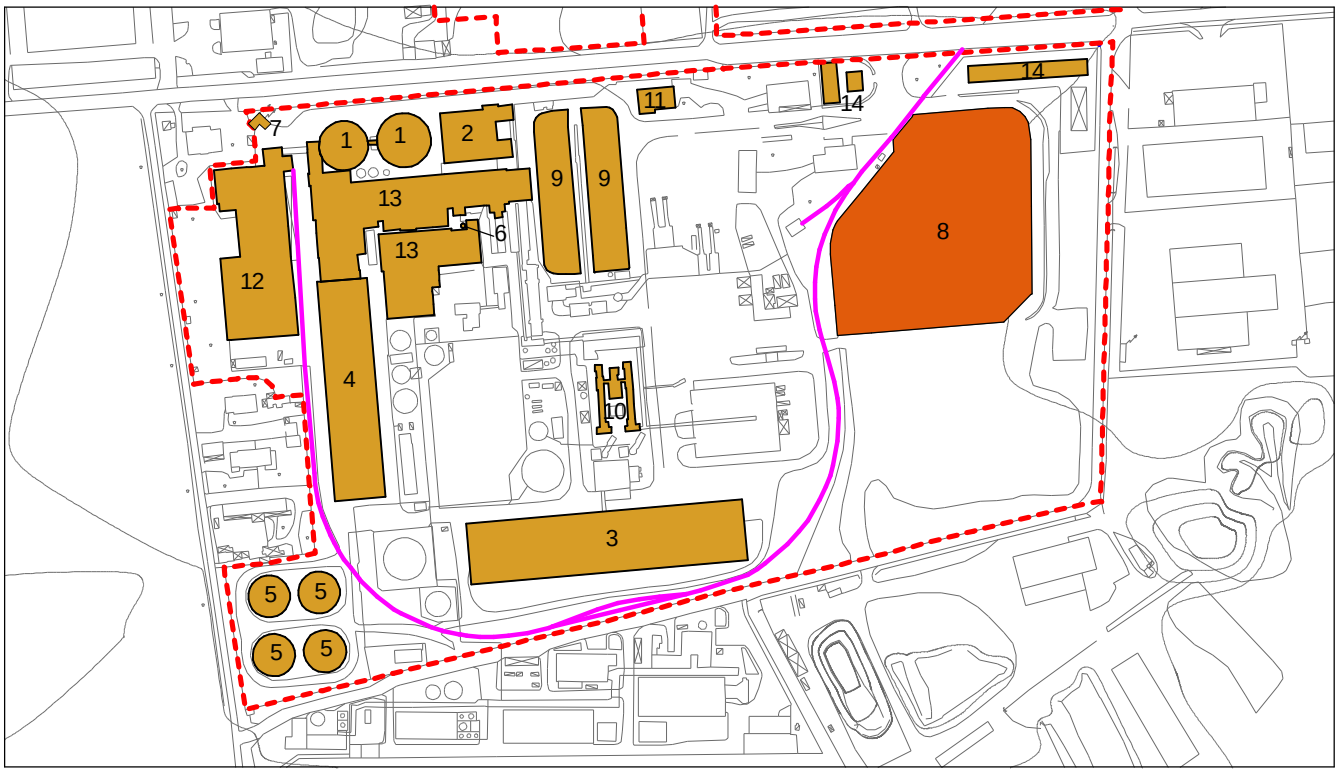


Immagine A_07u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Urbanizzazione: 8

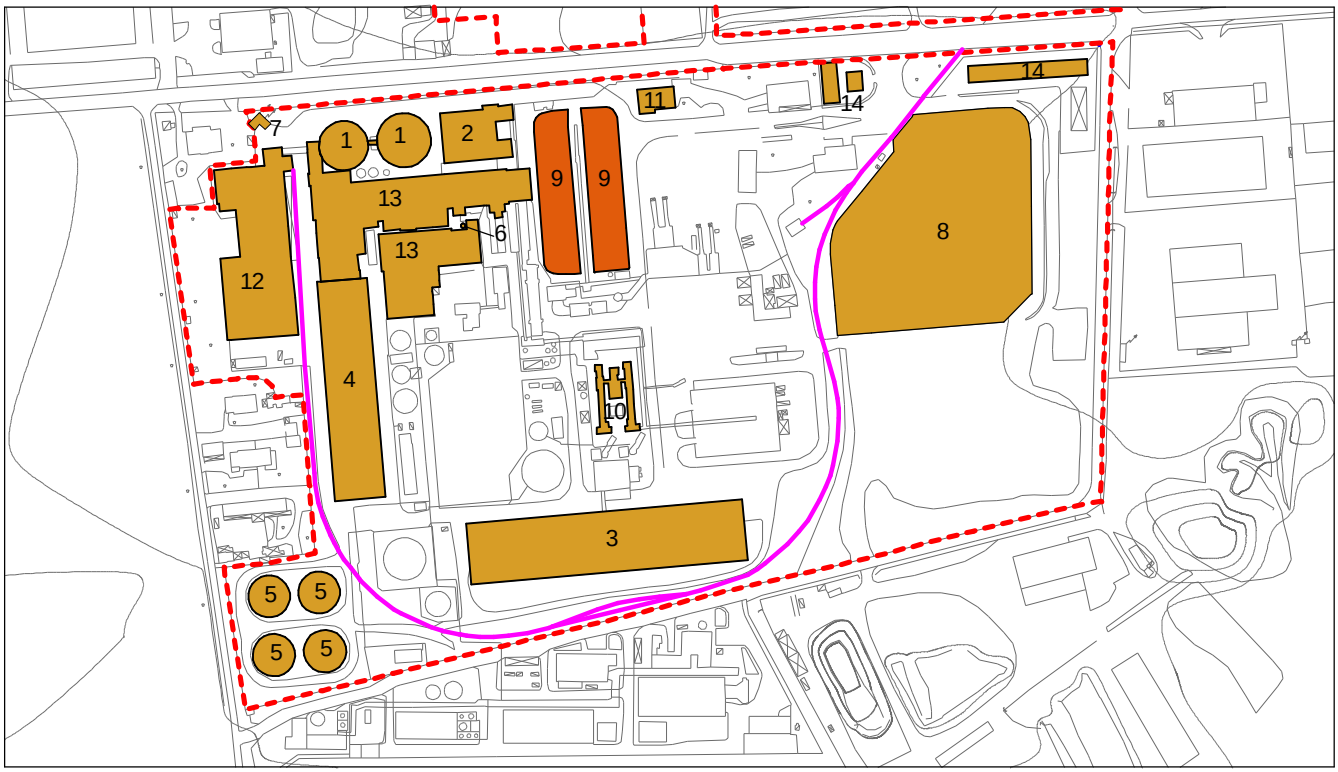
Destinazione:	piazzale sosta autoarticolati / autoveicoli
Stato di conservazione:	discreto
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	superficie impermeabilizzante
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 47
Documentazione fotografica:	A_08u.jpg





Immagine A_08u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Impianto Tecnologico: 9

Destinazione:	impianti tecnologici trasporto / lavorazione barbabietole
Stato di conservazione:	-
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23
Documentazione fotografica:	A_09u.jpg

