

PROVINCIA DI SAVONA

**“DESCRIZIONE DELLA OPPORTUNITA’ LOCALIZZATIVA NEL TERRITORIO DEI
COMUNI DELLA PROVINCIA DI SAVONA CHE RIENTRANO NELL’AREA DI CRISI
INDUSTRIALE COMPLESSA (D.M. 21 SETTEMBRE 2016)**



DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

L'area industriale di Ferrania Technologies SpA e' stata oggetto di vari documenti sottoscritti dagli enti pubblici preposti, qui di seguito riportati:

- protocollo di Intesa del 2 luglio 2005 che prevedeva interventi di recupero di immobili industriali dismessi nel territorio comunale di Cairo Montenotte con relativo aggiornamento delle destinazioni d'uso al fine di attrarre nuove attività produttive e di servizio nel territorio.
- accordo di Programma del 13 aprile 2006, finalizzato alla salvaguardia della presenza industriale e dell'occupazione della Valle Bormida, che prevedeva tra l'altro *"la razionalizzazione degli spazi attualmente utilizzati, mediante interventi di recupero delle aree esistenti e degli immobili industriali dismessi con relativo aggiornamento delle destinazioni d'uso , per insediare attività di ricerca applicata e attrarre nuove attività produttive e di servizio, prevedendo anche alcuni interventi di infrastrutture logistiche"*.
- protocollo integrativo dell'8 aprile 2008 che prevedeva l'infrastrutturazione delle aree industriali di Ferrania in particolare con la realizzazione della nuova viabilità del "Ponte della Volta", realizzata dalla Provincia di Savona ed aperta al traffico nell'ottobre 2014. La Provincia ha inoltre ultimato la costruzione della strada lungo il fiume Bormida che collega il Parco Tecnologico Val Bormida alla viabilità in essere.

La pesante crisi economica globale iniziata nel corso del 2008 ha ritardato i processi di rilancio delle aree industriali di Ferrania Technologies, allungandone i tempi ben oltre le previsioni contenute negli accordi sopra menzionati.

Inoltre a partire dall'anno 2012 la Ferrania Technologies ha cessato tutte le attività relative alla produzione ed alla commercializzazione della pellicola sia fotocolor che per usi radiologici, ristrutturando quindi la propria struttura organizzativa con un focus sulle attività produttive della chimica fine, in particolare dedicate agli intermedi farmaceutici oltre che alla produzione di materiali destinati al settore dell'imaging medicale.

Nell'area di Ferrania, individuata come zona "Di6" dal vigente P.R.G. del Comune di Cairo Montenotte, sono sorte negli ultimi 5 anni nuove iniziative industriali rilevanti, tra cui in particolare:

- l'insediamento della nuova fabbrica per la produzione di pannelli fotovoltaici da parte della società Ferrania Solis S.r.l.;
- l'avvio della produzione di principi attivi farmaceutici (c.d. Api) da parte della società Ferrania Farma S.r.l.;
- l'insediamento di Cartiera Carma per la produzione di carta del settore c.d. home tissue;
- la costruzione del biodigestore e l'avvio delle attività di trattamento della frazione organica dei rifiuti solidi urbani (c.d. Forsu) con annessa produzione di biogas, energia elettrica e compost di qualità da parte di Ferrania Ecologia S.r.l.;
- l'avvio della procedura approvativa per il nuovo stabilimento della Società Zincol Ossidi S.p.A., con trasferimento dell'impianto produttivo da Vado Ligure a Ferrania;
- ai quali si aggiunge il Parco Tecnologico Val Bormida S.r.l., nato a seguito del sopramenzionato Protocollo Integrativo dell'Accordo di Programma del 13 Aprile 2006 a seguito degli investimenti apportati da FILSE ed attuati da IPS, che si sta configurando



come un ulteriore fattore di sviluppo e rilancio dello sviluppo economico del comprensorio di Ferrania.

Tutte queste iniziative hanno utilizzato spazi e recuperato immobili dismessi della Ferrania Technologies nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni degli accordi sopramenzionati nel pieno rispetto del PRG in forte sinergia con il Comune di Cairo Montenotte.

