



**PROGETTO RILEVAMENTO AREE DISMESSE NEL TERRITORIO  
DELLA PROVINCIA DI VARESE**

RELAZIONE

---

**FEBBRAIO 2009**

<b>OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PROGETTO</b> .....	3
<b>1 ATTIVITÀ SVOLTA</b> .....	4
<b>1.1 Analisi scheda regionale da compilare</b> .....	4
<b>1.2 Richiesta segnalazione delle aree dismesse ai Comuni</b> .....	7
<b>1.3 Reperimento informazioni da altre fonti</b> .....	9
<b>1.4 Verifica e georeferenziazione aree segnalate</b> .....	10
<b>1.5 Popolamento del database e criteri di compilazione</b> .....	11
<b>2 CONCLUSIONI</b> .....	21
<b>2.1 Qualche numero</b> .....	21
<b>2.2 Osservazioni</b> .....	26

## **Obiettivi e finalità del progetto**

Il progetto si inserisce nell'ambito delle attività previste dalla DGR n. 8/7244 del 8 maggio 2008 "Finanziamento alle province per la redazione dei Piani Territoriali di Coordinamento e relativi aggiornamenti in attuazione della L.R. 12/2005 - legge per il governo del Territorio".

In particolare l'ambito di collaborazione cui si fa riferimento riguarda il popolamento del patrimonio informativo (punto 1 schema di accordo di partecipazione), per il quale la Provincia di Varese si impegna a collaborare con Regione Lombardia attraverso la costruzione di una banca dati relativa alle aree dismesse presenti nel territorio provinciale.

La collaborazione ha previsto il coinvolgimento di Regione Lombardia come soggetto promotore del progetto, la Provincia di Varese come soggetto esecutore delle attività concordate, i Comuni della Provincia di Varese come soggetti cui fare riferimento per la fornitura di informazioni e dei dati principali relativi alle aree in oggetto.

Finalità del progetto è il rilevamento delle aree dismesse, sia di tipo produttivo sia non produttivo, che insistono sul territorio provinciale, allo scopo di determinare in seguito azioni per il loro recupero, così come indicato dalla L.R. 1/2007 art.7.

# **1 Attività svolta**

L'attività svolta ha seguito le seguenti fasi di lavoro:

- Analisi scheda da compilare: determinazione fonti dei dati
- Predisposizione richiesta invio segnalazione delle aree dismesse a tutti i Comuni della provincia
- Recupero fonti alternative per compilazione scheda
- Verifica e georeferenziazione segnalazioni pervenute
- Incontri diretti con i tecnici degli uffici tecnici comunali e sopralluoghi di rilievo aree segnalate
- Compilazione database aree produttive dismesse, secondo scheda Regione
- Prima consegna (Dicembre 2008)
- Conclusioni e consegna finale (Febbraio 2009)

Di seguito vengono riportate le modalità di svolgimento delle singole attività.

## **1.1 Analisi scheda regionale da compilare**

L'analisi delle voci presenti nella scheda regionale da compilare, relativa alle informazioni richieste per ciascuna area dismessa, è servita allo scopo di definire quali dati fossero necessari al progetto, in modo da identificare le fonti possibili per il loro reperimento. Contemporaneamente è stata utile per definire dei criteri di compilazione, dal momento che il progetto è stato portato avanti da un gruppo di lavoro e che alcune delle voci da compilare risultavano generiche o comunque soggette a diverse interpretazioni.

La tabella che segue indica una prima scrematura per identificare le fonti possibili da cui reperire i dati.

<b>Voci scheda regionale</b>	<b>Fonte dato</b>
Area (località/toponimo)	Comune Camera di Commercio
Indirizzo	Comune Camera di Commercio
Tipologia attività dismessa	Comune Camera di Commercio
Superficie fondiaria indicativa (m <sup>2</sup> )	Comune Cartografia, ortofoto
Superficie coperta totale (m <sup>2</sup> )	Comune Cartografia, ortofoto Per rendere più preciso il calcolo della superficie coperta, è stato deciso di digitalizzare tramite feature class areale ogni edificio appartenente all'area dismessa.
Slp complessiva degli immobili (m <sup>2</sup> )	Comune Cartografia, ortofoto Calcolo Superficie coperta tot x n piani
Destinazione urbanistica	Mosaico MISURC Comune
Mappali n. Foglio n.	Comune Catasto
Strumento urbanistico	Comune
Eventuali piani/programmi di riqualificazione adottati	Comune
Incentivi in atto per il recupero	Comune
Caratteristiche proprietà	Comune Catasto

Numero di proprietari	Comune Catasto
Anno dell'ultima dismissione	Comune Camera di Commercio
Motivo della dismissione	Comune Camera di Commercio
Eventuali utilizzi post dismissione	Comune Rilievo
Grado dismissione	Comune Rilievo
Percentuale cessazione attività (di superficie coperta oggetto di dismissione)	Comune Rilievo
Collocazione rispetto al centro urbano	Cartografia, ortofoto Rilievo
Caratteristiche del tessuto	Cartografia, ortofoto Rilievo
Presenza di vincoli	Cartografia vincoli
Stazione ferroviaria (distanza Km) Aeroporto (distanza Km) Casello autostradale (distanza Km) Strade provinciali (distanza Km) Strade statali (distanza Km) Idrovie (distanza Km)	Calcolo distanze tramite GIS. Per rendere più preciso il calcolo, è stato deciso di digitalizzare tramite feature class puntuale il principale accesso carrabile all'area.
Accesso diretto	Cartografia, rilievo
Numero corpi edilizi principali	Cartografia, rilievo
Tipologia degli edifici	Rilievo, archivio fotografico
Presenza di più corpi edilizi	Cartografia, rilievo
Caratteristiche edilizie	Rilievo, archivio fotografico
Anno di costruzione dell'edificio originario (o degli edifici originali)	Comune, Rilievo, archivio fotografico
Anno prevalente di costruzione edifici	Comune, Rilievo, archivio fotografico
Data eventuale ultima ristrutturazione	Comune
Stato di conservazione immobili	Rilievo, archivio fotografico