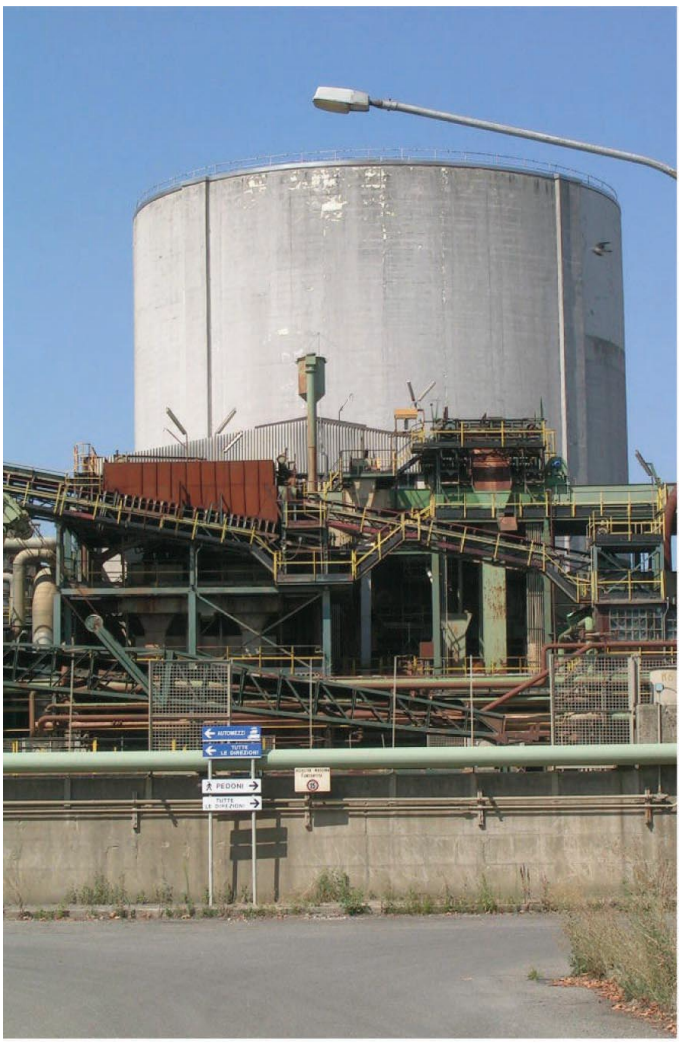
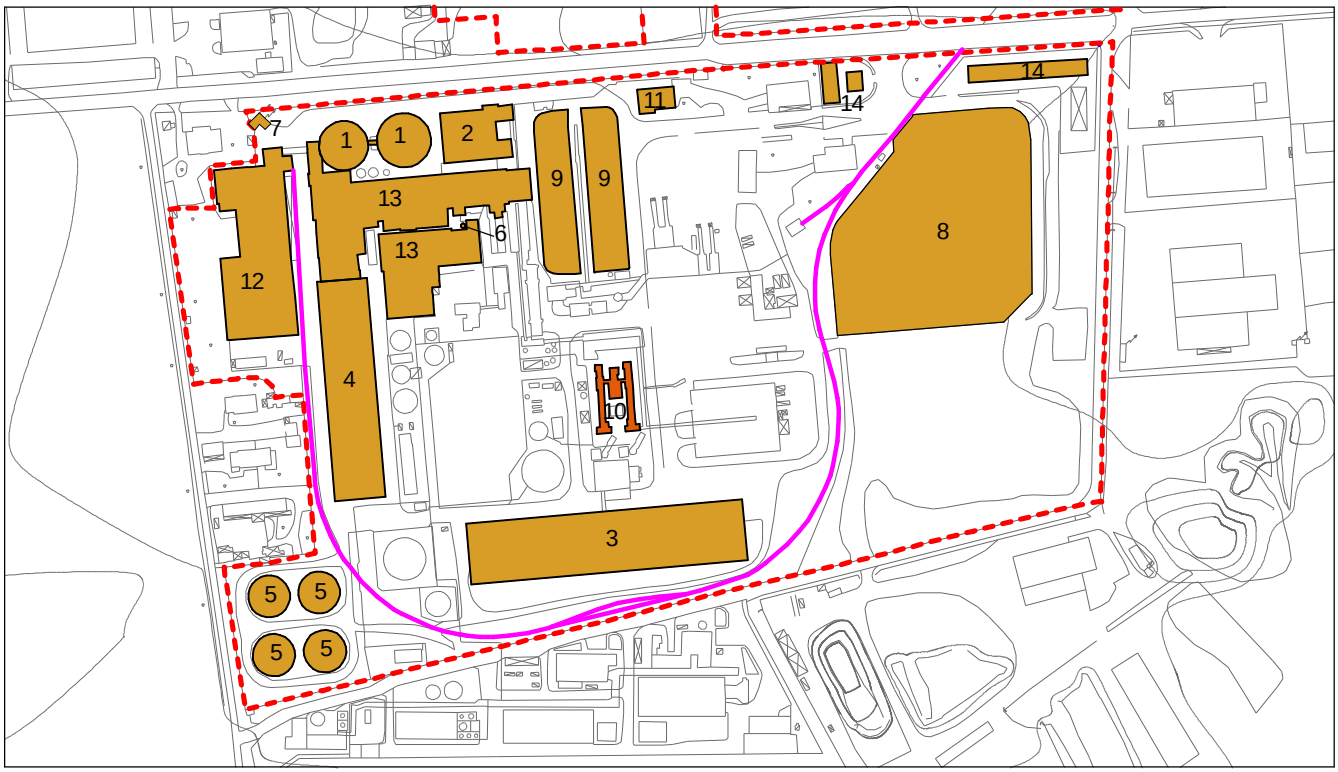




Immagine A_09u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Impianto Tecnologico: 10

Destinazione:	impianti tecnologici lavorazione barbabietole
Stato di conservazione:	-
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	-
Documentazione fotografica:	A_10u.jpg

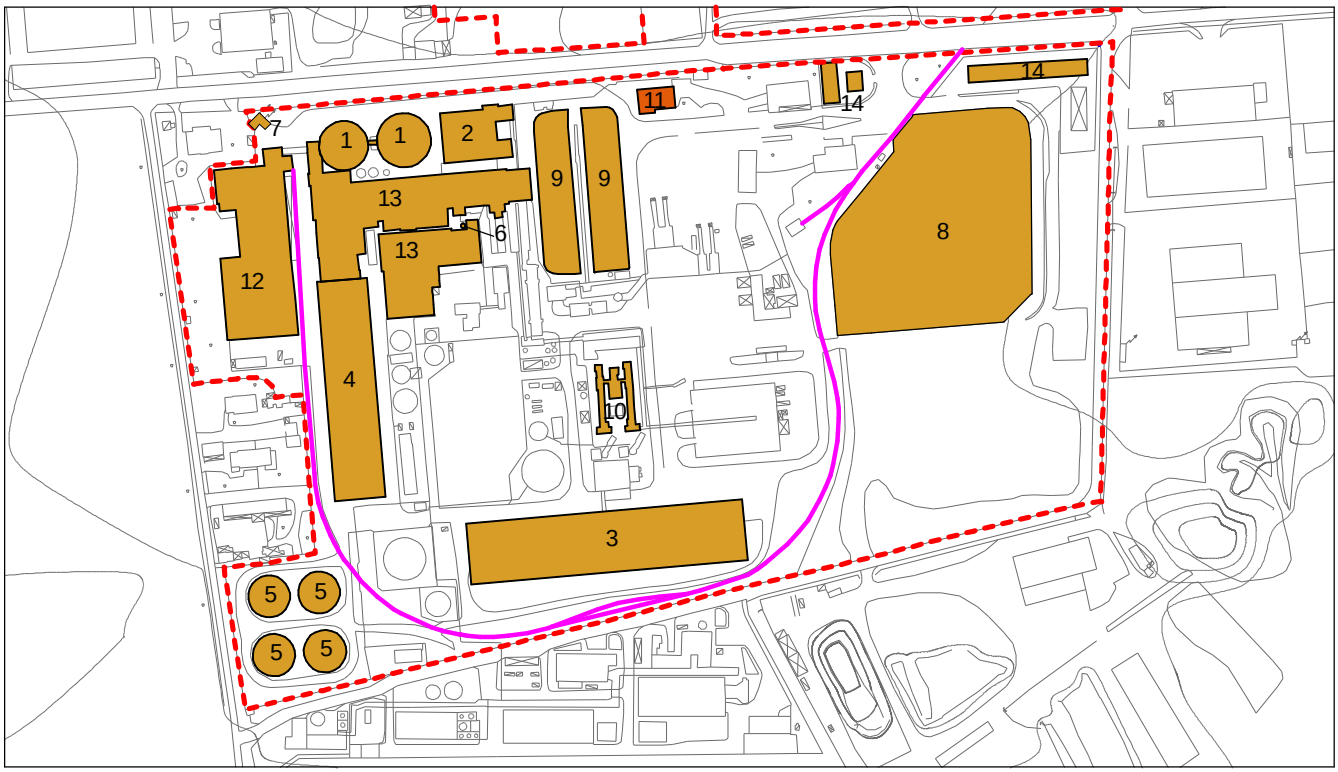






Immagine A_10u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 11

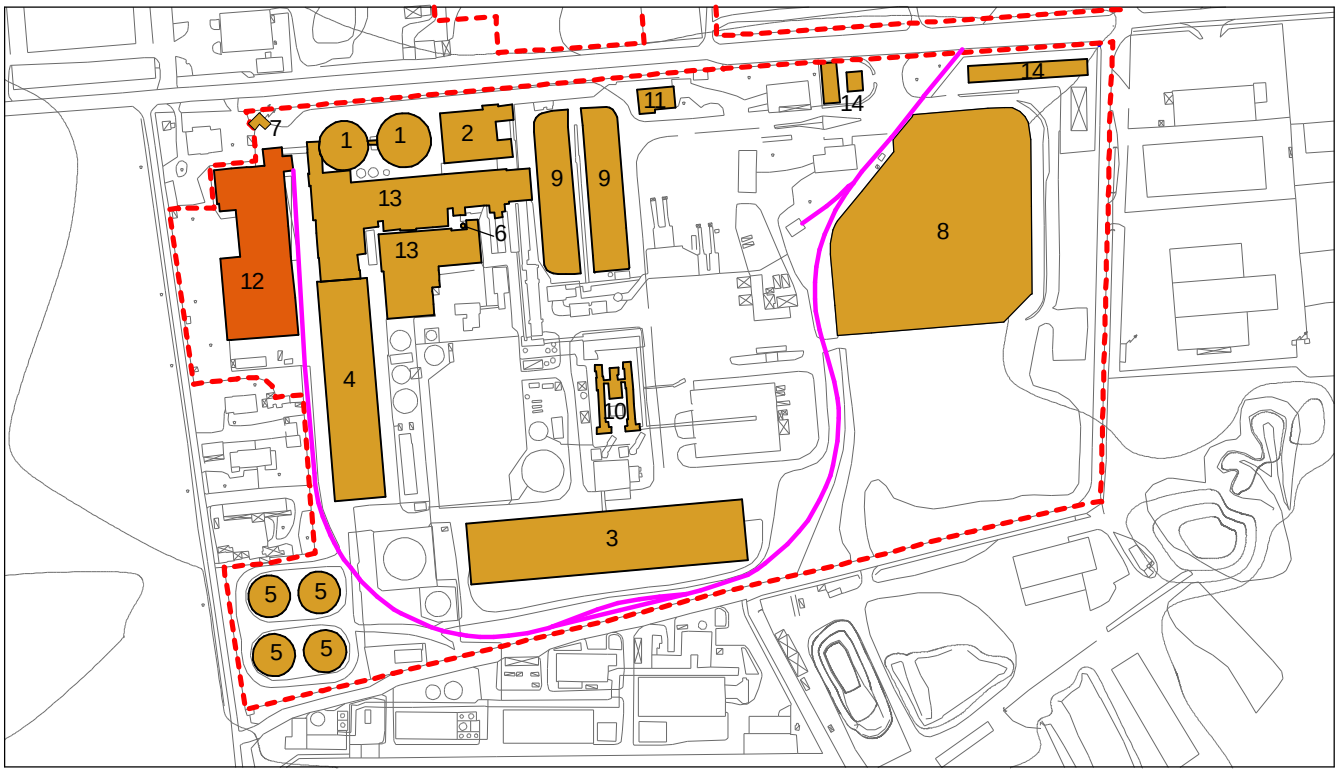
Destinazione:	palazzina uffici amministrativi
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	primi 1900
Valenza architettonica / ambientale:	significativa
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	edilizia tipica dell'epoca di costruzione
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 14
Documentazione fotografica:	A_11u.jpg





