



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BRESCIA

DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE, ARCHITETTURA, TERRITORIO,

AMBIENTE E DI MATEMATICA - DICATAM

Corso di Laurea Specialistica in Ingegneria Edile – Architettura

Tesi di laurea

IL RUOLO DELLE AREE DISMESSE DELLA FRANCIACORTA E LA LORO VALORIZZAZIONE ATTRAVERSO LA PROGETTAZIONE D'AREA VASTA

SINTESI - ABSTRACT

Relatore:

Prof. Arch. Michèle Pezzagno

Correlatore:

Arch. Marco Rosini

Laureando:

Roby Cominotti

Matricola 77749

Il lavoro di tesi condotto è costituito da un'analisi territoriale di quelle che sono le aree dismesse della Franciacorta e di quali potrebbero essere i possibili scenari futuri per queste aree. Con possibili scenari si intendono azioni di riqualifica sostenibili dal punto di vista economico e funzionale. La sostenibilità è uno dei cardini alla base del processo socio-economico di clusterizzazione che si sta sviluppando in Franciacorta. Qui dal 2007 si è dato origine ad un'azione comune per coordinare il lavoro delle amministrazioni e dei vari portatori d'interesse che operano sul territorio. Ultimo passaggio temporale è stata la formalizzazione della stesura di un Piano Territoriale Regionale d'Area, un documento con cui la regione approfondisce gli obiettivi socio-economici ed infrastrutturali da perseguire in un determinato territorio. Alla base del PTRR Franciacorta vi sono il rilancio economico dell'area ed il miglioramento dell'offerta territoriale e della qualità della vita dei cittadini.

Uno degli obiettivi specifici è la tutela del territorio, noto qui non solo per le peculiarità vitivinicole, ma anche per i caratteri paesaggistici e naturalistici. In un ambito così di pregio il peso delle aree dismesse può assumere connotati veramente significativi. La questione delle aree dismesse costituisce una tematica importante nella trattazione del bene territorio.

Ecco quindi che il riuso delle aree dismesse non deve essere visto solo come un'azione puntuale ma le varie operazioni devono essere coordinate all'interno di un sistema ciclico di uso del suolo, costituito da una successione di fasi di utilizzo e rilancio dell'area. Una gestione di questo tipo ha ripercussioni di carattere economico, socio-culturale ed ambientale, che si vanno a concatenare e a influenzare a vicenda. L'azione di gestione virtuosa del territorio deve quindi cercare di evitare l'utilizzo delle aree verdi, cercando di preservarle con una progettazione oculata, puntare al riciclo delle aree già urbanizzate attivandone le potenzialità e, dove non si può evitare di utilizzare suolo verde, mirare ad azioni di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale delle opere.

In un territorio come quello franciacortino è ancor più importante quindi capire la dimensione del fenomeno della dismissione. È stata effettuata una mappatura di queste aree, con l'obiettivo non solo di identificarle a livello geografico e dimensionale, ma anche di vedere come le amministrazioni hanno interpretato queste criticità. L'analisi si è sviluppata su più livelli di approfondimento, partendo dalla scala regionale e provinciale fino a quella comunale, attraverso lo studio del piano di governo del territorio, con

particolare attenzione per gli ambiti di trasformazione, in cui sono previsti da parte del comune interventi edilizi. Oltre all'analisi documentale è stata condotta anche una serie di interviste e di incontri negli uffici tecnici dei 18 comuni del "core" della franciacorta, che ha permesso di far emergere nuovi casi non indicati nelle carte comunali.

Sulla base di un ampio quadro legislativo, si è deciso di censire le aree del settore secondario e terziario con superficie territoriale superiore ai 2000 mq, in cui la funzione fosse totalmente cessata. Il censimento ha portato all'individuazione di 31 criticità distribuite sul territorio. Queste zone sono state divise in 4 categorie: aree dismesse inserite negli ambiti di trasformazione. In questi casi le amministrazioni hanno già individuato possibili trasformazioni e riconfigurazioni dell'assetto edilizio e urbano delle aree. In questa categoria sono stati inseriti due casi che esulano dai criteri d'indagine funzionali e dimensionali, perché inferiori ai 2000 mq e con funzione primaria. Questa scelta è stata effettuata data la localizzazione all'interno del tessuto consolidato, che andava a aumentare il livello di criticità della situazione.

Altra categoria sono le aree dismesse non indicate da PGT. Qui abbiamo anche alcune aree individuate da altri documenti come piani di recupero e piani attuativi, e aree che semplicemente sono state indicate dai tecnici comunali; tra queste vi è il caso più eclatante di dismissione in franciacorta, ovvero l'area dell'ex Vela di Corte Franca.

Vi sono poi delle aree indicate come di futura dismissione. Queste sono zone indicate nei PGT come dismesse. tuttavia l'osservazione in loco ha chiarito che questi siti non sono effettivamente dismessi e anzi mostrano una situazione sia architettonica che produttiva priva di criticità. Queste aree vengono inserite nei piani perché a stretto contatto con il tessuto urbano residenziale, e possono esser fonte di disagio sociale e ambientale. I comuni ne bloccano così l'espansione e ne incentivano la rilocalizzazione, offrendo una possibilità di profitto dall'area che viene liberata. Questa scelta però rischia di incentivare il fenomeno della dismissione e del consumo di suolo, dato che l'attività potrebbe rilocalizzarsi senza riqualificare l'area che abbandona.

