

Fabrizio Ferrari
architetto
via Gramsci, 25
20037, Paderno Dugnano, MI

RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
AREA EX SCALTRINI



Committente: imm. Effe Esse srl
Via Gramsci 93 – Paderno Dugnano

Premessa

L'opificio originario, oggi dismesso, ospitava un'industria di falegnameria con le tipiche caratteristiche delle industrie della prima fase di industrializzazione. Industrie che avevano due requisiti: un fabbisogno tecnologico basso e di conseguenza un relativo costo di investimento, molto contenuto; secondariamente, per le caratteristiche della produzione, una necessità di manodopera priva di specializzazione e perciò facilmente reperibile nelle zone agricole, le quali presentavano un costo della manodopera basso in relazione al costo di produzione decisamente inferiore a quello delle aree urbane.

L'attività della "Scaltrini", si insediò nell'area a metà degli anni '50. A partire da quegli anni si ampliò e si trasformò, allontanandosi dal centro abitato in cui era precedentemente collocata.

Dopo la crisi degli anni '80, che ha portato alla cessazione della attività, l'opificio fu occupato da varie attività, con un frazionamento approssimativo del complesso che ha dato luogo ad un progressivo deterioramento degli edifici.

La prima fase delle lavorazioni non ha lasciato nel suolo tracce rilevabili di inquinamento a causa del modesto impiego di prodotti chimici e le tecniche elementari di lavorazione.

E' stata la fase della parcellizzazione, con la presenza di attività scarsamente controllate di tipo artigianale, ad avere generato potenziali inquinamenti del suolo anche se modesti.

La falda si trova comunque ad una profondità superiore ai 20 m e questo fatto lascia abbastanza tranquilli sullo stato futuro, considerato il livello di monitoraggio attuale sulle attività anzidette.

Relazione

Per quanto riguarda il clima acustico si può affermare che, essendo cessate le attività produttive, i rumori ambientali attuali derivano essenzialmente dal traffico veicolare e dalle normali attività urbane.

Va precisato che la presenza della superstrada Milano-Meda, costituendo una evidente fonte di rumore, trattandosi di un rumore caratterizzato da picchi in corrispondenza del passaggio dei veicoli, contribuisce alla formazione dei dati del clima acustico.

Complessivamente quindi il dato attuale non verrà modificato in modo sostanziale dalla realizzazione del nuovo intervento edilizio. Per quanto riguarda invece la presenza della superstrada, particolare attenzione viene prestata dal progetto sia per la collocazione degli edifici, sia per le caratteristiche edilizie degli stessi.

Possiamo dire quindi che la caratteristica del nuovo progetto costituisca per l'area circostante un elemento di miglioramento dal punto di vista acustico perché da un lato non aggiunge un clima di fondo significativamente diverso dall'attuale e dall'altro mitiga l'impatto della strada provinciale sugli edifici esistenti.

Il progetto di trasformazione prevede nuovi interventi che non andranno a gravare sulla viabilità esistente.

In particolare sono previsti:

- una nuova strada di collegamento nord-sud (da via Gorizia a via Generale Dalla Chiesa) che permetterà l'accesso al nuovo sistema insediativo e commerciale. In particolare sarà possibile il solo accesso da via Gorizia, senza incidere negativamente sulla viabilità esistente, mentre da via Generale Dalla Chiesa saranno consentiti l'accesso e l'uscita prevedendo un ampliamento della stessa mediante corsie di accelerazione e decelerazione per facilitarne la fruizione;
- un nuovo sistema ciclabile di penetrazione all'area da ovest e da nord, a servizio del verde e del sistema insediativo, in collegamento con i tratti già esistenti in direzione di Cusano Milanino e di via Copernico, e successivamente di via Serra, in direzione di Palazzolo Milanese.

Il traffico indotto dal nuovo insediamento è legato alla funzione residenziale e di fruizione del parco.

Sulla base dei flussi stimati nel piano urbano del traffico e della distribuzione giornaliera dei flussi, la nuova viabilità risulta adeguata a sopportare l'insediamento delle nuove funzioni, con un'unica criticità legata al potenziale traffico di scorrimento che potrebbe gravare su Via Dalla Chiesa. Tuttavia con un adeguamento delle sezioni stradali e con una possibile separazione e barriera tra i sensi di marcia esistenti, anche questo nodo verrà totalmente risolto.