Immagine A_11u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 12

Destinazione:	officina meccanica manutenzione / lavorazioni varie
Stato di conservazione:	pessimo
Epoca di costruzione:	metà 1900
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 43
Documentazione fotografica:	A_12u.jpg

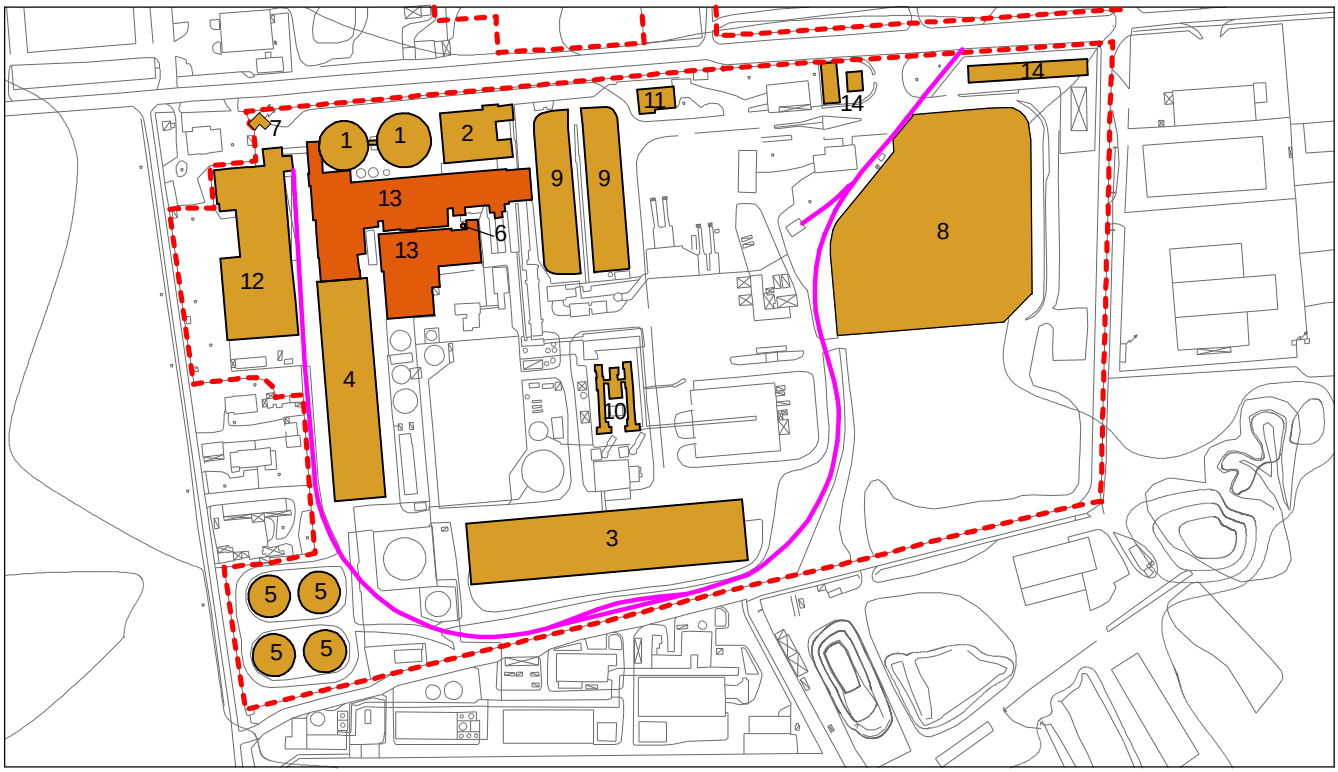






Immagine A_12u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Edificio: 13

Destinazione:	area lavorazione / trattamento barbabietole
Stato di conservazione:	pessimo
Epoca di costruzione:	primi anni 1900
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	primo insediamento produttivo di inizio secolo (1900) profondamente alterato e rimaneggiato sia sotto il profilo morfologico che tipologico. Verificare possibile recupero
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 197
Documentazione fotografica:	A_13u.jpg

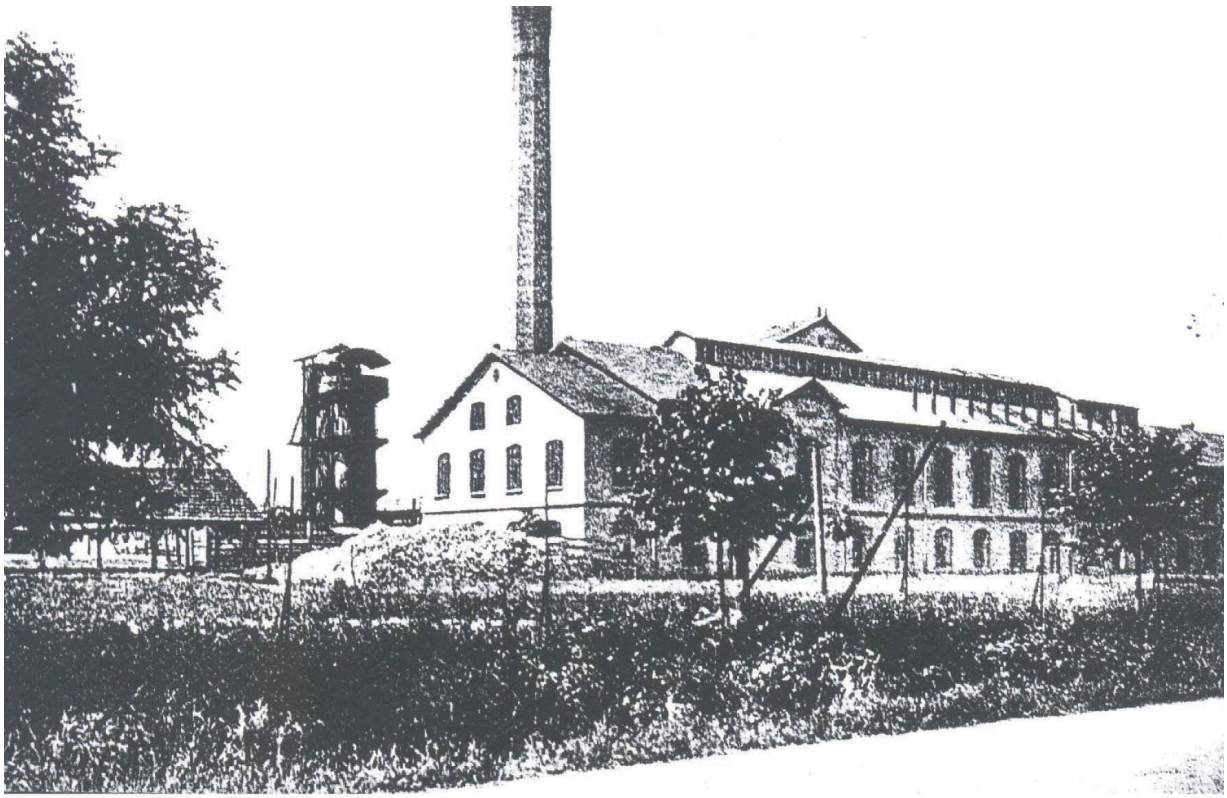
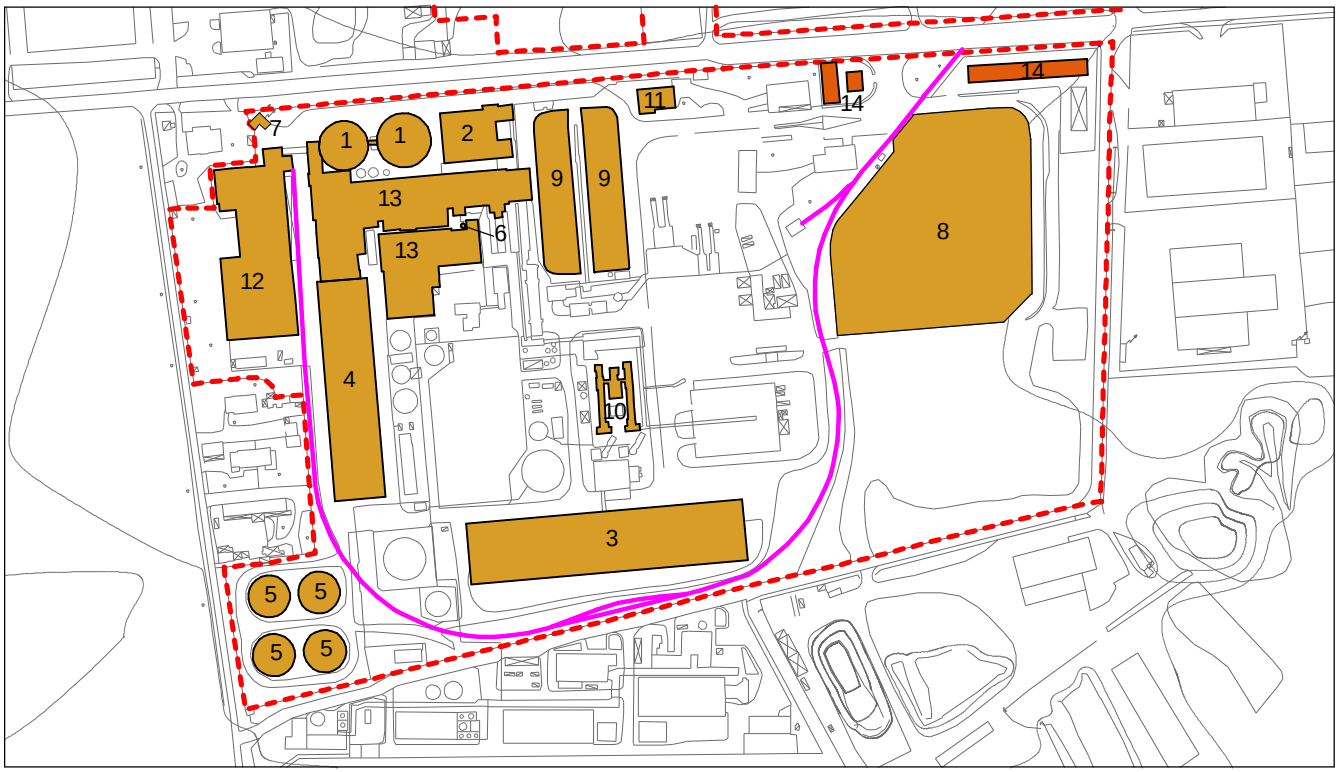