Cattivo pericolante %	Rilievo, archivio fotografico
Cattivo non pericolante %	Rilievo, archivio fotografico
Mediocre %	Rilievo, archivio fotografico
Buono %	Rilievo, archivio fotografico
Valore architettonico	Rilievo, archivio fotografico
Documentazione fotografica	Rilievo, archivio fotografico
Area di documentata contaminazione	Comune, Pratiche Settore Ecologia e Energia della Provincia di Varese
Caratteristiche del sito	Comune, Pratiche Settore Ecologia e Energia della Provincia di Varese

L'analisi dei dati da reperire ha fatto chiaramente capire che la maggior parte delle informazioni necessarie erano in possesso degli uffici comunali, da cui si è deciso di partire.

Altro interlocutore è stato individuato nella Camera di Commercio, di cui si tratterà più avanti.

## **1.2 Richiesta segnalazione delle aree dismesse ai Comuni**

La prima attività promossa per la redazione del censimento delle aree dismesse è stato il coinvolgimento dei Comuni nella segnalazione delle aree dismesse presenti sul loro territorio. Si è ritenuto, infatti, che i soggetti più vicini al proprio territorio, cioè i Comuni, fossero privilegiati nel conoscere l'esistenza di attività dismesse già da lungo tempo.

Al fine di ottenere da parte di tutti i Comuni una risposta il più possibile omogenea, si è proceduto alla redazione di una scheda da compilare, in cui si è anche data una definizione di area dismessa.

La definizione di area dismessa è stata la seguente:

- per *aree produttive dismesse*, si intendono quelle comprendenti aree a destinazione industriale, artigianale, terziaria e commerciale, con superficie coperta superiore a duemila metri quadrati, nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il cinquanta per cento delle superfici coperte, si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni (art. 7 comma 1 della LR. 1/2007);
- per *aree dismesse a destinazione diversa da quella produttiva*, si intendono quelle relativi ad immobili con superficie coperta superiore a cinquemila metri quadrati, e che interessino:
  - insediamenti agricoli, per i quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre tre anni (art. 89 comma 3-bis della LR. 12/2005);
  - servizi pubblici e insediamenti residenziali, per i quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni.

La scheda da compilare ha previsto inoltre l'indicazione di:

- Indirizzo
- Attività dismessa
- Denominazione attività dismessa
- Superficie coperta [m<sup>2</sup>]

Oltre alle suddette informazioni, è stato richiesto l'invio di uno stralcio cartografico per l'individuazione geografica dell'area.

Poiché la Provincia disponeva, inoltre, di un precedente censimento relativo al sistema delle aree dismesse produttive (Documento di Analisi e Indirizzo per lo Sviluppo del Sistema Industriale Lombardo del 2005), ai Comuni interessati da tale ricerca è stato inviato l'elenco delle aree presenti, completo di stralcio cartografico,



richiedendo di precisarne la situazione dismissiva, indicando se le stesse risultassero ancora dismesse, in fase di recupero o recuperate.

La risposta pervenuta dai Comuni non è stata immediata. E' stato necessario effettuare numerosi solleciti prima di ottenere le informazioni richieste.

Le schede sono state inviate in Agosto, e man mano che pervenivano in Provincia (le ultime sono arrivate a metà Gennaio), sono state verificate le aree segnalate e sono state georiferite.

### **1.3 Reperimento informazioni da altre fonti**

Contemporaneamente all'invio delle schede di segnalazione ai Comuni, è stato richiesto l'elenco delle attività cessate da oltre quattro anni alla Camera di Commercio di Varese.

Dal momento che i dati della Camera di Commercio in materia di imprese registrate (sia cessate sia attive) sono risultati un numero esorbitante, su suggerimento degli stessi operatori del settore, i dati sono stati filtrati sul numero degli addetti. Si è deciso di lavorare sui dati delle imprese con un numero di addetti maggiore di 15, per evitare di avere dati di imprese piccole, che non avrebbero quindi avuto i requisiti richiesti dalla Regione.

L'idea era quella di fare una verifica incrociata tra le imprese cessate prima dell'anno 2004 compreso e quelle registrate attive ad oggi, attraverso l'indirizzo riportato nelle tabelle del Registro.

Il lavoro è stato portato avanti nonostante fosse evidente che difficilmente avrebbe portato a qualcosa di utile.

Infatti il database del registro delle imprese non risulta utilizzabile a questo scopo. Lo stesso identico indirizzo viene scritto in maniera differente, così come il tipo di attività svolta o il nome stesso dell'impresa registrata, se iscritta più volte.

Il lavoro principale è stato quindi quello di normalizzare tutti gli indirizzi presenti nel database (circa 49000 record per le imprese attive e 1600 record per quelle cessate).