Attualmente la dotazione di parcheggi è limitata agli spazi interni con un parcheggio in linea oltre ad un modesto parcheggio adiacente agli spazi commerciali.

All'interno dell'area, oltre ai parcheggi privati interrati a disposizione delle residenze, verranno ricavati circa 85 posti auto esterni.

Il totale dei parcheggi previsti soddisfa ampiamente la dotazione prevista dalla normativa nazionale e dalle norme comunali.

Per quanto riguarda la residenza è previsto un piano di autorimesse interrate con una dotazione superiore a quella richiesta dalla legge 122/89 e dalle norme comunali stesse.

Il progetto comprende la trasformazione, da privato a pubblico, del parco adiacente a Via Gramsci, di circa 20.000 mq, caratterizzato da piantumazione ultra cinquantennale e recintato.

Si prevede, a livello progettuale, la sistemazione a verde degli spazi di collegamento tra gli edifici residenziali e commerciali, completi di pista ciclo-pedonale, piazza e illuminazione.

Attraverso questo nuovo sistema viabilistico si consentirà il collegamento di via Gramsci al parco urbano di via Gorizia e via Generale Dalla Chiesa fino a via Cardinal Riboldi.

Le essenze presenti nel parco sopra descritto sono prevalentemente autoctone o presenti nei giardini storico padani già da alcuni secoli.

In particolare sono previste alberature di alto fusto con sviluppo adulto ultra cinquantennale mentre lungo i percorsi ciclo-pedonali, che convogliano in una grande piazza centrale, sono previsti nuovi filari di alberi su ambo i lati.

Una particolare attenzione sarà riservata all'arredo urbano e allo studio dell'illuminazione il quale potrà rendere godibile e sicuro lo spazio pubblico anche nelle ore serali, fornendo un impatto di tipo migliorativo all'intera area.

Per quanto riguarda il sistema insediativo sono previsti nove edifici di 4, 5 o 6 piani costituiti da volumi semplici, mantenendo un'altezza inferiore o uguale a quelli dell'immediato intorno e saranno sufficientemente distanziati tra loro per garantire il corretto rapporto tra vuoti e pieni.

Dal punto di vista morfologico, vedutistico e simbolico, la zona cui si riferisce l'intervento non presenta alcun elemento definibile sensibile. Infatti è chiaro che vi

sia un'assoluta mancanza delle caratteristiche di riconoscibilità che possano inserire il sito in oggetto in sistemi territoriali di interesse morfologico, naturalistico o storico-insediativo. In particolare non sono riscontrabili nell'immediato intorno riferimenti ad allineamenti e a caratteri urbani tipici dei centri storici, come anche un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico e tipologico. Nell'intorno sono presenti in modo prevalente a nord edifici con altezze variabili tra i 2/3, 5/6 e 8/9 piani fuori terra.

Dal punto di vista veduti stico o simbolico risulta totalmente assente ogni valore non essendo identificabile alcuna traccia di paesaggio storico o artistico.

La definizione formale e morfologica dei singoli edifici in progetto verrà comunque presentata mediante pratica edilizia specifica per ogni intervento.

Come emerge dalle considerazioni sviluppate si può tracciare un bilancio dell'impatto sul territorio del nuovo intervento come di seguito sintetizzato:

1. Qualità del suolo: la bonifica per la l'eliminazione di potenziali inquinanti produce un miglioramento sensibile della qualità.
2. Viabilità: con l'attuazione del comparto si attua una parte del Piano Urbano del Traffico, mentre il nuovo traffico indotto produrrà un modesto aumento degli inquinanti generato dagli autoveicoli dei nuovi residenti.
3. Parcheggi: la dotazione di parcheggi viene notevolmente incrementata così che il traffico indotto dalle nuove funzioni non graverà sull'esistente.
4. Servizi: l'offerta dei nuovi servizi, aggiunge qualità oltre che quantità alla dotazione del comune, costituendo un importante collegamento del quartiere.
5. Verde e arredo urbano: l'intervento introduce elementi di qualità alla vivibilità della zona, attraverso una sistematizzazione degli spazi esistenti.

IL PROGETTISTA