Immagine A_13u.jpg

Comparto: A (ISOLATO cod. 3)



Urbanizzazione: 14

Destinazione:	pensiline ricovero automezzi
Stato di conservazione:	discreto
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica / ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	negativa
Impatto ambientale:	negativo
Note:	-
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento produttivo (art.13 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 234
Documentazione fotografica:	A_14u.jpg





Immagine A_14u.jpg

COMPARTO " B "
AREA COMPRESA TRA FERROVIA E S.S. N°10 PADANIA INFERIORE



LEGENDA

- PERIMETRO COMPARTI DI INTERVENTO
- FERROVIA PRIVATA
- IMPIANTO PER LA TELEFONIA MOBILE
- IMPIANTO CAPTAZIONE ACQUA POTABILE (PRIVATO)
- CABINA DI TRASFORMAZIONE (PUNTO DI FORNITURA IN MEDIA TENSIONE)
- IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO/POMPAGGIO ACQUE (CON RELATIVA CENTRALINA DI TRASFORMAZIONE)
- LINEA DI ALIMENTAZIONE CENTRALE SARMATO ENERGIA ELETTRODOTTO 6000 V - ACQUEDOTTO
- LINEA ELETTRICA AEREA ENEL A BASSA TENSIONE
- GAS GAS RETE GASDOTTO
- RETE ACQUEDOTTO PUBBLICO
- OLEODOTTO (TRACCIATO DA VERIFICARE)
- DEPURATORE COMUNALE
- SITO DELLA " RETE NATURA 2000 "
- FASCE DI RISPETTO STRADALE / FERROVIARIO
- 1 VEDI SCHEDE DI RIFERIMENTO

Comparto: B



Urbanizzazione: 1

Destinazione:	strada di accesso all'area delle vasche di lagunaggio
Stato di conservazione:	area degradata abbandonata
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	area in parte bitumata
Destinazione prevista da PRG:	zone di completamento dei servizi (art.13 punto4) parcheggio pubblico (art.9 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 36-39
Documentazione fotografica:	B_01u.jpg







Immagine B_01u.jpg

Comparto: B



Edificio: 2

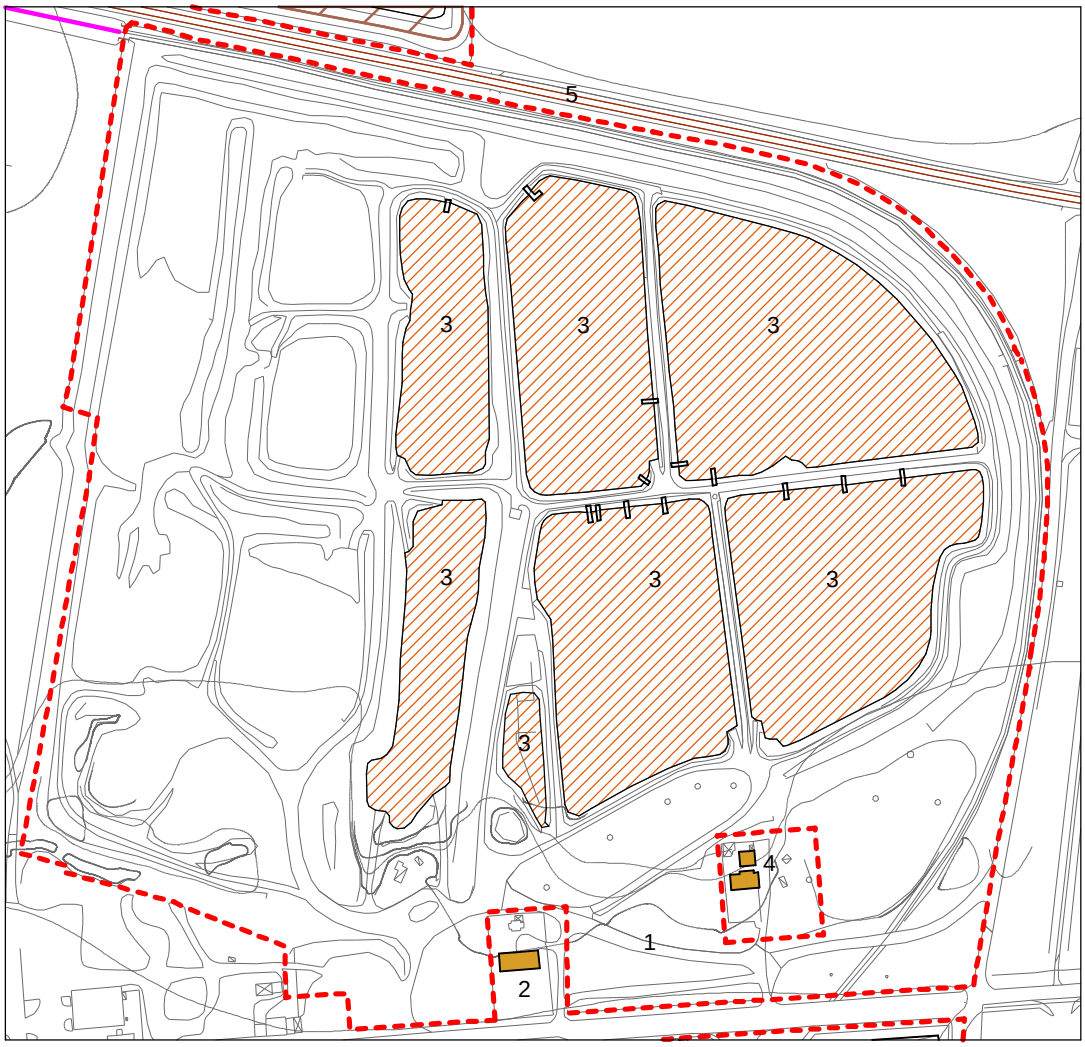
Destinazione:	fabbricato destinato a civile abitazione
Stato di conservazione:	buono
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	esterno al perimetro del comparto - altra proprietà
Destinazione prevista da PRG:	edilizia urbana (art.12 punto4) parte fasce di rispetto stradale (art.16 punto8)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 34
Documentazione fotografica:	B_02u.jpg