Nonostante questo lavoro, l'incrocio dei risultati ottenuti (cioè la ricerca del medesimo indirizzo all'interno degli elenchi delle imprese cessate e delle imprese attive) non ha portato a nessun risultato apprezzabile. Sono risultati, infatti, 782 indirizzi in cui è stata registrata un'impresa cessata e poi ri-registrata un'altra impresa attiva. Tramite verifiche a campione è stato riscontrato che nessuna di queste aveva i requisiti adatti per rientrare nel censimento voluto dalla Regione.

Il problema fondamentale è che l'impresa registra l'attività e la sede principale ad un determinato indirizzo, indicando il numero di addetti totali che però possono essere sparsi in varie delocalizzazioni. All'indirizzo indicato non corrisponde quasi mai l'area in cui si svolge effettivamente l'attività (il classico capannone industriale).

Con questo procedimento non è stato possibile individuare alcuna area dismessa.

Il database della camera di commercio è stato comunque utilizzato per reperire informazioni relative alle aree segnalate dai Comuni, come già descritto ai paragrafi precedenti e meglio precisato ai paragrafi successivi.

## **1.4 Verifica e georeferenziazione aree segnalate**

Al fine di compilare nella maniera più corretta e precisa possibile la scheda concordata con la Regione (di cui si tratta più ampiamente nei paragrafi successivi), relativa a tutti i dati da allegare alle aree dismesse, è stato deciso di georiferire:

- l'intera area dismessa (feature class areale)
- tutti gli edifici interessati dall'attività dismessa presenti nell'area (feature class areale)
- il principale punto di ingresso carrabile all'area (feature class puntuale)

La georeferenziazione è stata verificata anche attraverso l'uso di ortofoto in uso all'Ente e di applicazioni internet di mappe web (Google Maps, Pagine Gialle Visual, ViaMichelin).

Ad ogni area è stato assegnato un numero scheda univoco, collegato ad un database Access in cui sono state riportate tutte le informazioni della scheda.

La digitalizzazione degli edifici appartenenti alle aree dismesse ha permesso di verificarne subito la superficie coperta complessiva, in modo da eliminare dal censimento e dalle fasi successive di lavoro quelle aree non rispondenti ai criteri imposti dalla Regione.

Una volta individuate le aree rispondenti ai criteri, si è proceduto a fare le visure catastali delle aree e dei fabbricati e contemporaneamente ad effettuare dei rilievi diretti nelle aree segnalate e presso i rispettivi uffici comunali, per reperire tutte le informazioni in possesso dei tecnici.

Durante i rilievi si è potuto procedere a:

- realizzazione archivio fotografico
- verifica caratteristiche dell'area e del tessuto circostante
- verifica punti di accesso e confini reali dell'area
- verifica caratteristiche degli edifici e stato di conservazione
- grado di dismissione ed eventuali utilizzi post-dismissione

## **1.5 Popolamento del database e criteri di compilazione**

I dati da rilevare per ogni area dismessa individuata secondo i parametri sopra descritti, sono stati inseriti nelle **Schede di rilevamento aree dismesse**, così come predisposte da Regione Lombardia, seguito contenute nell'Allegato 1.

La scheda è stata "tradotta" in un database di Access, al fine di collegarlo successivamente con i dati georiferiti, tramite join sul campo N\_SCHEDA.

Nella tabella che segue, per ogni dato richiesto nella scheda regionale, vengono riportati i campi di riferimento nel database Access e le modalità e i criteri adottati per la compilazione.

Per tutti i campi in cui non è stato possibile reperire l'informazione, è stato inserito il valore " - " .

## DATI IDENTIFICATIVI

COD.ID SCHEDA = N\_SCHEDA

-----

Comune = COMUNE

Codice istat = COD\_ISTAT

Provincia = PROVINCIA

-----

Area (località/toponimo) = DENOM

Indirizzo = INDIRIZZO

Tipologia attività dismessa = TIPO\_ATT

Questi dati sono stati forniti dai Comuni e verificati anche con la Camera di Commercio.

-----

Per la compilazione delle voci

1 - esclusiva

2 - prevalente

3 - subordinata

è stato inserito il campo PRES\_ATT

-----

Superficie fondiaria indicativa (m<sup>2</sup>) = SUP\_FOND

Per quanto riguarda il dimensionamento della superficie fondiaria delle aree dismesse, essa corrisponde alla superficie dell'area disegnata, così com'è stata indicata dagli uffici comunali, verificata in seguito anche attraverso le visure catastali.

Superficie coperta totale (m<sup>2</sup>) = SUP\_COP

Per quanto riguarda il dimensionamento della superficie coperta delle aree dismesse, nei casi in cui non è stato possibile ottenere questo dato né dagli uffici tecnici comunali, né da altri documenti d'indagine, la superficie è stata stimata a partire dalla cartografia tecnica regionale e dalle ortofoto digitali, utilizzando gli strumenti di lettura geometrica resi disponibili dai software GIS utilizzati. In particolare sono stati digitalizzati tutti gli edifici presenti nell'area, di cui è stata fatta la somma delle superfici coperte.

Slp complessiva degli immobili (m<sup>2</sup>) = SLP

La Superficie Lorda di Pavimento è stata calcolata moltiplicando la superficie coperta per la media del numero dei piani dei corpi edilizi principali.

-----

Destinazione urbanistica = DEST\_URB

Tali informazioni sono state ricavate dal mosaico degli strumenti urbanistici comunali MISURC. Nel caso in cui sull'area ci sono più destinazioni funzionali, è stata inserita quella con superficie maggiore.