Risulta, tuttavia, necessario proseguire con la reindustrializzazione del sito, in ordine al quale è opportuno addivenire ad una pianificazione complessiva e condivisa dell'intero comprensorio di proprietà della Ferrania Technologies, riguardante non solo le aree meramente industriali, sia per complessità delle tematiche coinvolte, sia al fine di renderlo più appetibile ed attrattivo nei confronti di nuovi investitori;

in tale ottica, Ferrania Technologies ritiene opportuno, con opzione condivisa dal Comune, che il tutto venga fatto oggetto di un Piano urbanistico di secondo livello, sebbene non richiesto dal P.R.G., onde dar luogo ad uno sviluppo delle aree interessate più correttamente regolato e pianificato, in un quadro di ottimale infrastrutturazione e di certezze quanto ad assetti finanziari e ad impegni urbanizzativi degli operatori coinvolti;

Allo scopo e' in corso la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (S.U.A.), ai sensi della legge regionale n. 24 del 1987, come sancito dal protocollo di intesa vincolante siglato il 10.04.2017 tra Comune e Ferrania Technologies

Descrizione della struttura (area o immobile)

Oggetto dello SUA della zona Di6 e, in parte, nelle zone Bs4, Bd3, Bp13, Dsa3, E, S48, S50, S51 del PRG di Cairo Montenotte è la disciplina degli interventi di ristrutturazione urbanistica e di consolidamento dell'intero comparto che sarà composto da tutte le aree attualmente in capo alla Ferrania Technologies.

In particolare oggetto delle previsioni del SUA sono gli interventi di manutenzione e/o ristrutturazione e/o ampliamento e/o demolizione e/o nuova costruzione con destinazione industriale produttiva.

Complessivamente, sulla base delle previsioni del P.R.G. per la zona Di6 e dell'indice fondiario ivi previsto, lo SUA consentirà la realizzazione in aggiunta alla SLU esistente, che è di mq. 147.902, della seguente SLU industriale

-mq 79.549 corrispondenti al recupero di SLU che era in essere al momento di entrata in vigore del PRG ed e' stata successivamente demolita

-SLU corrispondente all'aumento del 20% previsto dal PRG per eventuali interventi di recupero della SLU esistente (circa mq 29.580)

-SLU corrispondente all'applicazione dell'indice fondiario di 0,5 mq/mq previsto da PRG alle aree libere comprese nel perimetro del SUA (circa mq 63.174)

I suddetti dati relativi alle superfici sono suscettibili di variazioni in fase di redazione ed approvazione dello SUA, fermi restando l'applicabilità ed il necessario rispetto dell'indice fondiario previsto dalla disciplina del PRG relativa alla zona DI6.

Lo SUA prevede altresì la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore e la cessione al Comune dei parcheggi a standard oggetto di rilocalizzazione dalla zona S51 ed entro il perimetro di zona Di6, come meglio verrà circostanziato nell'ambito della redazione del medesimo SUA.



Punti di forza

- Area industriale pianeggiante con Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) dedicato in corso di approvazione che regola e facilita i nuovi insediamenti
- Collegamenti stradali, autostradali e ferroviari ottimali
- Servizi in sito per usi industriali (energia elettrica, gas metano, depurazione acque di scarico, rete antincendio AP, acqua potabile ed industriale)

Proprietario

La società Ferrania Technologies SpA con sede in viale della Libertà' 57, frazione Ferrania di Cairo Montenotte (SV).

Dati Catastali

Tutti i terreni e gli immobili industriali sono censiti al NCEU del Comune di Cairo Montenotte con i seguenti mappali del Foglio 87:

Immobili: mappali

- 472 sub 22
- 103 sub 6
- 81 graffato a 87,103 sub7
- 207 sub6 graffato a 210,324
- 575
- 114 sub9 graffato a 312,325
- 570 sub 2
- 214 sub 2,3,4,5,6,7,8,9

Terreni: mappali

4, 5, 215, 218, 250, 266,2 67, 269, 451, 479, 485, 550,554,586,591,614,617,618,634,637,638,639

Prossimità ai trasporti pubblici

Ferrovia:

- 1,5 km di raccordo ferroviario presso la Stazione di Ferrania sulla linea Savona-Torino

Autostrada:

- 2,5 km di distanza dal casello autostradale di Altare sulla Autostrada A6 - Savona-Torino

Aeroporto :