Immagine B_02u.jpg

Comparto: B



Impianti: 3

Destinazione:	vasche di lagunaggio artificiali
Stato di conservazione:	pessimo e abbandonato
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	presenza di piccoli manufatti e impianti tecnologici in disuso (cabina ENEL, pozzo acquedotto, metanodotto interrato, linee aeree)
Destinazione prevista da PRG:	riqualificazione zone umide (art. 22 punto3) parte fasce di rispetto sediferroviarie (art.16 punto7) parte fasce di rispetto stradale (art. 16 punto8)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 4
Documentazione fotografica:	B_03u.jpg











Immagine B_03u.jpg

Comparto: B



Edificio: 4

Destinazione:	fabbricati destinati a civile abitazione
Stato di conservazione:	mediocre
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	esterno al perimetro del comparto - altra proprietà
Destinazione prevista da PRG:	edilizia urbana (art.12 punto4)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 38
Documentazione fotografica:	B_04u.jpg



Immagine B_04u.jpg

Comparto: B



Infrastrutture: 5

Destinazione:	a) rete ferroviaria torino - bologna b) raccordo ferroviario privato ex eridania
Stato di conservazione:	a) in esercizio b)pessimo e abbandonato
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	opportunità per fruttamento area
Destinazione prevista da PRG:	edilizia urbana (art.12 punto4)
Individuazione catastale:	fg. 23 mapp. 65
Documentazione fotografica:	B_05u.jpg



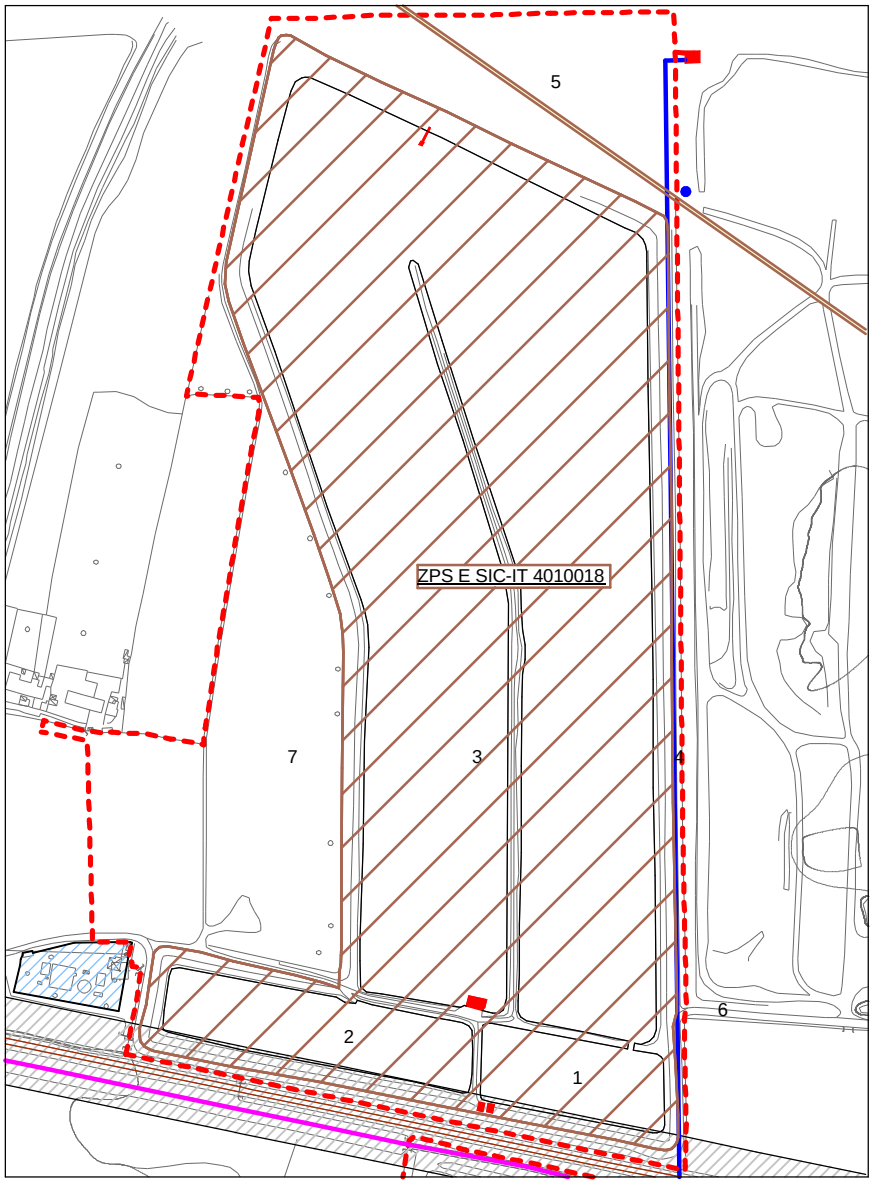






Immagine B_05u.jpg

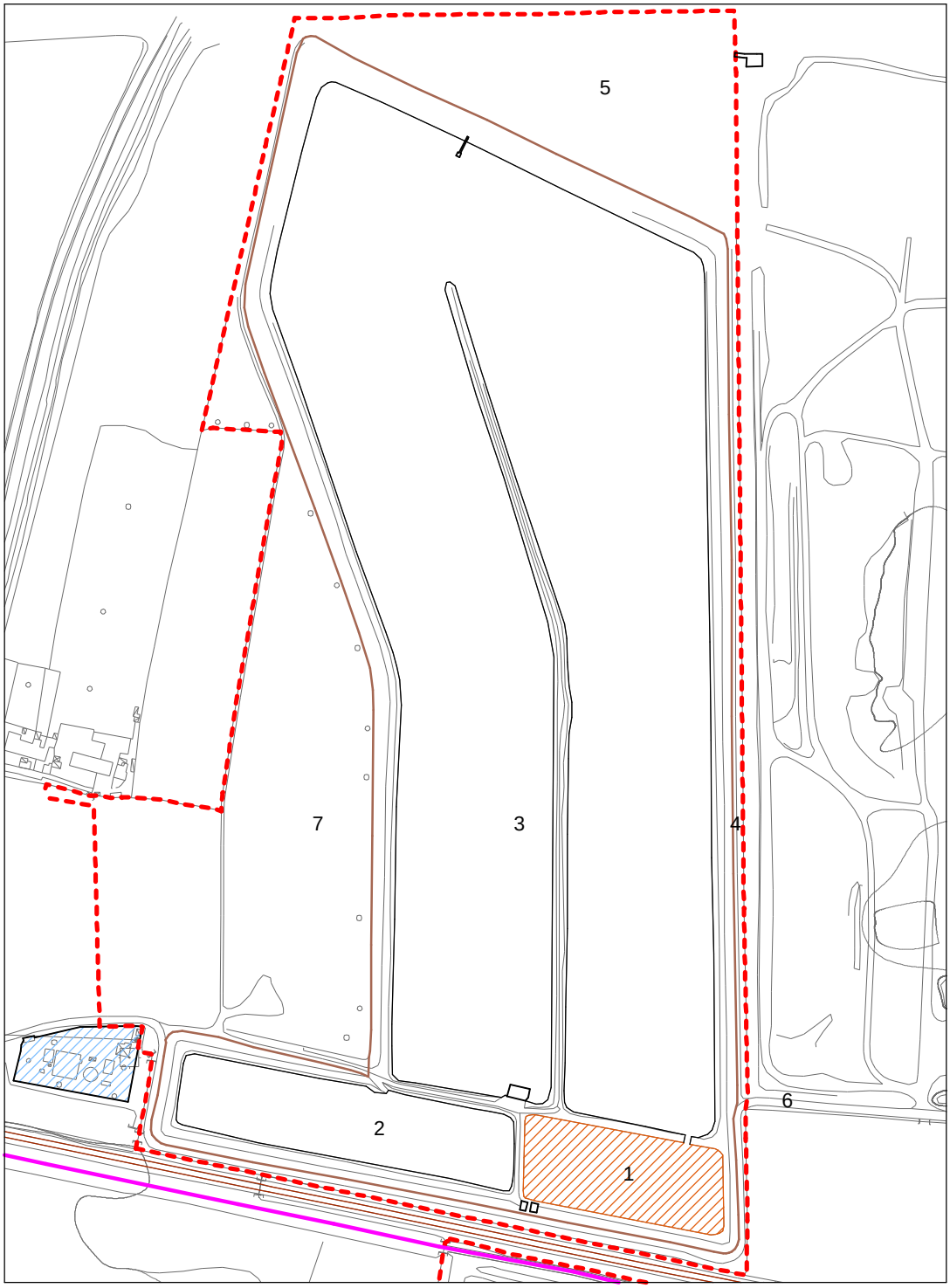
COMPARTO " C "
AREA COMPRESA TRA FERROVIA E AUTOSTRADA A 21



LEGENDA

- PERIMETRO COMPARTI DI INTERVENTO
- FERROVIA PRIVATA
- IMPIANTO PER LA TELEFONIA MOBILE
- IMPIANTO CAPTAZIONE ACQUA POTABILE (PRIVATO)
- CABINA DI TRASFORMAZIONE (PUNTO DI FORNITURA IN MEDIA TENSIONE)
- IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO/POMPAGGIO ACQUE (CON RELATIVA CENTRALINA DI TRASFORMAZIONE)
- LINEA DI ALIMENTAZIONE CENTRALE SARMATO ENERGIA ELETTRODOTTO 6000 V - ACQUEDOTTO
- LINEA ELETTRICA AEREA ENEL A BASSA TENSIONE
- RETE GASDOTTO
- RETE ACQUEDOTTO PUBBLICO
- OLEODOTTO (TRACCIATO DA VERIFICARE)
- DEPURATORE COMUNALE
- SITO DELLA " RETE NATURA 2000 "
- FASCE DI RISPETTO STRADALE / FERROVIARIO
- **1** VEDI SCHEDE DI RIFERIMENTO

