

Progetto **TRENTAMETRO**



Mappatura delle aree industriali dismesse

RELAZIONE METODOLOGICA SULLE ATTIVITA' SVOLTE

25 novembre 2019



PREMESSA	3
1. MAPPATURA DELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE	3
o <i>AREE INDUSTRIALI DISMESSE</i>	3
o <i>INFORMAZIONI DI CONTESTO PRINCIPALI</i>	6
o <i>INFORMAZIONI DI CONTESTO SUPPLEMENTARI</i>	7
o <i>VISUALIZZAZIONE DELLE INFORMAZIONI SULLA PIATTAFORMA InViTo</i>	7
2. SELEZIONE DELLE AREE MAGGIORMENTE ATTRATTIVE	8
3. ELABORAZIONE DEL DOSSIER	10
4. TRADUZIONE DEL DOSSIER	12

GRUPPO DI LAVORO:

Città metropolitana di Torino

Dimitri De Vita
Mario Lupo
Paola Boggio Merlo
Irene Mortari
Valeria Sparano

Fondazione LINKS

Matteo Tabasso
Enrico Eynard
Sara Oggero
Elena Masala



PREMESSA

L'iniziativa TRENTAMETRO deriva dalla volontà di recupero di alcune aree industriali selezionate secondo criteri di attrattività, localizzate sul territorio della Città Metropolitana di Torino, promuovendone le potenzialità con la finalità di attrarre investimenti, supportando così lo sviluppo economico locale e l'incremento dell'occupazione.

Il progetto "Trentametro" ha consentito di mappare le aree industriali dismesse presenti sul territorio metropolitano e di realizzare una piattaforma web georeferenziata, contenente informazioni sulla localizzazione, perimetrazione e infrastrutturazione delle aree individuate. La fase successiva del progetto è stata finalizzata alla selezione dei siti che presentano caratteristiche di maggiore attrattività per i potenziali investitori esterni e alla realizzazione di un dossier, in lingua italiana, inglese e russa, contenente informazioni più dettagliate sui siti selezionati.

Per raggiungere tali obiettivi, il lavoro è stato suddiviso in 4 fasi principali:

- 1) Mappatura delle aree industriali dismesse;
- 2) Selezione delle aree maggiormente attrattive;
- 3) Elaborazione di un dossier relativo alle aree selezionate;
- 4) Traduzione del dossier in lingua inglese e russa.

1. MAPPATURA DELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE

Per quanto attiene alla prima fase – *Mappatura delle aree industriali dismesse* – questa si articola in diversi passaggi operativi che includono:

- lo sviluppo di un database georiferito comprensivo di tutte le aree, integrando database esistenti ai vari livelli ed elaborati da diversi enti e istituzioni governative;
- la visualizzazione delle aree individuate e del contesto su cui queste insistono su un applicativo WebGIS: InViTo.

AREE INDUSTRIALI DISMESSE

Per aggiornare e incrementare il patrimonio informativo esistente sulle aree dismesse nel territorio metropolitano (escludendo il Comune di Torino), il primo step è consistito nell'integrazione delle informazioni provenienti da diverse banche dati quali:

- Dati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP 2008/09.
- Centro Estero per l'Internazionalizzazione (CEIP Piemonte).
- Dati di Confindustria Piemonte (Sistema Piemonte, Unione Industriale).
- Aree di intervento da parte di Sviluppo Investimenti Territorio e Finpiemonte Partecipazioni.
- Ricerca su database immobiliari (capannoni industriali in vendita).
- Articoli, blog e risorse pubblicate sul web.
- Nuove segnalazioni da parte dei comuni.

Nota: In caso di sovrapposizione di informazioni si sono considerate valide le informazioni più recenti.

Le informazioni presenti nei diversi database sono state integrate in un nuovo database le cui voci sono state definite considerando la diversa natura delle aree, la loro localizzazione e perimetrazione, la presenza o meno di dotazioni infrastrutturali (accessi autostradali, stazioni ferroviarie, poli logistici, distanza dall'aeroporto e la presenza di infrastrutture digitali a banda ultra larga).



Nello specifico le voci individuate sono di seguito riportate:

- ID;
- NOME AREA;
- IMMAGINE (Satellitare o tramite *Street View*);
- COMUNE;
- INDIRIZZO;
- SUPERFICIE FONDIARIA;
- SUPERFICIE COPERTA;
- STATI DI CONSERVAZIONE (presunto);
- FONTE DI ORIGINE DEL DATO;
- ZONA OMOGENEA;
- ACCESSIBILITA' (distanza espressa in km da AEROPORTO, STAZIONI FERROVIARIE, CASELLI AUTOSTRADALI e POLI LOGISTICI);
- INSERIMENTO NEL DOSSIER (Alta competitività);
- PRESENZA DI UN CONTESTO PRODUTTIVO;
- MERCATO IMMOBILIARE SETTORE PRODUTTIVO (prezzi medi relativi alla vendita e alla locazione).

