

SCHEDA D'INTERVENTO:16.2.2.2

A7 Alessandria PLA Piattaforma Logistica Integrata

a) QUADRO CONOSCITIVO

L'intervento prevede la realizzazione di un Parco Logistico sul territorio del Comune di Alessandria, ad ovest della città tra i sobborghi di Cantalupo, Casalbagliano e Villa del Foro. E' stata individuata un'area pianeggiante di circa mq 400.000, ricompresa in un più ampio territorio urbanisticamente compatibile con la realizzazione di insediamenti logistici, con condizioni ottimali per insediamenti nel settore dei trasporti e della logistica. Sono previsti, in vista di futuri ampliamenti, collegamenti ferroviari (l'area dista meno di 2 km dallo scalo ferroviario di Alessandria, uno dei più vasti del nord Italia) e stradali (tramite uno svincolo dedicato della tangenziale di Alessandria, a meno di 3 km dal casello di Alessandria Sud sulla A26, ricompreso nell'intervento 16.1.1.2 – Alessandria Smistamento: Strada di collegamento tra scalo smistamento e il casello autostradale A26 Alessandria Sud). L'intervento si inserisce in un contesto di sviluppo economico che mira a creare occupazione stabile e di qualità nel settore della logistica, uno dei più promettenti per i prossimi decenni.

La progettazione preliminare dell'area ha consentito di delineare i contenuti principali dell'intervento:

- aree coperte per lo stoccaggio e la manipolazione delle merci (magazzini), con particolare riguardo ai fabbisogni delle imprese della logistica per il settore agro-alimentare;
- aree coperte per lo stoccaggio e la manipolazione delle merci dotate di collegamento ferroviario (magazzini raccordati);
- servizi: alle persone, alle imprese, ai mezzi.

Nella prima fase di realizzazione si procederà con la realizzazione di magazzini non raccordati con la ferrovia, a fronte della contemporanea realizzazione di insediamenti connessi con la ferrovia nell'ambito dell'intervento 16.2.2 – Hub nazionale su aree FFSS e limitrofe.

Con successivi ampliamenti si valuterà la domanda di magazzini raccordati e si procederà con la pianificazione degli interventi per la realizzazione di fascio di presa e consegna e di raccordo con lo scalo smistamento.

L'intervento intende rappresentare una prima esperienza pilota per l'applicazione di fonti di energia rinnovabile al settore della logistica; nel rispetto dei criteri più avanzati di eco-sostenibilità si procederà inoltre alla progettazione di spazi ed edifici in modo da minimizzare l'impatto paesaggistico, energetico e ambientale dell'insediamento.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Ha manifestato interesse per l'attuazione dell'intervento, che verrà affidato dal Comune ai sensi di legge, la PLA – Parco Logistico Alessandria spa, società di intervento costituita nell'agosto 2006 dal Comune di Alessandria e da SAIA spa. Per tale Società è prevista entro la fine di luglio 2008 una profonda trasformazione. I soci

fondatori Comune di Alessandria (con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/39/115 del 21/04/2008) e SAIA spa (con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione) hanno approvato la trasformazione di PLA in S.I.T.AL – Società Interventi Territorio Alessandria spa, approvando altresì:

- un nuovo Statuto comprendente come oggetto sociale l'attuazione di aree produttive (industriali, artigianali e logistiche) sul territorio comunale di Alessandria nonché al di fuori dei confini dello stesso;
- l'allargamento della compagine azionaria a nuovi Soci aventi causa nello sviluppo produttivo di Alessandria, da ricercarsi tramite bando a pubblica evidenza
- l'aumento del capitale sociale da € 1.000.000 a € 2.100.000

Attualmente PLA spa, la cui dichiarazione di manifestazione di interesse è allegata al dossier, è qualificabile come Microimpresa ai sensi del DM 18/04/2005, mentre con l'aumento di capitale e la trasformazione S.I.T.AL spa si configurerà come Piccola Impresa.

