

LA BANCA DATI GEOGRAFICA DELLE AREE DISMESSE DELLE PROVINCE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA NEL QUADRO DEL SIT DI REGIONE LOMBARDIA

Cecilia BOLOGNESI (*), Francesca PATRIARCA (**), Giovanni PROCACCI (*),
Dario SCIUNNACH (**)

(*) e-Mapping, Assimpredil-ANCE, Via S. Maurilio 21, 20123 Milano – e-mail: mapping@assimpredilance.it

(**) Regione Lombardia, Direzione Generale Territorio e Urbanistica – Via Sasseti 32/2, 20124 Milano
e-mail: sitpianificazione@regione.lombardia.it

Riassunto

Un recente accordo operativo tra Regione Lombardia e Assimpredil ANCE ha prodotto una banca dati geografica delle aree dismesse rilevate sul territorio di tre province lombarde, tra cui Milano. La banca dati rappresenta uno strumento di gestione di informazioni geografiche essenziali per il governo del territorio e sarà aggiornata nel quadro delle attività di revisione periodica degli strumenti urbanistici svolte dai comuni lombardi.

Abstract

A recent operational protocol signed by Regione Lombardia and Assimpredil ANCE resulted in a brownfield geographic database for the territory of three Lombardian provinces, including Milan. The database represents an essential management tool for geographic information to be employed in land and urban planning. It will be updated in the framework of the periodical revisions of urban plans carried out at the local level.

Introduzione

La riqualificazione delle aree dismesse è uno dei campi d'azione che la Legge di Governo del Territorio della Regione Lombardia (Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni) individua per contenere il consumo di suolo. La rilevanza attribuita all'argomento è tale che nell'ultima versione del testo di legge, così modificato dalla Legge Regionale 14 marzo 2008, n. 4, il recupero delle aree degradate o dismesse è inserito al terzo comma dell'art. 1, tra i principi ispiratori della legge.

L'attenzione riservata alle aree dismesse si deve al fatto che gli insediamenti urbani continuano ad essere interessati da processi di abbandono delle aree produttive, soprattutto industriali, che si rendono disponibili per nuove destinazioni d'uso senza occupazione di ulteriore superficie. Anche al di fuori delle aree urbane, la dismissione produttiva è un fenomeno che interessa l'edilizia rurale creando, almeno in alcune province lombarde, interessanti opportunità di riqualificazione in chiave residenziale.

Le aree dismesse, per la maggior parte in stato di degrado paesistico-ambientale e spesso interessate da contaminazione potenziale o reale (Fig. 1), possono presentare caratteri storico-architettonici di pregio (es. cascine, elementi di archeologia industriale; Fig. 2), che in taluni casi trovano qualche speranza di preservazione proprio grazie alla prospettiva di una riqualificazione complessiva. Altre volte, le aree dismesse sono da assumersi come potenziali aree di sviluppo strategico per settori urbani ormai inclusi all'interno del tessuto consolidato della città (Figg. 2-3).



Figura 1 (in alto a sinistra) – Area industriale dismessa in Comune di Milano. I fabbricati appaiono privi di connotati architettonici di rilievo, il grado di contaminazione del terreno deve essere oggetto di accertamenti specifici.

Figura 2 (in alto a destra) – Ex-Consorzio Agrario di Corbetta (MI). L'edificio, ormai incorporato nel tessuto urbano consolidato, è stato realizzato con una chiara connotazione architettonica (“stile littorio”) per la quale è opportuno prevedere azioni di tutela.

Figura 3 (in basso a sinistra) – Comune di Abbiategrasso (MI). L'adiacenza di un vasto complesso industriale dismesso con edifici di pregio architettonico impone un ridisegno locale del tessuto urbano consolidato.

Figura 4 (in basso a destra) – Area agricola dismessa, San Vito di Gaggiano (MI). L'area, parzialmente coperta da edifici privi di connotazioni architettoniche significative, può essere ripristinata all'uso originario o riqualificata a nuova destinazione residenziale.