Le aree sono state tutte geo-riferite utilizzando le coordinate reperite tra le informazioni disponibili. Per quanto riguarda le aree senza coordinate, queste sono state definite tramite geo-localizzazione visiva (presunta) delle aree utilizzando fonti grafiche (immagini), testuali (articoli, documenti scritti) e informazioni di contesto delle aree in oggetto.

In questa prima fase sono stati applicati due criteri:

- Criterio DIMENSIONALE: applicato per isolare tutte le aree con superficie coperta maggiore di 5.000 mq.
- Criterio ACCESSIBILITA': applicato per individuare le aree localizzate nei comuni più accessibili rispetto alle infrastrutture di trasporto.

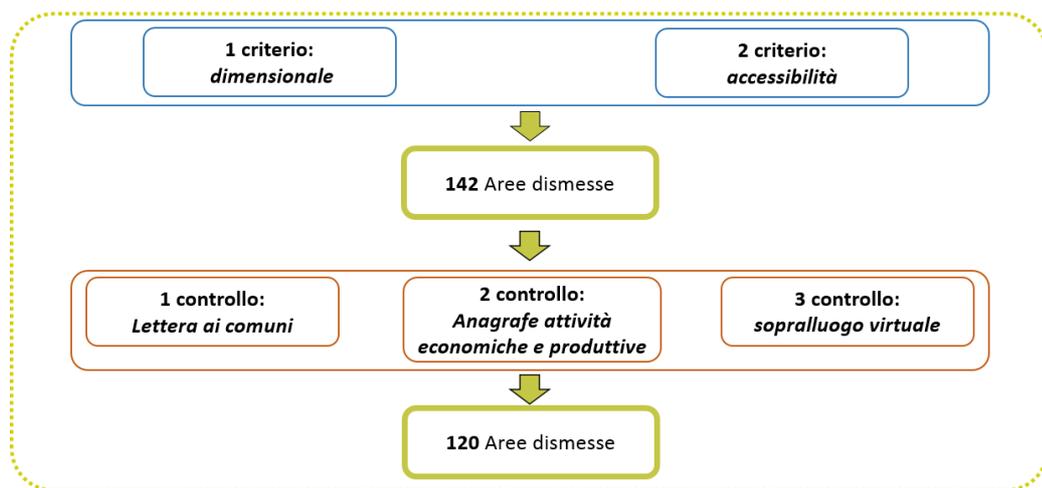


Figura 1 Framework relativo alla prima selezione delle aree.



Per validare le aree raccolte sono state necessarie tre verifiche:

1. COMUNI: si è proceduto all'invio di lettere ai comuni più accessibili con allegate le informazioni necessarie a identificare le aree individuate e un format da compilare per la segnalazione di nuove aree non presenti nel database.
2. AAEP: è stata svolta un'attività di verifica attraverso la sovrapposizione delle aree individuate con il database dell'Anagrafe delle Attività Economiche Produttive (AAEP) realizzato dal Consorzio per il Sistema Informativo (CSI) Piemonte.
3. SOPRALLUOGO VIRTUALE: esplorazione del territorio metropolitano mediante l'utilizzo di *google earth* e *street view* (prendendo in considerazione solamente le immagini più recenti).