-----

Mappali n. = MAP\_CAT

Foglio n. = F\_CAT\_T (Foglio catasto terreni)

I parametri catastali sono stati ottenuti o presso gli uffici comunali, o tramite apposite visure.

-----  
Strumento urbanistico = STR\_URB

Eventuali piani/programmi di riqualificazione adottati = P\_RIQ

Incentivi in atto per il recupero = REC

Tali informazioni sono state ottenute presso i Comuni.

Per i piani/programmi di riqualificazione è stata aggiunta un'opzione di scelta per indicare anche l'eventuale presenza di piani proposti, mentre per *piani previsti non ancora adottati* ci si riferisce ai soli piani previsti negli strumenti urbanistici vigenti.

-----  
Caratteristiche proprietà

	PUBBLICA	PRIVATA	MISTA
UNICA			
PREVALENTE (> 50%)			
PROPRIETÀ FRAZIONATA (NESSUN PROPRIETARIO > 50%)			

La matrice soprastante è stata suddivisa in due campi:

- PROP , per indicare se la proprietà dell'area è unica, prevalente o frazionata
- TIPO\_PROP per indicare se la proprietà dell'area è pubblica, privata o mista

N.B.

Nel momento in cui si indica la proprietà come prevalente, il tipo proprietà indica di chi è la prevalenza (se pubblica o privata), di conseguenza è ovvio che la proprietà

sia anche mista. L'unica combinazione possibile con il valore "mista" è che la proprietà sia frazionata.

Numero di proprietari = NUM\_PROP

Il numero dei proprietari, così come la tipologia, è stato desunto dalle visure catastali.

-----  
Anno dell'ultima dismissione = ANNO\_DISM

Motivo della dismissione = MOT\_DISM

Eventuali utilizzi post dismissione = USO\_POSTD

Grado dismissione = GRADO\_D

Percentuale cessazione attività (di superficie coperta oggetto di dismissione) = PERC\_S\_COP

I dati di questa sezione sono stati ricavati dal Comune o dalla Camera di Commercio.

Nel caso in cui l'attività risultasse parzialmente cessata, non è stato sempre possibile ottenere la percentuale di superficie coperta effettivamente dismessa, il valore è stato stimato in base al rilievo o alle informazioni del comune.

## CONTESTO TERRITORIALE

Collocazione rispetto al centro urbano = COLLOCAZ

Caratteristiche del tessuto = TESSUTO

I dati sono stati inseriti da rilievo diretto e dalla verifica su CTR, Ortofoto e Mosaico.

Per quanto riguarda la presenza di vincoli sulle aree, sono stati considerati i seguenti vincoli ambientali:

- vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/04 (SIBA)
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923
- Parchi Naturali ai sensi della D.G.R. 86/83
- PLIS (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale)
- Zone a Protezione Speciale ai sensi della Direttiva 79/409 CEE
- Siti di Interesse Comunitario ai sensi della Direttiva 82/43/CEE

In base alle verifiche effettuate, sono stati inseriti solo i vincoli in cui ricade almeno un'area dismessa, e quindi:

Vincolo beni ambientali = VINCOLO\_BENI\_AMB

Vincolo fiumi 150 m = VINCOLO\_FIUMI

Vincolo laghi 300 m = VINCOLO\_LAGHI

Parchi Naturali = VINCOLO\_PARCHI

Zone a Protezione Speciale = VINCOLO\_ZPS

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale = VINCOLO\_PLIS

Vincoli idrogeologico = VINCOLO\_IDRO

Infine, è stato aggiunto il campo NESSUN\_VINCOLO per le aree che non sono soggette a nessuno dei vincoli considerati.

-----  
Accessibilità:

Stazione ferroviaria (distanza Km) = DIS\_STAZ\_F

Aeroporto (distanza Km) = DIS\_AEROP

Casello autostradale (distanza Km) = DIS\_CAS\_A



Strade provinciali (distanza Km) = DIS\_SP

Strade statali (distanza Km) = DIS\_SS

Idrovie (distanza Km) = DIS\_IDROV

I campi sono stati compilati in automatico attraverso il calcolo delle distanze dai punti di accesso delle aree dismesse.

In particolare, per quanto riguarda la distanza dai caselli autostradali, il calcolo è stato fatto non solo sui caselli (altrimenti avremmo avuto un solo casello su cui calcolare la distanza), ma anche sui vari svincoli autostradali delle due autostrade che attraversano il territorio varesino: la A8 e la A9.

Per quanto riguarda invece la distanza dalle idrovie, sono state calcolate le distanze dai porti turistici.

-----  
Accesso diretto = ACCESSO

L'accesso è stato verificato sia attraverso i rilievi diretti, sia attraverso la cartografia e le ortofoto.

## **VOLUMI EDIFICATI**

Numero corpi edilizi principali = N\_CORPI

Tipologia degli edifici = TIPO\_ED

I dati sono stati inseriti sia attraverso i rilievi diretti, sia attraverso la cartografia e le ortofoto .

Il numero dei corpi edilizi indica il numero totale delle strutture presenti nell'area.

-----

Presenza di più corpi edilizi = PIU\_CORPI

Il campo è stato compilato automaticamente a "SI" se il campo N\_CORPI è maggiore di 1.