Comparto: C



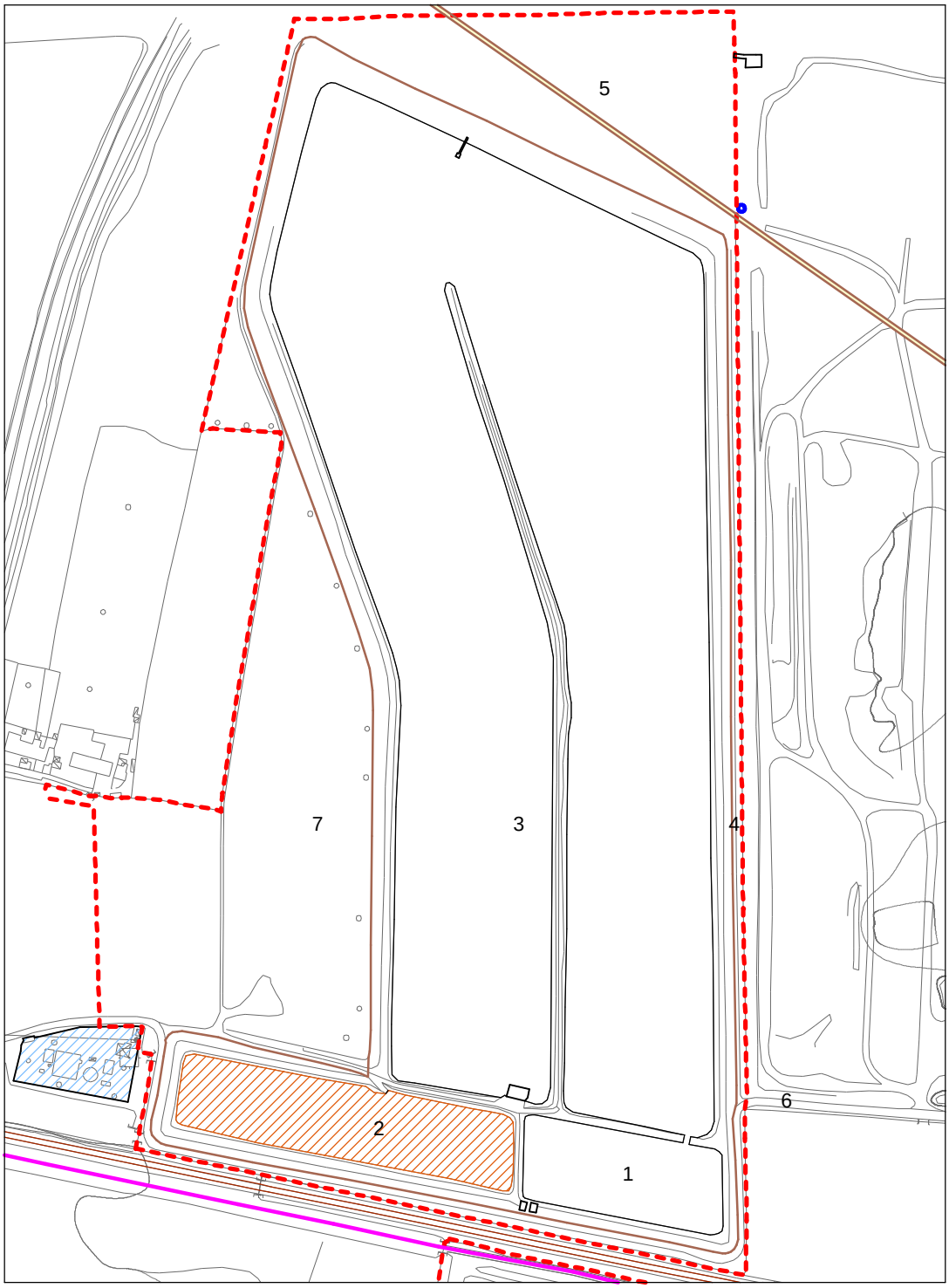
Impianto: 1

Destinazione:	vasca di lagunaggio artificiale
Stato di conservazione:	area degradata
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	negativo
Note:	presenza di rivestimento in calcestruzzo
Destinazione prevista da PRG:	riqualificazione zone umide (art.22 punto3) parte fasce di rispetto sedi ferroviarie (art. 16 punto7)
Individuazione catastale:	fg. 11 mapp. 132
Documentazione fotografica:	C_01u.jpg



Immagine C_01u.jpg

Comparto: C



Impianto: 2

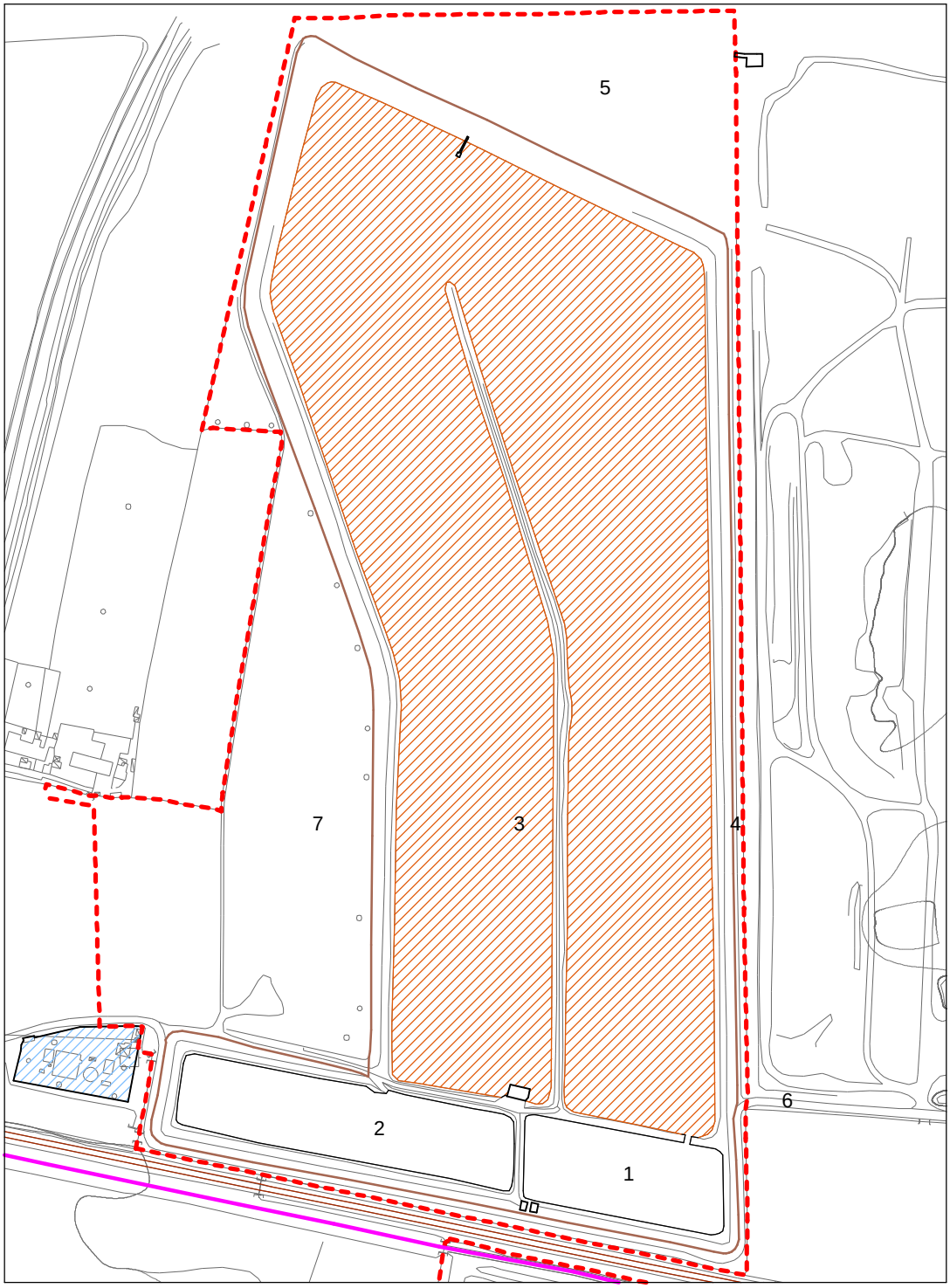
Destinazione:	vasca di lagunaggio artificiale
Stato di conservazione:	area degradata
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	negativo
Note:	presenza di piccoli manufatti e impianti tecnologici in disuso presenza di rivestimento in calcestruzzo
Destinazione prevista da PRG:	riqualificazione zone umide (art.22 punto3) parte fasce di rispetto sedi ferroviarie (art. 16 punto7)
Individuazione catastale:	fg. 11 mapp. 132
Documentazione fotografica:	C_02u.jpg