Metodi di lavoro

Qualunque intervento sul fenomeno della dismissione deve essere subordinato alla conoscenza del luogo, che si realizza attraverso un percorso di identificazione, localizzazione, perimetrazione e caratterizzazione delle aree.

Un primo passaggio ineludibile, dal punto di vista metodologico, riguarda la condivisione di una definizione di area dismessa. Un riferimento autorevole è venuto dall'art. 7 della Legge Regionale 2 febbraio 2007, n. 1 (“Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia”), dove si definisce area industriale dismessa una porzione di territorio coperta da edifici per almeno 2000 m², dove la condizione dismissiva interessi ininterrottamente, da almeno quattro anni, almeno il 50% della suddetta superficie coperta.

<i>cod campo</i>	<i>definizione</i>	<i>regole di compilazione</i>
Id	identificativo area dismessa	[da 1 a N]
nom_com	nome comune dove è inserita l'area dismessa	[ex: milano]
cod_istat	codice istat identificativo del comune	[XXXXXX]
prov	nome della provincia	[MI o LO o MB]
denom	toponimo della localizzazione	[ex: via dante 8]
tip	tipologia attività dismessa	1:agricolo/zootecnico 2:industriale/artigianale 3:residenziale 4:turistico/ricettivo 5:terziario/servizi 6:infrastrutture/mobilità 7:commerciale 8:imp. tecnologici 9:ed. pubblici/demaniali 10:altro --- indicare E esclusiva P prevalente S subordinata
sup_fon	superficie fondiaria indicativa	espressa in m ²
slp	superficie complessiva degli immobili	espressa in m ²
dest_urb	destinazione urbanistica	indicare 1:residenza 2:produttivo 3:commerciale/direzionale 4:polifunzionale 5:turistico ricettivo 6:servizi comunali 7:servizi sovracomunali 8:infrastrutture trasporto 9:agricolo
map fog	mappale catastale foglio catastale	indicare il numero del mappale catastale indicare il numero del foglio catastale
str_urb	strumento urbanistico	indicare se "PRG VIGENTE" / "PRG ADOTTATO" / "PGT"
pian_pro	eventuali piani o progetti di riqualificazione	indicare se "PREVISTI" / "ADOTTATI" / "APPROVATI"
inc	incentivi per il recupero	indicare se sono presenti incentivi per il recupero ["SI" / "NO"]
car_pro	caratteristiche della proprietà	PU:pubblica / PR:PRIVATA / M:MISTA _U:UNICA / TE:PREVALENTE / FR:FRAZIONATA [ex: PR_U / PU TE]
num_pro	numero di proprietari	indicare il numero di proprietari
ann_dis	anno della dismissione	indicare l'anno della dismissione
mot_dis	motivo della dismissione	indicare il motivo della dismissione. FA:FALLIMENTO / RI:RILOCALIZZAZIONE / AL: ALTRO (indicare)
post_dis	eventuale utilizzo post-dismissione	indicare OA:OCCUPAZIONE ABUSIVA / MA:MAGAZZINO / NE:NESSUNO / AL:ALTRO (indicare)
gra_dis	grado di dismissione	indicare il grado della dismissione. se 100 = completamente dismessa

dati
identificativi

Figura 5 (questa pagina e la seguente) – Descrizione dei valori dei campi della banca dati alfanumerica elaborata dal Gruppo di Lavoro Regione Lombardia – Assimpredil ANCE.