Obiettivi generali di sviluppo e riqualificazione con riferimento alle linee progettuali e alle priorità del Bando Regionale

- 1** Promozione di fonti energetiche rinnovabili: sistema solare fotovoltaico, solare termico, eolico, biocombustibili, biogas, biocombustibili liquidi, energia idroelettrica, idrogeno. (**Priorità II - Punto 1**)
- 2** Adozione di processi e tecnologie finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico. (**Priorità II - Punto 2**)
- 3** Gestione del ciclo dell'acqua, difesa e valorizzazione delle risorse idriche: interventi per il riuso delle acque reflue urbane e l'ammodernamento degli acquedotti. (**Priorità II - Punto 3**)
- 4** Prevenzione dei rischi, difesa del suolo e assetto idrogeologico. (**Priorità II - Punto 4**)
- 5** Riqualificazione territoriale - Logistica, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi intermodali integrati (**Priorità III – Punto 3**): l'iniziativa si inquadra nella realizzazione di un sistema logistico multipolare integrato che si estende dai porti liguri alla provincia di Alessandria, basato principalmente sul trasporto marittimo e ferroviario; la possibilità di realizzare magazzini raccordati e la vicinanza con lo scalo ferroviario di Alessandria, che è stato individuato dall'Autorità Portuale di Genova come il proprio naturale "sbocco" oltre appennino e comprenderà infrastrutture per l'intermodalità, rende il Parco Logistico di Alessandria un importante nodo per la distribuzione e la trasformazione di merci trasportate su ferrovia.
- 6** Riqualificazione territoriale - Mobilità sostenibile: sviluppo dei servizi di trasporto alternativi al mezzo privato (**Priorità III – Punto 5**): la realizzazione di un parco logistico al servizio dei porti liguri e del bacino economico del basso Piemonte consentirà alle imprese che si insedieranno e ai loro clienti di realizzare una massa critica in grado di aumentare l'uso di trasporti ferroviari condivisi e più in generale di ricorrere a servizi di trasporto ottimizzati (riduzione dei viaggi a carico ridotto o senza carico), fortemente competitivi rispetto al trasporto con mezzi

propri.

- 7 Valorizzazione delle risorse umane - Rafforzamento delle capacità dei servizi per l'impiego di svolgere funzioni di attiva promozione e mediazione tra domanda e offerta di lavoro e di sviluppo e mantenimento dell'occupabilità (**Priorità IV – Punto 6**): Comune di Alessandria e PLA spa hanno avviato un ampio spettro di attività di collaborazione con le istituzioni formative del territorio, sia a livello di scuola secondaria che di università e corsi post-laurea; lo scopo è quello di contribuire alla definizione di percorsi formativi per le risorse umane condivisi con le imprese, in modo da potere ridurre il gap tra domanda di lavoro qualificato e offerta; in questa ottica si potrà giungere ad una modellizzazione delle competenze richieste dal mercato della logistica e dei trasporti e ad un fattivo supporto ai servizi per l'impiego, dotandoli di idonei strumenti per l'individuazione delle tipologie di lavoratore più richieste e dei percorsi formativi in grado di colmare eventuali lacune.

Con riferimento ai sopracitati punti **1, 2, 3 e 4** si precisa che il progetto della P.L.A. ha l'ambizioso obiettivo di promuovere la realizzazione di una Piattaforma Logistica "eco-efficiente", dotata di requisiti tecnici ed organizzativi finalizzati a minimizzare ed a gestire in modo integrato le pressioni sull'ambiente attraverso il principio di precauzione e prevenzione dall'inquinamento.

A tal fine, già in fase preliminare di progetto, sono state elaborate delle linee guida per la sostenibilità dell'insediamento, che prevedono per ogni fase di processo l'individuazione delle attività principali e fondamentali:

1) Fase di programmazione

a) Diagnosi ambientale

- L'obiettivo di miglioramento ambientale dell'area logistica presuppone la conoscenza del quadro iniziale dello stato dei luoghi eseguito attraverso un'analisi che definisca lo status quo in termini ambientali, sociali, di collegamenti infrastrutturali.
- Definizione dei percorsi di miglioramento e delle priorità di azione (rispetto agli standard delle aree logistiche tradizionali);
- Animazione del dibattito locale attraverso la disseminazione delle caratteristiche di sostenibilità che verranno attuate nel nuovo impianto logistico.
- Sintesi dei risultati dell'analisi per una concreta proposta ed elaborazione di Norme tecniche di attuazione per la sostenibilità dell'insediamento.