Immagine C_02u.jpg

Comparto: C



Impianto: 3

Destinazione:	vasca principale di lagunaggio artificiale
Stato di conservazione:	area degradata
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	significativa
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	presenza di piccoli manufatti e impianti tecnologici in disuso presenza di rivestimento in calcestruzzo
Destinazione prevista da PRG:	riqualificazione zone umide (art.22 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 11 mapp. 132
Documentazione fotografica:	C_03u.jpg







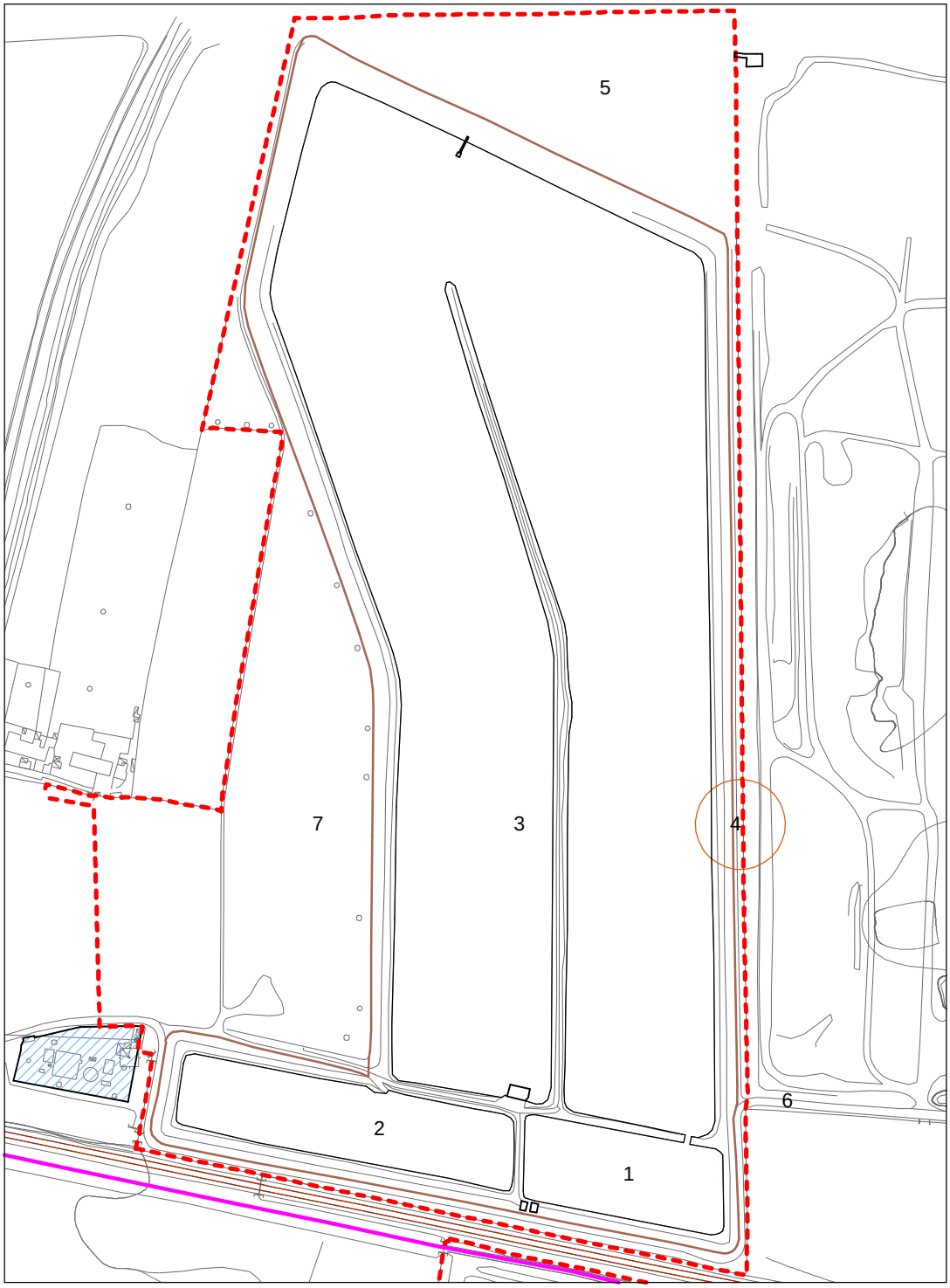






Immagine C_03u.jpg

Comparto: C



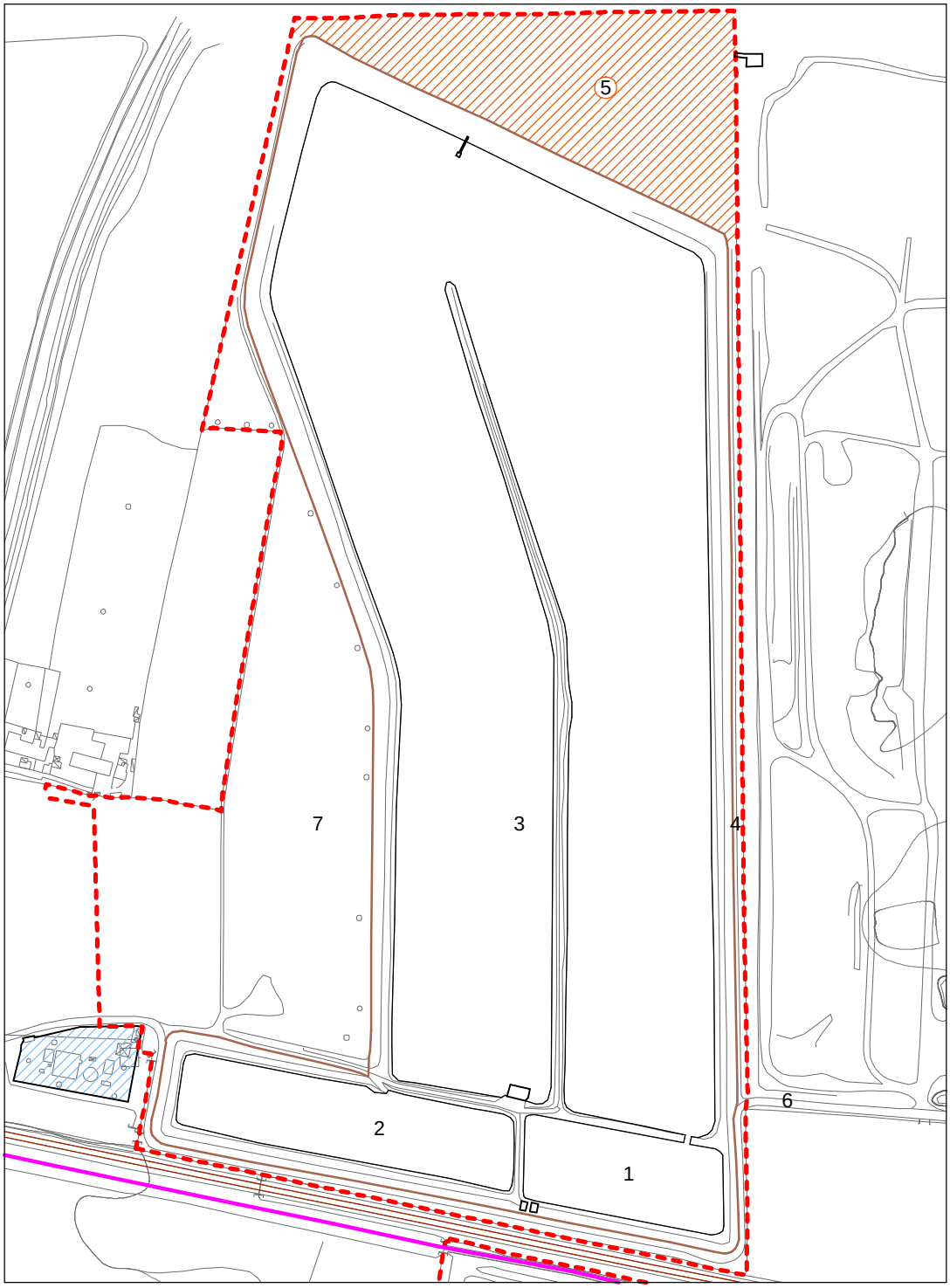
Urbanizzazione: 4

Destinazione:	strada campestre con filare di pioppi
Stato di conservazione:	area naturale
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica/ambientale:	significativa
Valenza paesaggistica:	positiva
Impatto ambientale:	positivo
Note:	possibilità di salvaguardia delle speci arboree
Destinazione prevista da PRG:	riqualificazione zone umide (art.22 punto3)
Individuazione catastale:	fg. 11 mapp. 132
Documentazione fotografica:	C_04u.jpg