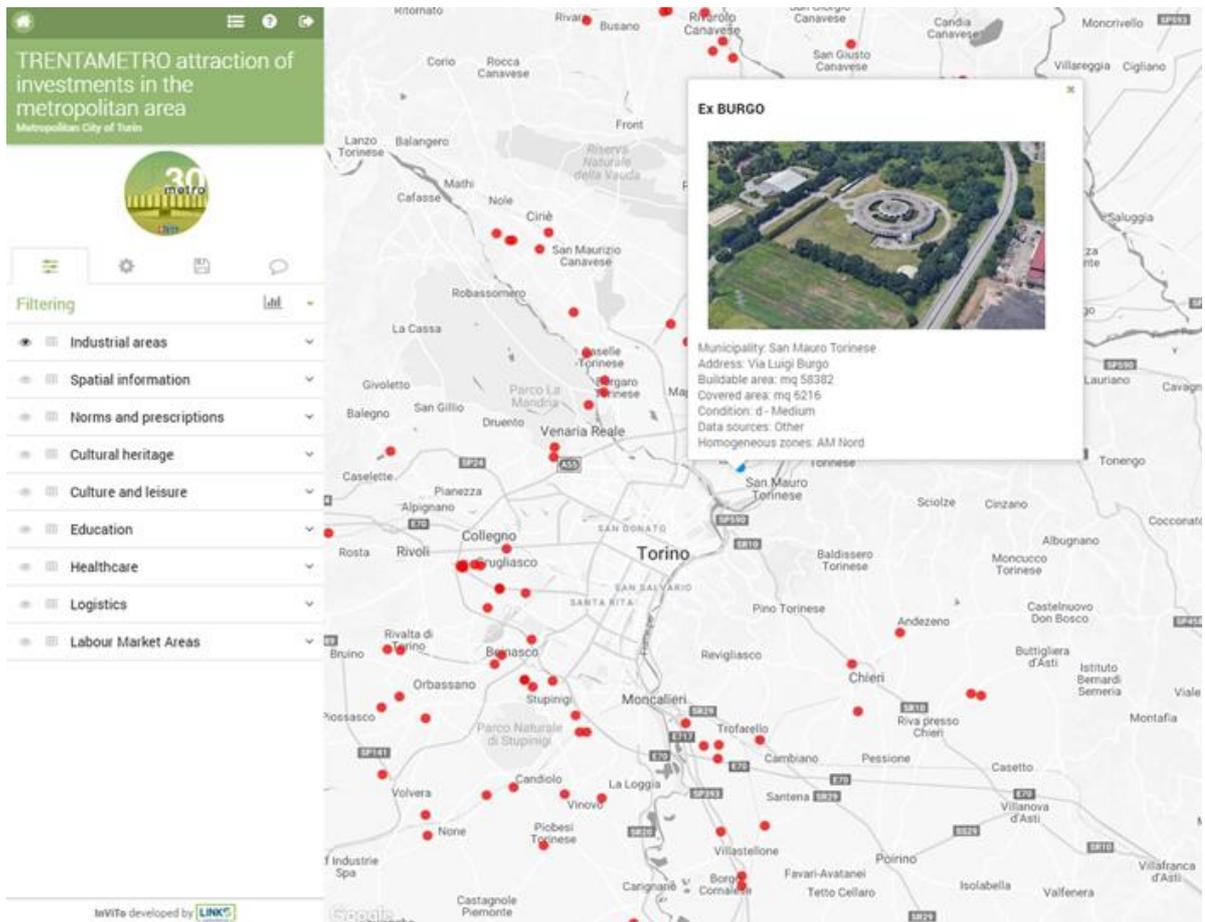


Figura 2 Screenshot delle aree dismesse visualizzabili sulla piattaforma InViTo.



INFORMAZIONI DI CONTESTO PRINCIPALI

Le informazioni di contesto che caratterizzano il territorio oggetto di analisi sono state suddivise in sette macro ambiti: infrastruttura di rete, accessibilità, zone omogenee, grandi aree produttive, settori economici prevalenti, polarità e gerarchie territoriali, quotazioni immobiliari.