b) Elaborazione di Norme Tecniche di attuazione per la sostenibilità dell'insediamento

- Le norme elaborate durante la fase di programmazione avranno effetto sulle fasi seguenti.
- Saranno uno strumento:
- Sintetico (concepito con un numero ridotto di schede da sottoporre alla verifica del progettista)
- Facilmente applicabile
- Flessibile (si richiederà il raggiungimento di una prestazione senza imporre l'utilizzo di una determinata tecnologia)

- Pragmatico
- Facilmente controllabile (in fase di progetto e di cantiere affinché la norma trovi concretizzazione)

2) Fase di realizzazione

a) Gestione ambientale del cantiere

- La gestione ambientale dei cantieri ha come obiettivo la prevenzione dell'insorgere di criticità ambientali attraverso la pianificazione dell'attività di gestione del cantiere stesso, assicurando un corretto e coordinato sviluppo dei lavori e minimizzando impatti negativi sull'ambiente, su chi lavora e su chi vive le aree limitrofe l'intervento.
- I rifiuti vengono raccolti e selezionati sul posto per facilitarne il riciclo;
- la movimentazione dei materiali deve essere organicamente programmata in maniera da ridurre le ore di movimento dei mezzi pesanti per limitare gli eventuali disagi provocati dagli spostamenti sulla viabilità esistente;
- Dovrà essere limitata la dispersione nel terreno di solventi o materiali nocivi fonti di inquinamento del suolo e delle falde.

3) Fase di gestione

Fase di applicazione concreta delle Norme tecniche di attuazione e di successivo monitoraggio delle ricadute di tipo ambientale che ne derivano.

a) Risparmio ed efficienza energetica

L'obiettivo di riduzione dei consumi energetici sarà messo in atto attraverso strategie che riguardano:

- La riduzione della domanda di energia (particolare attenzione ai materiali utilizzati per l'edificato: isolamenti, coperture, superfici riflettenti, elementi schermanti...)
- Incremento dell'efficienza degli impianti convenzionali (caldaie ad alto rendimento, pompe di calore, sistemi per il recupero termico)
- Utilizzo di fonti rinnovabili di energia (fotovoltaico, solare termico, ..)

b) Riduzione delle emissioni inquinanti

- Analisi di tutte le tipologie di inquinamento: idrico, acustico, atmosferico
- Azione diretta sugli edifici con l'utilizzo di tecnologie a bassa emissione;
- Selezione di materiali da costruzione che consentano l'assorbimento di emissioni inquinanti inevitabili causate dai veicoli presenti sull'area.

c) Gestione sostenibile dei rifiuti

- Organizzazione di una gestione centralizzata della raccolta rifiuti;
- Raccolta differenziata dei rifiuti per la distinzione tra riciclabile e non.

d) Gestione ecologica dell'acqua

- Limitazione dell'uso dell'acqua potabile alle sole applicazioni per cui risulta indispensabile;
- Gestione locale del sistema delle acque piovane;
- Costruzione di cisterne di raccolta e applicazione di misure per favorire il drenaggio nel suolo dell'acqua piovana.

4) Fase di dismissione

a) *Utilizzo dei materiali riciclabili*

Motivazioni della scelta che hanno condotto ad individuare la perimetrazione dell'ambito o degli ambiti su cui insiste l'intervento

La posizione di Alessandria risulta ideale per la creazione di centri al servizio alle persone e alle imprese nonché centri di trasformazione delle merci grazie alla vicinanza con i porti liguri che distano meno di 100 km e necessitano di aree retroportuali ben collegate via ferrovia. Alessandria è inoltre baricentrica rispetto alle direttrici di Milano, Novara e Torino.