Immagine C_04u.jpg

Comparto: C



Sito: 5

Destinazione:	area tecnologica
Stato di conservazione:	area degradata
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	presenza di piccoli manufatti e impianti tecnologici in disuso presenza di oleodotto
Destinazione prevista da PRG:	riqualificazione zone umide (art.22 punto3) parte fasce di rispetto stradale
Individuazione catastale:	fg. 11 mapp. 132
Documentazione fotografica:	C_05u.jpg



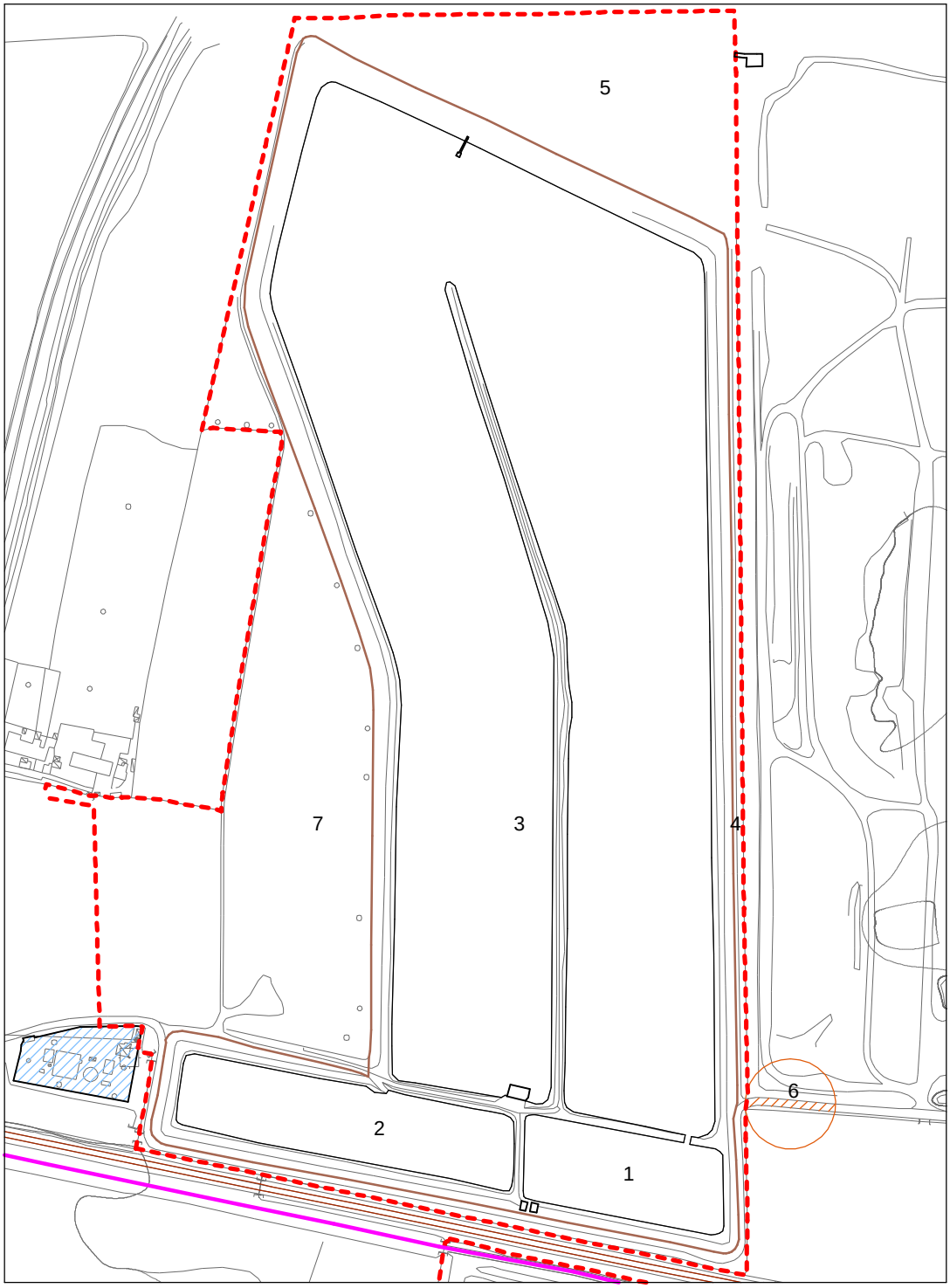






Immagine C_05u.jpg

Comparto: C



Urbanizzazione: 6

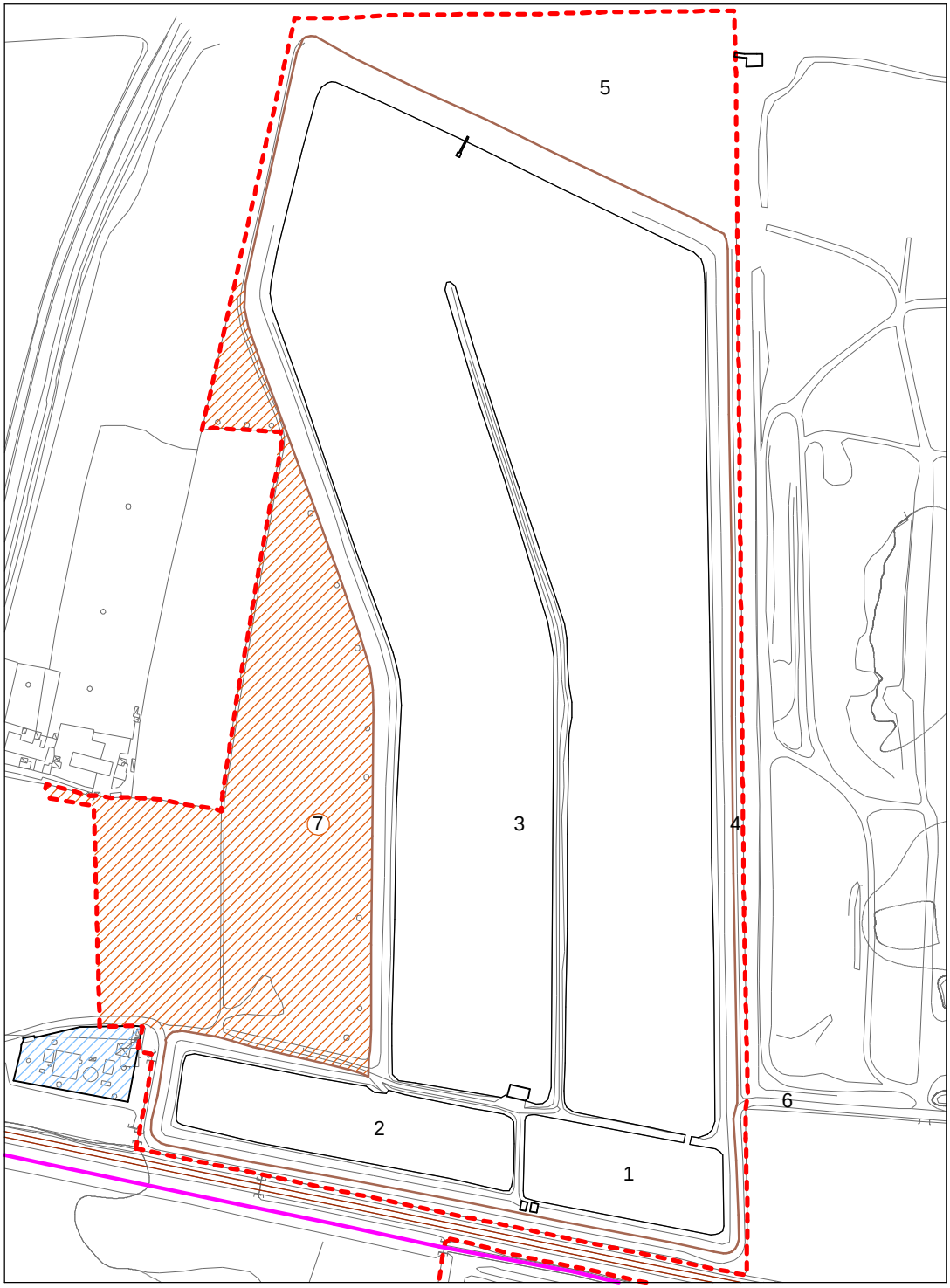
Destinazione:	strada di accesso all' area / sovrappasso FS
Stato di conservazione:	-
Epoca di costruzione:	recente
Valenza architettonica/ambientale:	nessuna
Valenza paesaggistica:	compatibile
Impatto ambientale:	non rilevante
Note:	eventualmente da potenziare
Destinazione prevista da PRG:	riqualificazione zone umide (art.22 punto3)
Individuazione catastale:	-
Documentazione fotografica:	C_06u.jpg






Immagine C_06u.jpg

Comparto: C



Sito: 7

Destinazione:	area agricola / naturale
Stato di conservazione:	area naturale
Epoca di costruzione:	-
Valenza architettonica/ambientale:	significativa
Valenza paesaggistica:	positiva
Impatto ambientale:	positivo
Note:	presenza di alberature sparse
Destinazione prevista da PRG:	-
Individuazione catastale:	fg. 11 mapp. 132
Documentazione fotografica:	C_07u.jpg



Immagine C_07u.jpg