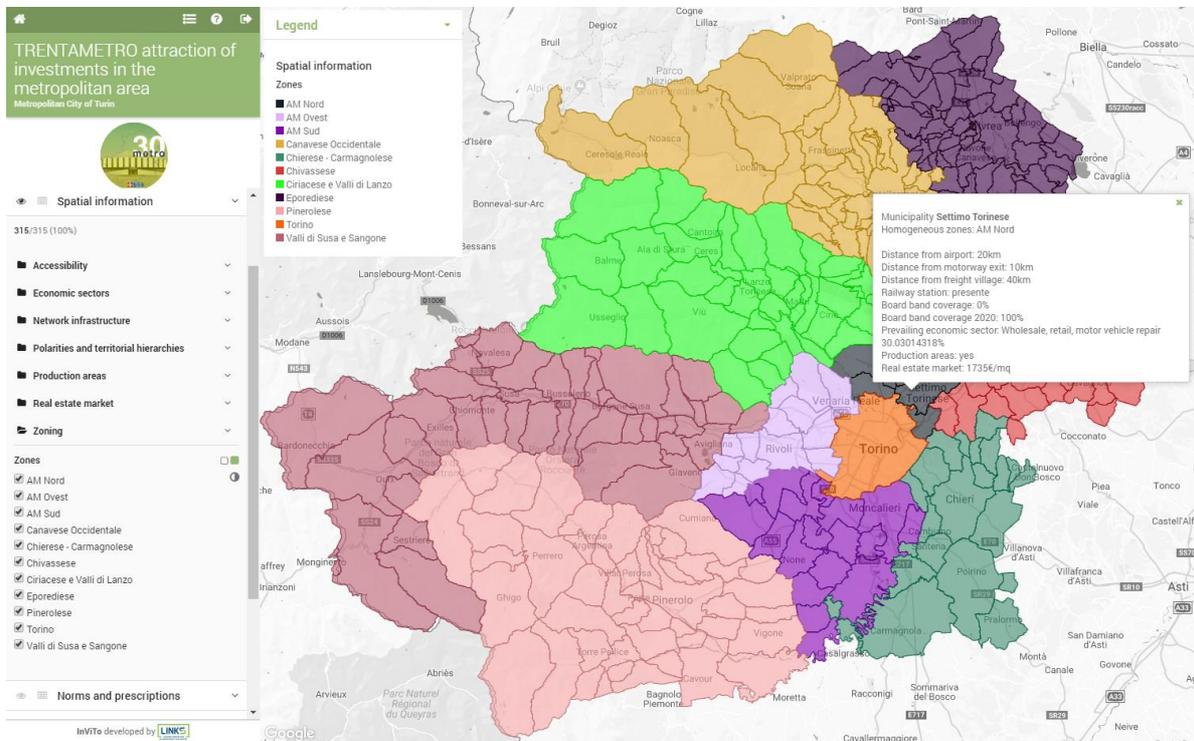


Figura 3 Screenshot della suddivisione delle aree in zone omogenee della Città Metropolitana di Torino.

1. INFRASTRUTTURA DI RETE

Copertura a banda ultra larga dei comuni, indica la percentuale di unità immobiliari raggiunte da banda ultra larga e la percentuale prevista al 2020.

2. ACCESSIBILITA'

- Autostrada, calcolo aree di servizio su distanza di 10 /20 /30 /40 /50 km da ogni casello su rete stradale.
- Ferrovia, calcolo aree di servizio su distanza di 1 / 3 / >3 km da ogni stazione su rete stradale.
- Aeroporto, calcolo aree di servizio su distanza di 20 /40 /60 km dall'aeroporto su rete stradale.
- Interporto, calcolo aree di servizio su distanza di 20 /40 /60 km dall'interporto su rete stradale.

3. ZONE OMOGENEE

Divisione del territorio delle aree individuate secondo la zonizzazione in zone omogenee come indicate dallo statuto della Città Metropolitana di Torino.

4. GRANDI AREE PRODUTTIVE

Presenza di grandi aree produttive consolidate.

5. SETTORI ECONOMICI PREVALENTI

Settore economico prevalente per ogni comune.



6. POLARITA' E GERARCHIE TERRITORIALI
Evidenziate le gerarchie e le polarità sul territorio metropolitano.
7. QUOTAZIONI IMMOBILIARI
Quotazioni immobiliari medie espresse in euro/mq a livello comunale.

INFORMAZIONI DI CONTESTO SUPPLEMENTARI

Informazioni utili a orientare i potenziali investitori:

- a. **AMBITI PRODUTTIVI:** Aree strategici individuati dal PTCP e aree produttive da PRGC.
- b. **LOGISTICA:** Centro intermodale, scambio merci e gateway specializzato.
- c. **VINCOLI:** Vincoli paesaggistico-ambientali e fasce PAI.
- d. **AMIANTO:** Presenza di coperture in cemento amianto (CMA) da bonificare.
- e. **SISTEMI DEI BENI CULTURALI:** Presenza di beni culturali, centri storici e residenze sabaude.
- f. **CULTURA:** Presenza di biblioteche, cinema, librerie, musei e teatri.
- g. **ISTRUZIONE:** Presenza di edifici scolastici differenziati per grado.
- h. **SANITÀ:** Presenza di ospedali e farmacie.
- i. **ATTIVITÀ SPORTIVE:** Centri per lo sport.

VISUALIZZAZIONE DELLE INFORMAZIONI SULLA PIATTAFORMA InViTo

Per favorire la visualizzazione e l'interrogazione delle aree dismesse e delle informazioni di contesto, si è sviluppata una piattaforma WebGIS.

La sua creazione, attraverso lo strumento InViTo¹, ha richiesto i seguenti passaggi.

Le aree individuate per essere visualizzabili hanno richiesto delle elaborazioni tramite l'uso di software GIS. Nello specifico sono state effettuate analisi spaziali con due finalità:

- a. Rendere il dato interoperabile con InViTo.
- b. Permettere la consultazione di dati non precedentemente disponibili, favorendo il dialogo tra gli stakeholders.

Grazie all'implementazione di questa piattaforma è possibile filtrare sia le informazioni di contesto che quelle relative alle aree dismesse con l'obiettivo di individuare le aree che corrispondono ai criteri di selezione dell'utente.

La piattaforma sviluppata dalla Fondazione LINKS, è accessibile sul sito:

www.urbantoolbox.it/project/trentametro

¹InViTo (Interactive Visualization Tool), uno strumento web-gis di supporto alle decisioni territoriali, sviluppato all'interno della Fondazione LINKS, che permette di visualizzare, filtrare e analizzare dati spaziali.



2. SELEZIONE DELLE AREE MAGGIORMENTE ATTRATTIVE

Definito il contesto e individuate le aree, si è passati alla definizione dei criteri per la selezione e la scelta di quelle di maggiore interesse per poi procedere, con il supporto di Confindustria Piemonte e del Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese, alla fase di interlocuzione con i proprietari e alla redazione del dossier conclusivo.