coll	collocazione rispetto al centro urbano	indicare: CE:CENTRALE / PE:PERIFERICO / EX:EXTRAURBANO
car_tess	caratteristiche del tessuto	indicare: AI:AREA ISOLATA / AR:AREA IN ZONA RESIDENZIALE / AIA:AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE / AM:AREA IN ZONA MISTA
vinc	presenza di vincoli	indicare: 1:nessun vincolo 2:fascia di rispetto fluviale 3:vincolo paesistico/ ambientale 4:PLIS 5:riserve 6:altro (indicare)
dis_ferr	accessibilità ferroviaria	distanza in km dalla stazione ferrov. più vicina
dis_aer	accessibilità da aeroporto	distanza in km dall'aeroporto più vicino
dis_cas	accessibilità autostradale	distanza in km dal casello più vicino
dis_prov	accessibilità da strada provinciale	distanza in km dal raccordo più vicino
dis_stat	accessibilità da strada statale	distanza in km dal raccordo più vicino
dis_idr	accessibilità da idrovie	distanza in km dall'approdo più vicino
dis_dir	accesso diretto	indicare se posizionata su: ST:STRADA STATALE / SP:STRADA PROVINCIALE / SC:STRADA COMUNALE / SR:STRADA
contesto territoriale		

num_corp	numero dei corpi edilizi principali	[da 1 a N]	volumi edificati
tip_corp	tipologia degli edifici	indicare se: IU:ISOLATO URBANO / BL:BLOCCHI LIBERI / AL:ALTRO (indicare)	
pres_corp	presenza di più corpi	indicare se sono presenti più corpi edilizi	
carr_edi	caratteristiche edilizie	per ogni corpo indicare il numero di piani e la tipologia costruttiva prevalente. PR:prefabbricato / TP:travi e pilastri in muratori / MU:muratura continua e portante / SL:struttura lignea / SM:struttura mista	
anno_orig	anno di origine	anno di costruzione dell'edificio originario	
anno_prev	anno prevalente	anno prevalente di costruzione degli edifici	
ristr	ristrutturazione	data eventuale dell'ultima ristrutturazione	
stato	stato di conservazione degli immobili	indicare se CP:CATTIVO PERICOLANTE / CN:CATTIVO NON PERICOLANTE / ME:MEDIOCRE / BU:BUONO _ percentuale [ex. ME_70]	
val_arch	valore architettonico	indicare se AS:risultante da atti specifici / SC:stimato dal compilatore / CI:edifici con più di 50 anni di età	
doc_fot	documentazione fotografica	indicare se presente documentazione	

cont	area di documentata contaminazione	indicare se l'area è contaminata
carat_sit	caratteristica del sito	indicare: 1:sito potenzialmente contaminato 2:sito da indagare 3:pericolo contaminazione 4:sito contaminato 5:bonif. per uso ind/ comm. 6:bonif. per uso verde/res. 7:sito con messa in sicurezza permanente 8:bonif. misure sicurezza
dati ambientali sullo stato di contaminazione e/o		

Una banca dati geografica delle aree dismesse delle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza è stata realizzata attraverso la collaborazione tra l'unità "e-Mapping" di Assimpredil-ANCE e Regione Lombardia. In una fase preliminare all'avvio dell'indagine vera e propria, un Gruppo di Lavoro dedicato ha elaborato una scheda standard di censimento, dalla quale sono stati ricavati i 45 campi alfanumerici della banca dati. I campi comprendono identificativi spaziali e catastali, dati di contesto territoriale (comprese informazioni sull'accessibilità e prossimità alle infrastrutture di trasporto), dati descrittivi sugli edifici (consistenza volumetrica e tipologia costruttiva, stato di conservazione, valore architettonico) e informazioni sull'eventuale stato di contaminazione e/o bonifica (Fig. 5). Il Gruppo di Lavoro ha anche ampliato la definizione di area dismessa ex L.R. 1/2007, assimilando le aree a destinazione produttiva di tipo artigianale alle aree industriali, e innalzando la soglia minima di superficie coperta a 5000 m² per tutte le destinazioni non produttive. All'interno della banca dati geografica, ogni record corrisponde ad un sito dismesso. I siti sono stati individuati e caratterizzati mediante contatti tra una squadra di rilevatori dedicata, afferente all'unità "e-Mapping", e gli uffici tecnici comunali. Dal punto di vista geometrico, ciascun sito è rappresentato da un poligono, corrispondente alla superficie territoriale complessiva, in un progetto GIS su piattaforma ESRI.