Infine sono stati individuati 5 ambiti produttivi che presentano dinamiche di dismissione. In questi complessi industriali non si è potuto individuare con precisione quali siti siano dismessi, ma gli uffici comunali hanno indicato solo un quadro di insieme del fenomeno. Mediamente si parla di una quantità di siti dismessi compreso tra il 30 e il 60% dell'area produttiva in cui sono inseriti. Queste aree sono state considerate pur non avendo un quadro preciso della situazione per non sottovalutare la dimensione del fenomeno.

Le aree sono state catalogate grazie ad una prima scheda analitica che ne raccoglieva i dati dimensionali e funzionali e corredeva l'analisi con delle immagini dell'area.

La mappa realizzata col software arcgis mostra la distribuzione complessiva delle aree censite, dimostrando come il fenomeno sia molto radicato e capillarmente esteso. Sono state rintracciate aree significative in 13 dei 18 comuni del core franciacortino. Le aree dismesse coprono circa 480.000 mq di superficie territoriale. Con i 310.000 delle aree di futura dismissione rappresentano l'1,24% del territorio urbanizzato della Franciacorta. Il dato è ancor più significativo se si guarda ai dati delle aree d'espansione dei comuni. Il 67% degli A.T.R. dei comuni prevede il consumo di suolo verde. Il riuso delle aree dismesse permetterebbe un risparmio del 19%, circa 1/5, che aiuterebbe i comuni a allinearsi alle politiche regionali sull'uso del suolo. Altro dato significativo è la dimensione delle aree produttive segnalate; coi loro quasi 3kmq di estensione rappresentano circa 1/4 del comparto industriale della zona. In più le aree dismesse censite aggiungerebbero un ulteriore 4% a questa percentuale

Questa analisi suggerisce quindi la necessità di indirizzare le politiche edilizie verso la riqualifica e la rigenerazione. Dopo una suddivisione per ambiti di interesse comunale e sovracomunale, è stata effettuata un'analisi funzionale e economica di alcuni casi d'esempio: l'ex Vela di Corte Franca, l'ex Beltrami di Capriolo, la Montecolino di Iseo e un PII a Rovato.

Per queste aree è stata stilata una scheda analitica che mostra la dimensione dell'occupazione del suolo di queste aree individuando le superfici coperte e quelle permeabili, illustra il quadro territoriale in cui l'area è inserita sia a livello urbano che produttivo, e propone una serie di dati che possono supportare le scelte insediative. La schedatura è stata utilizzata come supporto per ragionare sulla situazione delle aree e per stilare una rosa di possibili funzioni insediabili, divise tra preferenziali compatibili e disincentivate. Si è posto quindi l'accento su alcuni indirizzi che sarebbero più idonei per il territorio, non escludendo le funzioni già esistenti e proponendo anche una rinaturalizzazione del sito.

La proposta funzionale è stata affiancata da un'analisi estimativa di quelli che possono essere i costi di trasformazione dell'area. Per poter essere sostenibile, un'operazione immobiliare che riqualifichi l'area deve poter dare un profitto ad un eventuale finanziatore. Si è confrontato quindi il valore di mercato dell'area riqualificata con il costo di trasformazione. Il risultato di questa differenza deve essere superiore al 15% per poter essere plausibilmente sostenuta da uno *stake holder*.

Il costo di trasformazione si compone di più fattori: valore immobiliare dell'area dismessa, che è stato calcolato considerando l'area come se fosse verde e considerando la parte già edificata come un elemento in più da dover gestire con bonifiche e demolizioni. Le spese di bonifica e demolizione che sono state stimate con l'utilizzo del prezario delle opere edili della provincia di Brescia, gli oneri di urbanizzazione primaria secondaria di smaltimento rifiuti e il contributo di costruzione, che vengono richiesti dal comune per finanziare le opere di urbanizzazione e di allacciamento per le forniture; il costo tecnico di costruzione, che è la parte effettivamente versata per la costruzione della nuova struttura o per la riqualificazione dell'esistente. A questi dati andrebbero aggiunti altri elementi come interessi passivi, oneri per fidejussione e altri, ma sono stati tralasciati in quanto questo conto era una prima stima di massima e tali importi non sarebbero stati così incisivi.

I risultati dell'indagine hanno delineato un quadro piuttosto critico del mercato immobiliare franciacortino. tutte le operazioni proposte infatti darebbe risultato negativo: la spesa per la riqualifica sarebbe più alta del futuro valore di mercato dell'area. Questo perché il solo costo tecnico di costruzione in molti casi è superiore rispetto al valore di mercato al metro quadro. Unica eccezione è il caso di Iseo, in cui le operazioni sono possibili. Questo perché qui il mercato immobiliare, data la posizione lacustre, ha un'incidenza diversa e permetterebbe una vendita redditizia. Nel caso di Iseo, il residenziale di per se non partirebbe, dato il basso profitto fornito. Tuttavia uno sconto degli oneri da parte del comune potrebbe offrire un'opportunità in più agli investitori. Negli altri casi, nemmeno la totale assenza di oneri porterebbe a risultati soddisfacenti. Questi risultati indicano come vi sia la necessità di interventi terzi esterni che permettano il recupero di queste aree, come contributi regionali, statali e europei.

Sintetizzando, la dismissione in franciacorta è un fenomeno radicato ed è motivo di degrado urbano e di preoccupazione per le amministrazioni. Tuttavia queste aree abbandonate si propongono anche come interessanti opportunità per il rilancio del territorio. La riqualifica delle aree può esser vista come un possibile arricchimento dell'offerta territoriale franciacortina, ma si manifesta la concreta necessità di interventi terzi di finanziamento e di sinergie pubblico privati per la gestione intelligente e *smart* della Franciacorta.