- 60 km di distanza da Aeroporto di Genova Cristoforo Colombo

Interporti

- 15 km di distanza (autostrada) da interporto di Savona-Vado

Agente

Contattare Geom. Matranga Pietro (335 6961917) o Ing. Gatti Romano (335 6342640) di Ferrania Technologies SpA

Tipo di opportunità

Non ci sono limitazioni sulla tipologia di insediamento industriale



Area : si

Immobili : si

1.AREA

Numero di lotti : 11

	LOTTO	NOME	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE (mq)	LIMITAZIONI ATTIVITA'	SUPERFICIE FONDARIA (mq)
1	B	Marcella	industriale	56631	no	56631
2	D	Area imprese	industriale	37091	no	37091
3	E	Parcheggio S51	industriale	17932	no	17932
4	F	Direzione Nuova	industriale	18518	no	18518
5	G	Area Stese	industriale	19294	no	19294
6	H	Direzione Vecchia	industriale	30750	no	30750
7	J	Serbatoi	industriale	14695	no	14695
8	L	Mensa	industriale	4268	no	4268
9	M	Area Chimica	industriale	39600	no	39600
10	S	Ferrania Solis	industriale	20467	no	20467
11	T	Diga	industriale	3710	no	3710
		totale		262956		262956

1.a -AREA NON EDIFICATA

- Indice di edificabilita': **0,5 mq/mq**
- Altezza massima di costruzione: **nessuna limitazione**
- Conformita' ai Piani territoriali, Piani di bacino, ecc: **Si**
- Presenza di eventuali vincoli (paesaggistici, storico-architettonici, ecc): **No**

1.b -AREA EDIFICATA

Edifici esistenti: n.37

Fabbricati specialistici costruiti prevalentemente tra il 1915 ed il 1960 dedicati esclusivamente agli impianti che ospitavano, difficilmente riutilizzabili e di cui e' in gran parte prevista la demolizione



- **Lotto n.1 - Marcella (B)**
nessun edificio

- **Lotto n.2 : area imprese (D)**
n.1 edificio:

- edificio 143 vecchia centrale

- **Lotto n.3 - parcheggio S51 (E)**
nessun edificio

- **Lotto n.4 : direzione nuova (F)**
n.5 edifici:

- edificio 45 portineria
- edificio 36 direzione nuova
- edificio 23 deposito
- edificio 88 deposito
- edificio 18 reparto A

- **Lotto n.5: area stese (G)**
n.4 edifici:

- edificio 3 parte reparto G
- edificio 4 magazzino
- edificio 5 magazzino
- edificio 218 impianto di refrigerazione

- **Lotto n.6 : direzione vecchia (H)**
n.11 edifici:

- edificio 20 centrale termica
- edificio 26 officina
- edificio 28 LC5
- edificio 30 officina
- edificio 31 officina
- edificio 32 magazzino
- edificio 33 magazzino
- edificio 34 laboratori
- edificio 35 laboratori
- edificio 43 palazzo colore
- edificio 44 centralino

- **Lotto n.7 : serbatoi (J)**
nessun edificio



- **Lotto n.8 : mensa (L)**

n.5 edifici:

- edificio 48 mensa
- edificio 50 autorimessa
- edificio 142 casa 11
- edificio 194 spaccio
- edificio 219 casa 10

- **Lotto n.9 : area chimica (M)**

n.9 edifici:

- edificio 53 reparto NR
- edificio 61 dimostratori
- edificio 62 reparto T1
- edificio 63 laboratori
- edificio 64 laboratori
- edificio 67 magazzino
- edificio 65 impianto trattamento acque
- edificio 75 magazzino
- edificio 186 reparto T2

- **Lotto n.10 : Ferrania Solis (S)**

n.2 edifici:

- **Lotto n.11 : diga (T)**

nessun edificio

Permessi necessari:

- In funzione degli interventi richiesti ai sensi della LR 16/2008 e smi: permesso di costruire tramite conferenza dei servizi, ristrutturazione edilizia, SCIA, CILA

Infrastrutture esistenti:

Cabina elettrica:

- sottostazione elettrica AT 132 kV entra-esce alimentata da due linee terna con 12,5 MW di potenza disponibile (espandibile fino a 30MW)
- linea privata AT 132kV con 7 pali
- n.1 cabina di trasformazione AT-MT (132kV-15kV)
- n. 1 cabina di distribuzione MT
- n.2 cabine di trasformazione MT-BT (15kV-380V)