-----  
Caratteristiche edilizie:

	<i>CORPO 1</i>	<i>CORPO 2</i>	<i>CORPO 3</i>
<i>N. DEI PIANI</i>			
<i>TIPOLOGIA COSTRUTTIVA PREVALENTE</i>	<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO <input type="checkbox"/> TRAVI E PILASTRI IN C.A. <input type="checkbox"/> MURATURA CONTINUA E PORTANTE <input type="checkbox"/> STRUTTURA LIGNEA <input type="checkbox"/> STRUTTURA MISTA	<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO <input type="checkbox"/> TRAVI E PILASTRI IN C.A. <input type="checkbox"/> MURATURA CONTINUA E PORTANTE <input type="checkbox"/> STRUTTURA LIGNEA <input type="checkbox"/> STRUTTURA MISTA	<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO <input type="checkbox"/> TRAVI E PILASTRI IN C.A. <input type="checkbox"/> MURATURA CONTINUA E PORTANTE <input type="checkbox"/> STRUTTURA LIGNEA <input type="checkbox"/> STRUTTURA MISTA

La matrice soprastante è stata suddivisa nei seguenti campi:

N\_P\_CORPO1 = Numero piani corpo 1

STR\_CORPO1 = Struttura corpo 1

N\_P\_CORPO2 = Numero piani corpo 2

STR\_CORPO2 = Struttura corpo 2

N\_P\_CORPO3 = Numero piani corpo 3

STR\_CORPO3 = Struttura corpo 3

Anche in presenza di più di tre corpi edilizi, sono stati classificati solo i tre corpi più grandi (maggiori in superficie coperta).

Per quanto riguarda la definizione di corpo edilizio, si precisa che non sono state considerate le singole unità componenti il fabbricato, ma l'intero agglomerato, avente come caratteristiche tutti i lati liberi o adiacenti ad altri fabbricati non facenti parte dell'area dismessa o non inerenti l'attività stessa. Questo perché, nella

maggior parte dei casi, non è stato possibile distinguere in maniera precisa ogni singolo corpo edilizio, in quanto molte aree non sono accessibili, poiché completamente circondate da mura o cancellate.

La perimetrazione degli edifici è avvenuta digitalizzando la pianta in base a cartografia tecnica, ortofoto e aerofotogrammetrici.

Il numero dei piani indicato per ogni corpo edilizio si riferisce al corpo più alto componente l'agglomerato.

-----  
Anno di costruzione dell'edificio originario (o degli edifici originali) = ANNO\_COST

Anno prevalente di costruzione edifici = ANNO\_PREV

Data eventuale ultima ristrutturazione = DATA\_RIST

Questi dati sono stati ricavati, ove presenti, presso i Comuni.

-----  
Stato di conservazione immobili = STATO\_CONS

Cattivo pericolante % = dato non inserito

Cattivo non pericolante % = dato non inserito

Mediocre % = dato non inserito

Buono % = dato non inserito

Per il medesimo motivo citato in precedenza (inaccessibilità), non è possibile suddividere i fabbricati in diversi stati di conservazione (utilizzando la percentuale come indicato nella scheda).

Si è perciò deciso di fare una stima per l'intero immobile, ovviamente basandosi sulle parti che si sono riuscite a osservare. Il campo che contiene tale stima generale è STATO\_CONS

-----  
Valore architettonico = VAL\_ARCH

Il Valore architettonico è stato classificato in base alle seguenti categorie:

- archeologia industriale
- insediamento produttivo di importanza storico-artistica
- manufatto di particolare pregio architettonico
- nucleo storico

Tipo valore architettonico = TIPO\_VAL\_ARCH

Il Tipo valore architettonico è stato definito secondo il seguente criterio:

- *Documentato da ricerche storiche*, quando l'area è inserita nella Banca dati regionale sull'archeologia industriale, oppure nelle Schede sugli insediamenti storici presenti nei Repertori del paesaggio degli approfondimenti tematici del PTCP;
- *Risultante da atti specifici*, quando è indicato in strumenti urbanistici (PRG, Nta) oppure quando l'area è soggetta a vincolo in base a decreto legislativo;
- *Stimato dal compilatore*, quando il comune ha segnalato la presenza di elementi di particolare pregio architettonico.

-----  
Documentazione fotografica = DOC\_FOTO

I dati sono stati inseriti in base ai rilievi effettuati e all'archivio fotografico.

-----  
Area di documentata contaminazione = AREA\_CONT

Caratteristiche del sito = CARAT\_AMB

I dati sono stati inseriti su segnalazione dei comuni e attraverso una verifica presso il Settore Ecologia della Provincia di Varese, che si occupa delle pratiche di Bonifica dei siti contaminati. Infatti, sulla base di queste verifiche, si è ritenuto opportuno inserire un campo in cui segnalare anche le aree ancora in fase di bonifica.

## 2 Conclusioni

### 2.1 Qualche numero

Dei 141 Comuni che compongono la Provincia di Varese, 140 hanno risposto al censimento , in maniera positiva o negativa. Di questi, 56 Comuni hanno segnalato la presenza di aree dismesse sul loro territorio, inviando alla Provincia le informazioni richieste corredate di stralci cartografici. In totale sono state segnalate 181 aree dismesse, di cui è stata fatta una prima verifica, per controllare che le aree rientrassero nei parametri richiesti dalla Regione. Da tale verifica è emerso che delle 181 aree dismesse analizzate, solo 86, suddivise su 42 comuni, rientravano nei parametri regionali. Delle 181 aree segnalate, infatti:

- circa una decina sono risultate già in fase di recupero, con lavori iniziati e gli edifici demoliti;
- circa una sessantina sono state eliminate dal censimento perché aventi una superficie coperta notevolmente inferiore a quella richiesta (2000 mq)
- circa una decina sono risultate dismesse da meno di quattro anni.