Risultati ed effetti attesi mettendo in evidenza il contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici regionali (PTR e DSR)

- Creazione di un parco logistico attrezzato e collegato con il trasporto su ferro e su gomma, dotato di servizi alle imprese, alle persone e ai mezzi di trasporto, in grado di rappresentare un fattore di competitività per le imprese che si sono insediate e più in generale per l'intero tessuto produttivo del territorio.
- Insediamento di nuove imprese, incremento dell'occupazione nei settori della logistica e dei trasporti, aumento di competitività delle imprese produttive esistenti; il tutto grazie alla disponibilità ed alla convenienza di servizi per la movimentazione e distribuzione delle merci.
- Supporto alla competitività delle imprese agro-alimentari del territorio.

Rapporti instaurati sul territorio (di area vasta) con altri soggetti interventi pubblici o privati (sinergie)

- Autorità Portuali Liguri (in particolare di Genova e Savona, a fronte della posizione geografica di Alessandria, dei suoi collegamenti ferroviari e della necessità di decongestionare le banchine portuali);
- Altri enti territoriali piemontesi e liguri, partecipanti (con il Comune di Alessandria) alla compagine azionaria della Fondazione Slala;
- Rete Ferroviaria Italiana spa, proprietaria dello scalo smistamento di Alessandria e interessata al suo rilancio in collaborazione con Slala, Agenzia delle Dogane, Autorità Portuale di Genova e Savona, Comune e Provincia di Alessandria, Comune e Provincia di Genova, Confindustria Piemonte e Liguria, Regione Piemonte e Liguria (vedi interventi 16.1.1.1, 16.1.1.2, 16.2.2);
- Associazioni d'impres
- Imprese dei settori dei trasporti e della logistica
- Imprese industriali e artigianali

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

- Soggetti privati e attività commerciali e terziarie interessate all'insediamento

Arch. M. Augusta Mazzarolli
Arch. Giovanni Currado
Ing. Giovanni Gatti
Ing. Guido Porta

- e alla messa in opera del servizio di distribuzione delle merci in ambito urbano
- PLA spa (in fase di trasformazione in S.I.T.AL spa) – Società di intervento destinata alla realizzazione di interventi territoriali in ambito produttivo
- Enti formativi e Università

Connessioni e complementarità con altri interventi del PTI

L'intervento è sinergico con l'attuazione degli interventi:

- 16.1.2.1 – San Michele intervento territoriale D8 e Logistic City: le imprese insediate nella zona D8 potranno beneficiare dei servizi logistici predisposti nell'area PLA, e a loro volta offrire servizi alle imprese insediate sul territorio comunale o in aree limitrofe;
- 16.1.1.1 – Alessandria smistamento: Infrastrutture e 16.2.2 – Hub nazionale su aree FFSS e limitrofe: l'incremento di traffici di merci atteso con la realizzazione delle infrastrutture intermodali comporterà la richiesta di spazi per le imprese atte a manipolare le merci stesse;
- 16.1.2.2 - Rete a banda larga: le imprese che si localizzeranno nei nuovi insediamenti in fase di attuazione necessiteranno di infrastrutture di comunicazioni adeguate allo stato dell'arte della tecnologia.

Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale, approvati a livello regionale e provinciale

L'intervento è coerente con le direttrici di sviluppo individuate, nelle rispettive programmazioni, sia dalla Regione che dalla Provincia. Infatti il territorio alessandrino, essendo adiacente all'intersezione di due dei grandi corridoi di traffico previsti dall'Unione Europea (Corridoio 5 e Ten 24), ha una spiccata vocazione per la logistica.