**Rete idrica:**

- Alimentazione con acqua potabile da rete idrica IREN con n.2 stacchi per area chimica ed area ex fotografica (Fe Solis)
- Rete di acqua industriale da opera di presa su fiume Bormida di Mallare
- Rete antincendio per anello AP (sprinkler ed idranti) con serbatoio di accumulo e pompe di rilancio

Rete fognaria:

- Rete di scarico acque nere (civili e di processo) e di piazzale con n.3 stazioni di pompaggio verso il depuratore dell'area chimica (36.000 abitanti equivalenti di capacita')
- Rete di scarico acque bianche
- Possibilita' alternativa di collegamento al depuratore consortile di Deigo (CIRA)

Impianti smaltimento rifiuti

- Avviene tramite aziende specializzate del settore

Metano

- Collegamento alla linea AP SNAM (50bar) con cabina di decompressione di portata 5500 stmc/ora

Banda larga

- Fibra vicino all'area ma non ancora allacciata

Tipo di procedura (per alienazione area od immobile)

- Vendita od eventuale locazione

Tempi di procedura

- Tempi di allestimento rogito notarile

Conformita' agli strumenti urbanistici vigenti: SI**Presenza di eventuali vincoli:**

- ricorso al TAR in corso di definizione per n.4 vincoli richiesti dalla Sovrintendenza su edifici n.20, 35, 45, 143.

Fascia di costo:

- terreni da 70 a 120 €/mq
- immobili da 200 a 800€/mq

IMMOBILI (la maggior parte dei fabbricati non e' riutilizzabile e devono essere oggetto di demolizione)

	LOTTO	NUMERO	EDIFICIO	SUP COPERTA	SLU (mq)	CONDIZIONI	ANNO	VINCOLI	COSTO (€/mq)
1	D	143	centrale vecchia	695	1000	scadente	1915	ricorso TAR	
2	F	45	portineria	570	570	buona	1937	ricorso TAR	
3	F	36	direzione	504	1791	buona	1955		
4	F	23	deposito	903	903	scadente	1948		
5	F	88	deposito	490	490	scadente	1948		
6	F	18	reparto A	4230	13741	discreto	1929		
7	G	3	magazzino	1580	1580	discreto	1957		
8	G	4	magazzino	1490	1490	discreto	1948		
9	G	5	magazzino	490	490	discreto	1950		
10	G	218	refrigerazione	740		buona	1988		
11	H	20	centrale termica	2823	7121	discreto	1920	ricorso TAR	
12	H	26	officina	3280	4512	discreto	1950		
13	H	28	LC5	655	1310	discreto	1958		
14	H	30	officina	542	542	scadente	1938		
15	H	31	officina	825	825	scadente	1939		
16	H	32	magazzino	1147	2490	discreto	1930		
17	H	33	magazzino	844	1197	discreto	1930		
18	H	34	laboratori	840	4111	scadente	1942		
19	H	35	direzione	866	3479	buona	1932	ricorso TAR	
20	H	43	palazzo colore	605	3020	scadente	1949		
21	H	44	centralino	115	115	scadente	1920		
22	L	48	mensa	1143	2539	discreto	1944		350
23	L	50	autorimessa	633	942	discreto	1941		350
24	L	142	casa 11	215	1075	scadente	1940		300
25	L	194	spaccio	211	211	discreto	1930		350
26	L	219	casa 10	242	1452	scadente	1940		300
27	M	53	reparto NR	1130	2920	scadente	1920		
28	M	61	dimostratori	420	1,260	discreto	1932		
29	M	62	reparto T1	1820	2788	scadente	1920		
30	M	63	laboratori	2000	6204	discreto	1915		
31	M	64	laboratori	1422	1422	buona	1950		
32	M	67	magazzino	1780	1780	scadente	1920		
33	M	65	trattamento acque	165	328	discreto	1920		
34	M	75	magazzino	2630	2723	discreto	1963		
35	M	186	reparto T2	863	2224	discreto	1970		
36	S	1	nuovo capannone	7900	7900	buona	2012		800
37	S	6	reparto D	1890	8160	discreto	1950		450

28 luglio 2017

Viale della Libertà 57, Ferrania - 17014 Cairo Montenotte (Savona) - Tel.: ++39 019 5221 - Fax.: ++39 019 520412 - www.ferraniait.com