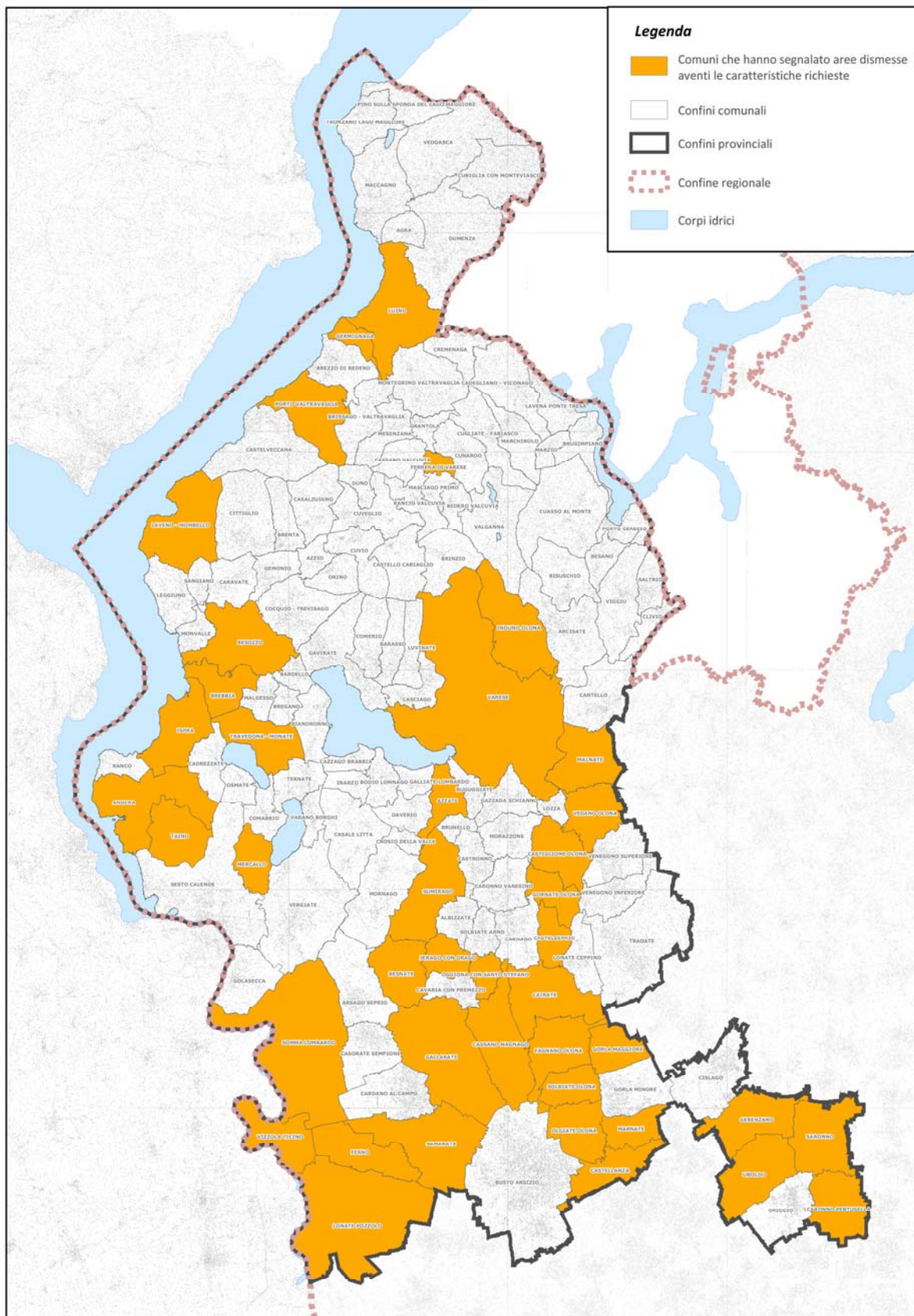


figura 1 – Comuni aventi aree dismesse rispondenti ai parametri richiesti

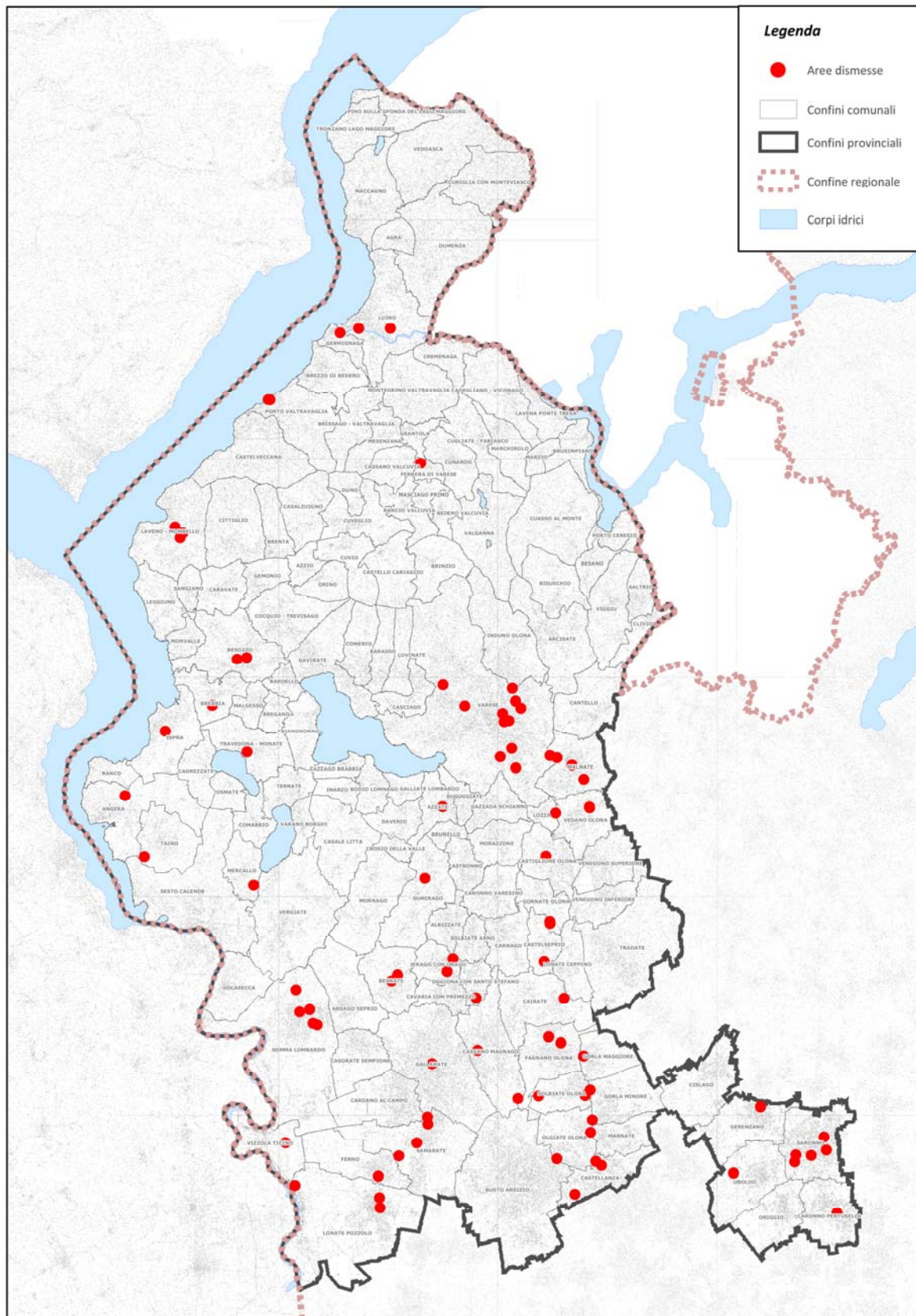


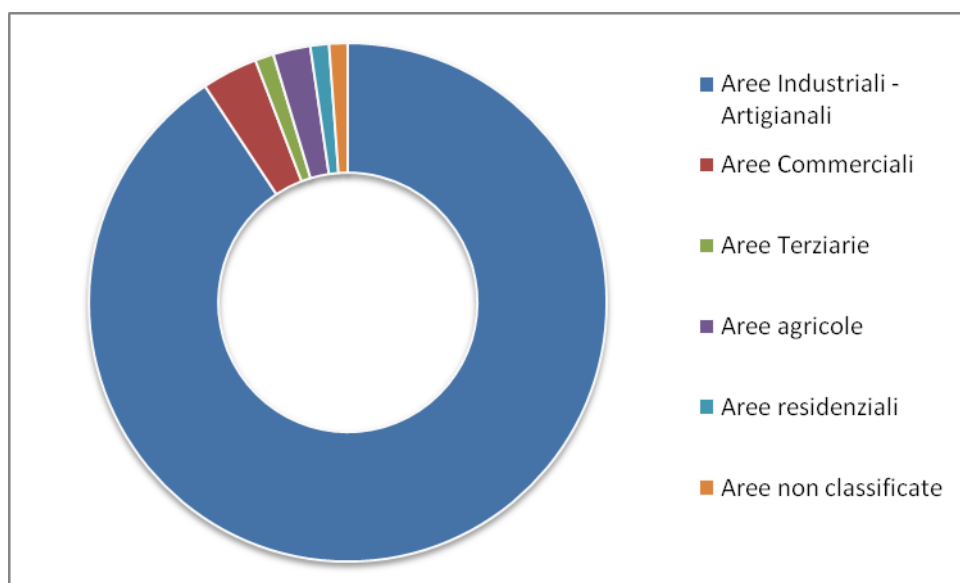
figura 2 – localizzazione aree dismesse sul territorio provinciale

Dei 42 comuni che hanno segnalato aree dismesse aventi le caratteristiche richieste (vedi *figura 1*), 19 presentano sul proprio territorio più di un'area, per una media di circa 2 aree dismesse per comune.

Per quanto riguarda la distribuzione geografica delle aree (riportate in *figura 2*), è emerso che la concentrazione maggiore di aree si trova nella porzione centro-sud del territorio provinciale, in particolare il maggiore numero è localizzato sul comune di Varese che ha sul suo territorio ben 12 aree dismesse che rientrano nei parametri regionali, per un totale di circa 85000 mq. Seguono il comune di Saronno (5 aree dismesse per un totale di circa 134000 mq, è il comune con la maggior superficie di aree dismesse) e il comune di Somma Lombardo (5 aree per un totale di circa 48000 mq).

Per quanto riguarda la tipologia delle aree, le 86 aree dismesse individuate possono essere così suddivise (vedi grafico *figura 2*):

- 82 aree produttive, di cui 78 aree industriali/artigianali, 3 aree commerciali e un'area terziaria;
- 3 aree non produttive, di cui 2 aree agricole e una residenziale;
- 1 area di cui non è stato possibile identificare la tipologia.