Per la definizione di una graduatoria di competitività delle aree mappate, il gruppo di lavoro ha individuato gli elementi di maggiore interesse per la localizzazione di attività produttive andando a definirne i pesi relativi.

Gli elementi individuati sono:

- Accessibilità
- Presenza di contesto produttivo
- Presenza della banda larga

A ciascuno degli elementi è stato quindi associato un peso relativo in base all'importanza che esso ha nel definirne il livello di competitività.

Il calcolo è stato effettuato secondo quanto indicato nella tabella alla *Figura 4*.

Per l'accessibilità sono stati considerati la prossimità della rete autostradale, la presenza di stazioni ferroviarie in prossimità, la distanza dall'aeroporto e dall'interporto, associando valori diversi a seconda della distanza.

Il valore massimo di accessibilità (4) è stato associato alle aree con la presenza di un accesso autostradale a meno di 10 chilometri, di una stazione ferroviaria a distanza inferiore a 1 Km, dell'aeroporto e dell'interporto a meno di 20 Km.

Per quanto riguarda la presenza di contesti produttivi, si è dato un valore pari a 2 o pari a 0 a seconda che l'area si trovi o meno all'interno di tali ambiti.

Infine, è stato dato un peso alla presenza attuale (1) o prevista (0,5) della banda larga nell'area in oggetto.

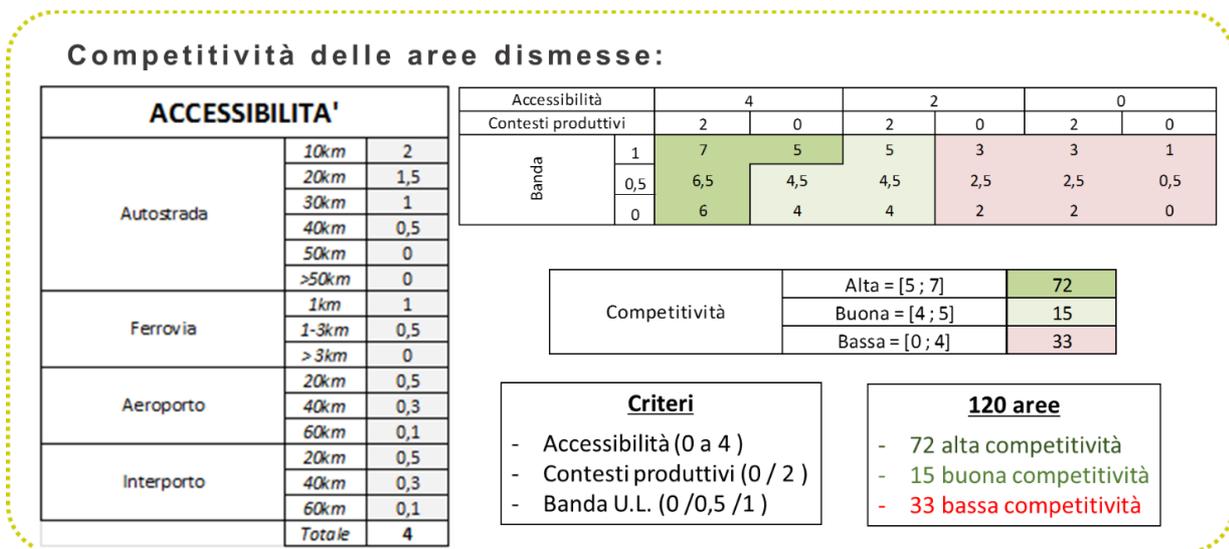


Figura 4 - Tabella per il calcolo della competitività



L'applicazione dei criteri alle 120 aree mappate, ha portato all'identificazione di 72 aree con competitività alta (valore compreso tra 5 e 7), di 15 aree con competitività media (valore tra 4 e 5) e di 33 aree con livello di competitività basso (inferiore a 4).

Una volta definita la graduatoria, l'elenco è stato consegnato a Confindustria Piemonte e al Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese, che hanno avuto l'incarico da parte della Città metropolitana di individuare e contattare le proprietà dei siti con i livelli di competitività più alti al fine di verificarne l'interesse a mettere le proprie aree sul mercato tramite l'inserimento nel dossier promozionale TRENTAMETRO.

La fase di contatto con le proprietà, rivelatosi particolarmente gravoso, ha comunque portato alla selezione di 30 tra le aree con maggiore competitività e alla raccolta delle relative informazioni da riportare all'interno del dossier.

Le informazioni reperite ha portato alla definizione di una scheda per ciascuna delle aree che riporta le informazioni utili per eventuali investitori interessati.