Non è prevista una perimetrazione di dettaglio sui singoli edifici all'interno dell'area dismessa, dato che questi potrebbero essere destinati a demolizione. Ciascun poligono può essere collegato a riprese fotografiche al suolo, mentre sono allo studio i criteri per estrarre dalla banca dati un *subset* di informazioni, di maggiore interesse per il potenziale utente generico, da presentare con schede di sintesi generate in modalità report a partire dal singolo poligono.

Consistenza e aggiornamento della banca dati

Alla data di stesura del presente articolo (settembre 2008) la banca dati comprende 139 record rilevati su 83 comuni delle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Il numero totale di comuni interessati dall'indagine è stato di 250, dei quali 155 risultano privi di aree dismesse, mentre su 12 comuni il censimento è tuttora in corso.

I dati censiti afferiscono al Sistema Informativo Territoriale (SIT) della Pianificazione Locale di Regione Lombardia (Laffi et al., questo volume). Il SIT per la Pianificazione Locale è alimentato da regione e province per quanto riguarda il Repertorio dell'Informazione Territoriale (di seguito Repertorio), dai comuni per quanto riguarda i dati relativi alla pianificazione comunale contenuti nel Piano di Governo del Territorio (PGT). Tali dati comprendono:

- informazioni sugli atti amministrativi (incluse le pubblicazioni a mezzo stampa) che hanno accompagnato l'*iter* del PGT e il collegato percorso di VAS: vanno implementate in apposite maschere alfanumeriche dell'Archivio Documentale (di seguito Archivio);
- file di scambio (relazioni, norme e studi in formato testuale; cartografia di Piano) che compongono il PGT e che vengono allegate nell'area di *upload* del medesimo Archivio;
- *shapefile* relativi ai temi che compongono la Tavola delle Previsioni di Piano (sintesi informativa del PGT), che vanno a popolare un apposito visualizzatore webGIS (Fig. 6).

I poligoni corrispondenti alle aree dismesse comprese nella banca dati confluiscono nel tema "Aree a rischio di compromissione e di degrado", reso disponibile ai comuni che si accingono alla redazione del PGT attraverso il Repertorio.

I comuni acquisiscono lo *shapefile* in *download*, lo aggiornano se necessario intervenendo sulla perimetrazione delle geometrie o sugli attributi alfanumerici, e lo restituiscono come tema costitutivo della Tavola delle Previsioni di Piano. La cadenza di aggiornamento minima della Tavola è stabilita dalla durata quinquennale del Documento di Piano, uno degli atti costitutivi del PGT, peraltro modificabile in qualsiasi momento.