*figura 2*



La maggior parte delle aree risulta dismessa da più di vent'anni (anni '80 e anni '90, vedi figura 3) e lo stato di conservazione, in generale, è medio-buono (vedi figura 4).

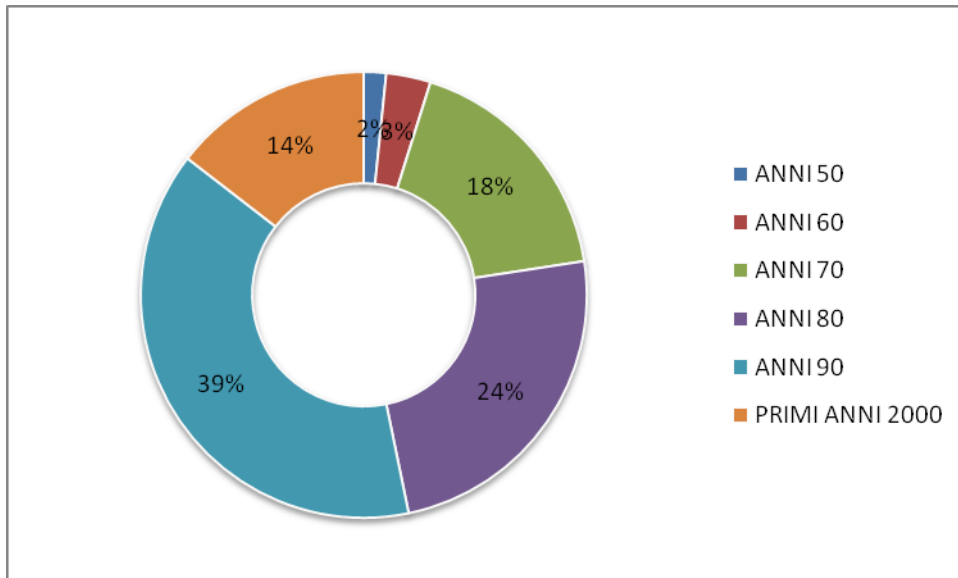


figura 3

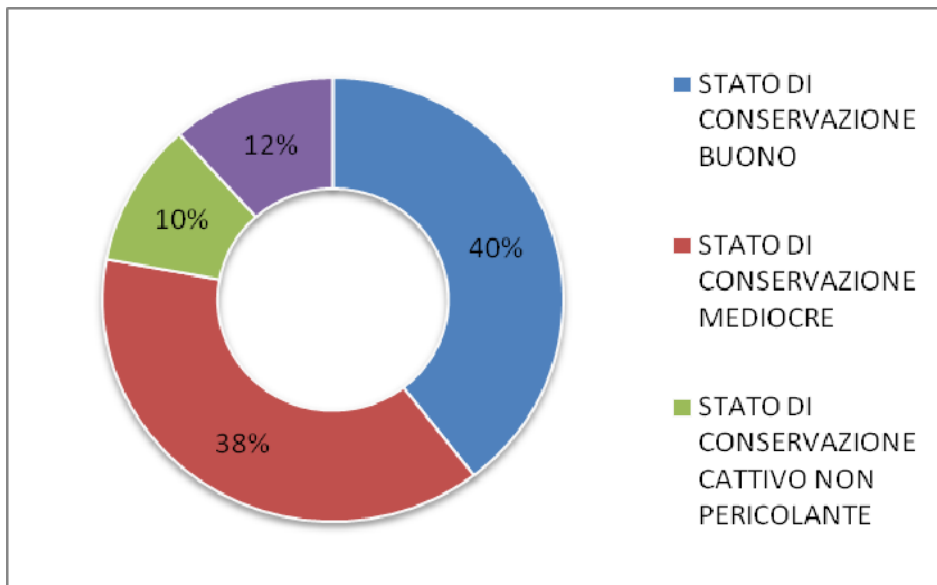


figura 4

## 2.2 Osservazioni

Per il reperimento di tutti i dati, sono stati effettuati sopralluoghi sulla quasi totalità delle aree, seguiti da appuntamenti con i tecnici degli uffici comunali per la compilazione delle schede. Il lavoro più complesso è stato, ovviamente, il reperimento dei dati “strutturali” relativi agli edifici presenti all’interno delle aree. Durante i sopralluoghi è stato, infatti, possibile reperire i dati relativi ai volumi edificati solo per quelle aree facilmente accessibili o visibili. Molte aree sono però circondate da inferriate o mura, per cui non è stato possibile rilevare la tipologia strutturale o il numero dei piani di tutti i corpi presenti, così come stabilirne lo stato di conservazione. In questi casi, l’uso di ortofoto e di mappe web (Google Maps, Pagine Gialle Visual, ViaMichelin) è stata indispensabile soprattutto per la compilazione della parte relativa ai *volumi edificati*.

Gli incontri con i tecnici degli uffici comunali e i sopralluoghi, sono risultati comunque i mezzi più adeguati a raccogliere le informazioni principali necessarie al censimento, in particolare per quanto riguarda i *dati identificativi* e le *caratteristiche del contesto territoriale*.

Per quanto riguarda la disponibilità di informazioni presso gli uffici comunali, è emerso che i dati di più difficile individuazione sono risultati essere quelli relativi all’attuale utilizzo delle aree (utilizzi post dismissione, superficie coperta oggetto di dismissione), i dati relativi alle date di costruzione e di eventuali ristrutturazioni.

Inoltre, la maggior parte dei Comuni, al momento, non prevede piani di riqualificazione o incentivi per il recupero delle aree dismesse.