Nota: le informazioni riportate su ciascuna scheda sono state rilasciate direttamente dai referenti delle aree assumendosi la responsabilità di quanto dichiarato.

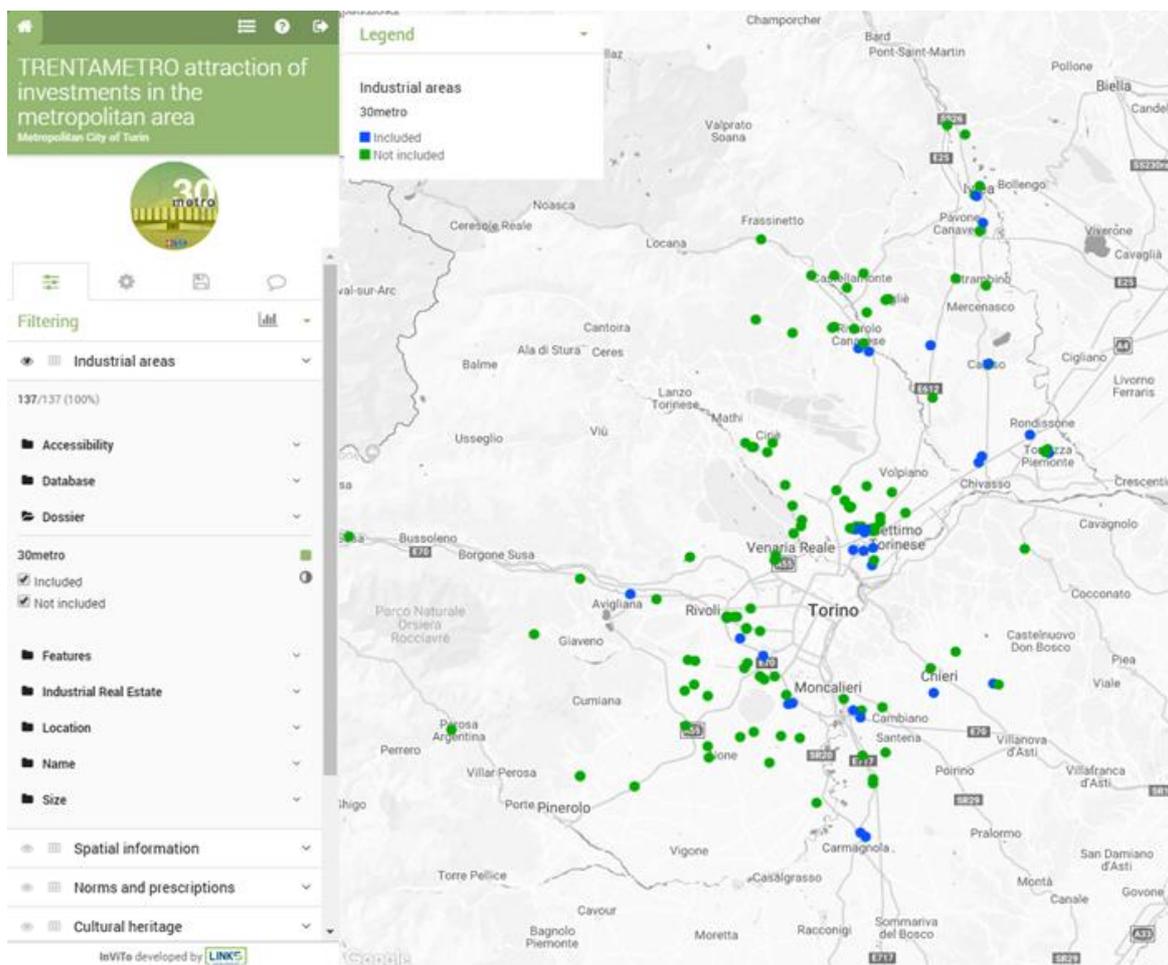


Figura 5 – Visualizzazione delle aree ad alta competitività incluse nel dossier.



3. ELABORAZIONE DEL DOSSIER

Il dossier è composta da un'introduzione al progetto sviluppata da parte del Consigliere Delegato della Città metropolitana che ha promosso l'iniziativa, seguito da una descrizione delle principali caratteristiche dalla Città metropolitana che possono contribuire a far conoscere e rendere il territorio appetibile per investitori provenienti da altri territori. Viene infatti descritta la collocazione e la qualità ambientale, vengono riportate le principali attrazioni presenti e la ricettività turistica per poi descrivere le peculiarità del settore produttivo e dell'innovazione e, per concludere, vengono elencate le dotazioni infrastrutturali presenti.