b) FATTIBILITA' TECNICA

Area oggetto dell'intervento su PRGC

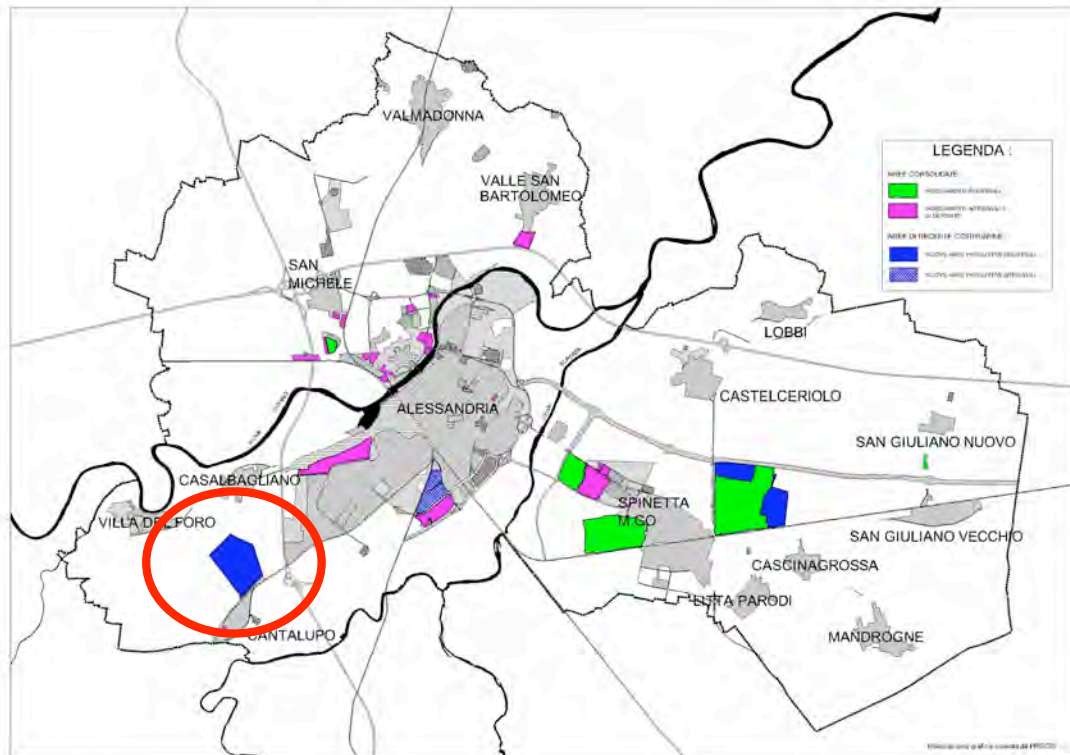


L'area oggetto dell'intervento, nella prima fase relativa al lotto di 400.000 mq posto in fregio alla strada di collegamento tra scalo smistamento e tangenziale di Alessandria (di cui all'intervento 16.1.1.2), è attualmente impiegata per lavorazioni agricole.

L'intervento prevede la realizzazione di una rotonda per connettere l'area alla strada sopracitata, prima dell'elevazione della stessa per il superamento della linea ferroviaria Acqui-Alessandria, e la realizzazione di un sistema di viabilità interna per l'accesso a lotti variabili dai 5.000 ai 20.000 mq, eventualmente accorpabili.

La realizzazione dell'area servizi verrà attuata progressivamente in funzione dei fabbisogni espressi dalle imprese insediate.

Inquadramento territoriale



c) COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

L'attuazione dell'intervento è compatibile con il PRGC di Alessandria, a fronte dell'approvazione della variante strutturale di Piano Regolatore adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n 18 del 07/02/2005 e approvata dall'Amministrazione Regionale con deliberazione n. 8758 del 12/05/2008; nel corso della redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo verranno valutate le opportune modalità di conduzione delle procedure di verifica, valutazione di impatto ambientale o valutazione di incidenza.

d) PROCEDURE

Dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale dello Strumento Urbanistico Esecutivo verranno avviate le procedure espropriative e/o di acquisizione bonaria dei terreni.

In seguito, presumibilmente nella prima parte del 2009, verranno avviate le urbanizzazioni dell'area, anche in funzione dei tempi di realizzazione della strada di collegamento tra scalo smistamento e tangenziale di Alessandria.

e) COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E AGEVOLAZIONI PUBBLICHE RICHIESTE

Il costo previsto per la realizzazione dell'opera, includendo l'acquisizione dei terreni, l'urbanizzazione interna ed esterna all'area e la realizzazione degli edifici è di circa € **110.000.000.**

Si prevede che l'intervento sia totalmente affidato a privati.

Ad oggi non sono state avviate procedure di richiesta di finanziamento pubblico.