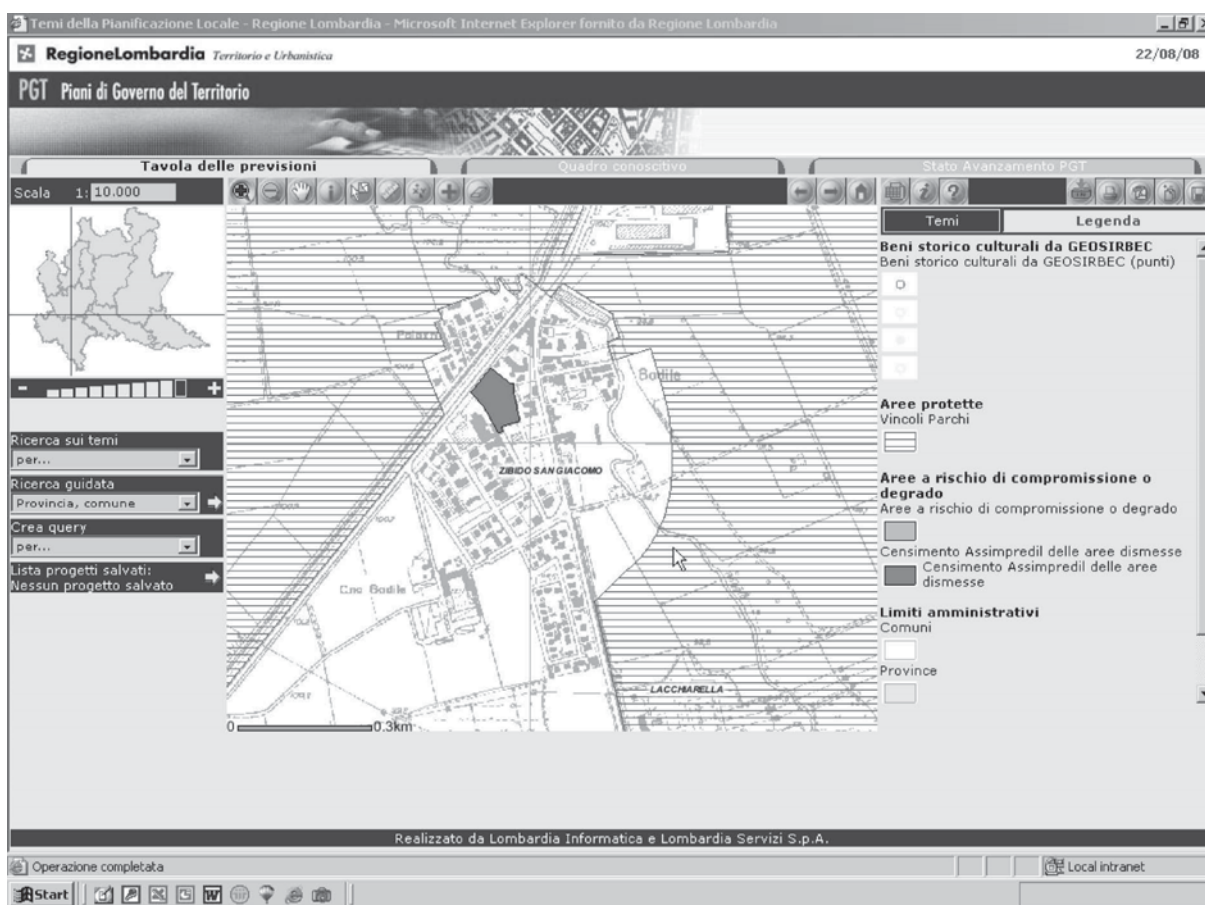


Figura 6 – Visualizzatore webGIS dei temi della Tavola delle Previsioni di Piano (Comune di Zibido San Giacomo, MI).

Considerazioni conclusive

L'esperienza in corso rappresenta un passo significativo verso un'efficace collaborazione pubblico-privato nella gestione dell'informazione geografica. Assimpredil ANCE è stato il primo soggetto di diritto privato a sottoscrivere un Accordo di Partecipazione all'Infrastruttura per l'Informazione Territoriale lombarda. L'attività descritta nel presente articolo ha avuto luogo nell'ambito dei compiti istituzionali di ciascuna delle due parti, senza oneri espliciti a carico di una delle due. La gestione e lo scambio dei dati sono stati facilitati dalla condivisione di una piattaforma ESRI, ma l'uso dello *shapefile* come formato dati permetterà di estendere l'attività ad altri soggetti, operanti sulle rimanenti nove province lombarde, anche qualora questi dovessero adottare differenti software GIS.

Riferimenti bibliografici

Laffi R., Barosi S., Sciunnach D., Gelmi S. (questo volume). Il Sistema Informativo Territoriale della Pianificazione Locale in Regione Lombardia.

AA. VV., Dedalo n° 7 edizione speciale maggio, giugno 2008, edito da AIE Servizi SRL per Assimpredil Ance