Il dossier riporta poi una mappa con la localizzazione dei siti con la collocazione nelle rispettive Zone Omogenee per poi passare alle trenta schede che riportano, per ciascuna delle aree, le seguenti informazioni:

- Descrizione
- Localizzazione
- Distanza dalle principali infrastrutture
- Dati dimensionali
- Utenze presenti
- Tipologia e stato di conservazione
- Esigenza di eventuali bonifiche
- Note (eventuali)
- Documentazione fotografica

Viene di seguito riportato un estratto del dossier che comprende la mappa complessiva dei siti e due schede che vengono riportate a titolo esemplificativo.

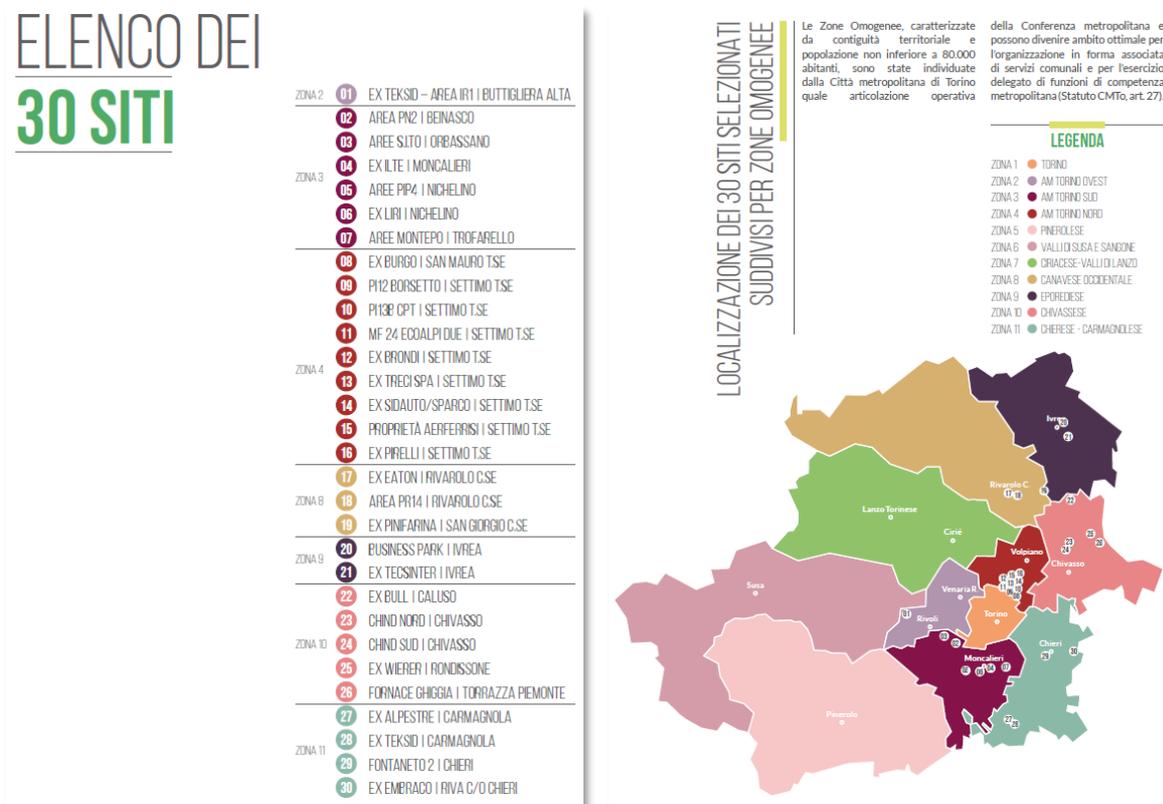


Figura 6 – Elenco dei 30 siti (estratto del dossier).



PROGETTO ZONETTICI | CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA

EX TEKSID - AREA IR1

CORSO SUSÀ 4 - FERRIERA

DESCRIZIONE

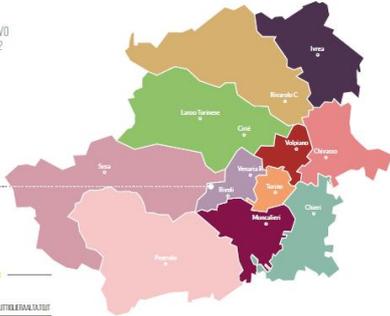
Nel 1891 il gruppo francese Ferrerie-sous-Boigne trasferisce ad Avigliana gli impianti per la costruzione di chiodi da scarpe e fili di ferro; nel 1896, dopo aver installato forni e laminatoi, l'azienda inizia la lavorazione di acciaio e laminati di vergella. Tre anni più tardi, in concomitanza con l'ampliamento dello stabilimento, nasce la società Ferrerie di Buttigliera Alta e di Avigliana, assorbita poi nel 1978 nella TEKSID. A seguito della crisi mondiale della siderurgia, l'impianto viene abbandonato dalla FIAT e affittato a altre industrie minori. Lo stabilimento si dispone lungo

la direttrice che unisce la Città metropolitana di Torino, attraverso il Traforo del Frejus, con la Francia, ed è collegata all'Autostrada E70 dallo svincolo di Avigliana. Per il 2021 si prevede la realizzazione della nuova stazione ferroviaria Ferriera di Buttigliera Alta nell'area immediatamente prospiciente lo stabilimento; la stazione sarà direttamente collegata alla nuova fermata della linea 3 del Servizio Ferroviario Metropolitano, che conetterà direttamente il sito con la Città di Torino e, successivamente, con l'aeroporto Sandro Pertini di Caselle.

01
CODICE IDENTIFICATIVO
ZONA OMOGENEA 2

BUTTIGLIERA ALTA
EX TEKSID - AREA IR1

AREA OMOGENEA ALICE
TEL. 011 53911522/3222/3223
MAIL: IR1@METROPOLITANA.IT



35,0KM
DALL'AEROPORTO

30,0KM
DAL GATEWAY
AMERIGO DI CANDOLO

17,0KM
DALL'INTERPORTO
SITO

2,5KM
DALLA STAZIONE
FERROVIARIA
DI AVIGLIANA

1,5KM
DAL RACCORDO
AUTOSTRADALE E70
TORINO-BARONECCHIA

INFORMAZIONI SPECIFICHE

DIMENSIONI E DETTAGLI SUPERFICIE

- > Superficie fondiaria 28.000 mq
- > Superficie coperta 17.800 mq
- > Superficie Lorda di Pavimento esistente 17.800 mq
- > Superficie Lorda di Pavimento realizzabile 17.800 mq
- > Superficie produttiva 17.000 mq
- > Superficie uffici 800 mq

UTENZE

- Elettrica
- Fognaria
- Idrica
- Telefonica
- Banda larga

TIPologia e STATO DI CONSERVAZIONE

- | | |
|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Nuovo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Edificio | <input type="checkbox"/> Buono |
| | <input type="checkbox"/> Mediocre |
| | <input type="checkbox"/> Scadente |
| | <input type="checkbox"/> Pessimo |

BENEFICIE

Non vi sono, agli Atti, segnalazioni circa la necessità di attivazione di procedura di bonifica delle matrici ambientali.

NOTE

La destinazione d'uso attuale è produttiva ma è in itinere una variante al PRG che ne prevede la destinazione commerciale.

PROGETTO ZONETTICI | CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



PROGETTO ZONETTICI | CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI BEINASCO

AREA PN2

VIA BOLOGNA/VIA VENEZIA

DESCRIZIONE

L'area di proprietà della Società ATIVA SPA, si presenta libera con destinazione produttiva e artigianale, ed è localizzata in ambito industriale, in prossimità degli stabilimenti FCA di Mirafiori Sud. La posizione è estremamente

favorevole in quanto immediatamente adiacente allo svincolo del nodo Tangenziale di Torino; la nuova linea della metropolitana di Torino, in fase di studio, ne implementerebbe la connessione con il Capoluogo.

02
CODICE IDENTIFICATIVO
ZONA OMOGENEA 3

DETTA DEL CAVALLO PINELLO
TEL. 011 53911522/3222/3223
MAIL: PN2@METROPOLITANA.IT



33,0KM
DALL'AEROPORTO

10,0KM
DAL GATEWAY
AMERIGO DI CANDOLO

5,0KM
DALL'INTERPORTO
SITO

5,5KM
DALLA STAZIONE
FERROVIARIA
DI TORINO LINGOTTO

0,5KM
DAL RACCORDO DELLA
TANGENZIALE

INFORMAZIONI SPECIFICHE

DIMENSIONI E DETTAGLI SUPERFICIE

- > Superficie fondiaria 17.386 mq
- > Superficie coperta max 8.693 mq
- > Superficie Lorda di Pavimento esistente 0 mq
- > Superficie Lorda di Pavimento realizzabile 8.693 mq

UTENZE

- Elettrica
- Fognaria
- Idrica
- Telefonica
- Banda larga

TIPologia e STATO DI CONSERVAZIONE

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Terreno | <input type="checkbox"/> Nuovo |
| <input type="checkbox"/> Edificio | <input type="checkbox"/> Buono |
| | <input type="checkbox"/> Mediocre |
| | <input type="checkbox"/> Scadente |
| | <input type="checkbox"/> Pessimo |

BENEFICIE

Non vi sono, agli Atti, segnalazioni circa la necessità di attivazione di procedura di bonifica delle matrici ambientali.

PROGETTO ZONETTICI | CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



Figura 7 – Due schede esemplificative (estratto del dossier).



4. TRADUZIONE DEL DOSSIER

Con l'intento di attrarre possibili investitori dall'estero il dossier in lingua italiana è stato tradotto in due lingue: inglese e russo.