

FABRIZIO FERRARI architetto

Via Gramsci 25 A
PADERNO DUGNANO

Paderno Dugnano li 18 maggio 2017

RELAZIONE GENERALE

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
AREA EX SCALTRINI



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

QUALITA' DEL SUOLO

L'opificio originario, oggi dismesso, ospitava una 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 ed un relativo costo di investimento, molto contenuto; secondariamente per le caratteristiche della produzione, una necessità di manodopera priva di specializzazione e perciò stesso facilmente reperibile nelle zone agricole, le quali presentavano un costo della manodopera basso in relazione al costo di riproduzione decisamente inferiore a quello delle aree urbane.

L'attività di 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 sita.

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, stante il 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, che sono evidenziati in modo specifico nella relazione geologica che accompagna lo studio e le analisi eseguite ad oggi parzialmente.

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.

A seguito dello studio e dei rilievi eseguiti dal geologo incaricato, si è dato avvio alle procedure per la redazione del Piano di caratterizzazione con la specificazione degli interventi di bonifica che le analisi del suolo rendessero necessari.

CLIMA ACUSTICO

E' stato eseguito da parte di una azienda del settore il rilievo del clima acustico per la redazione della relazione sullo stato attuale e sulla previsione dell'impatto dei nuovi insediamenti. In attesa dei dati di progetto si può in questa fase anticipare gli elementi di valutazione che verranno in quella dettagliati .

Situazione esistente: 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 Milano Meda pur costituendo una evidente fonte di rumore, trattandosi di un rumore caratterizzato da picchi in corrispondenza del passaggio dei veicoli, che 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.

Per quanto riguarda la giacitura degli edifici , la collocazione angolare degli edifici a torre rispetto all'asse della strada, ha un favorevole effetto rispetto all'angolo d'urto delle onde sonore, che impattano sui piani più alti. L'edificio residenziale in linea invece, godrà della schermatura dell'edificio produttivo che è collocato parallelamente alla strada.

Tuttavia in questa fase giova considerare, come l'effetto di questa "barriera" tra la strada a forte traffico e gli residenziali, garantiranno un clima acustico al nuovo insediamento di buona qualità.

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; dall'altro mitiga l'impatto della strada provinciale sugli edifici esistenti.

QUALITA' DELLE RETI

Attualmente le reti esistenti, per la verifica del cui stato si è proceduto a consultare tutti i gestori, sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno indotto dalla trasformazione prevista. Analizziamo le singole reti nello stato attuale e negli interventi previsti.

Acqua potabile. La tubazione esistente è recente, il CAP provvederà a stimare la eventuale necessità dell'estensione di rete ed ha quantificare il costo di tale intervento. L'operatore presterà le assistenze necessarie per la realizzazione della nuova linea se del caso ed il Consorzio provvederà alla posa della nuova tubazione, compreso il rifacimento di allacciamenti esistenti.

ENEL. Attualmente esiste una cabina esterna al fabbricato produttivo con acceso diretto dalla via Gorizia, per la quale fu costituita servitù dalla proprietà in favore della EDISON. La demolizione del fabbricato comporta la ricollocazione della cabina, anche perché l'attuale sedime della cabina verrà occupato dall'ampliamento a sud della via Gorizia, previsto dal progetto di sistemazione del corridoio verde.

Il nuovo progetto prevede la collocazione della nuova cabina in altra posizione, con le modalità concordate con l'ENEL e la amministrazione comunale. Verranno pertanto realizzate dall'operatore le linee per alimentare la nuova cabina, nonché il manufatto che ospiterà i trasformatori come concordato con l'ente erogatore. Lo spostamento/rifacimento dei trasformatori è stato stimato dall'ENEL che provvederà a inviare preventivo dettagliato una volta definito il progetto della cabina dal punto di vista edilizio.

Complessivamente le linee di zona sono adeguate a supportare il fabbisogno indotto dall'intervento di trasformazione. Infatti l'assorbimento che era richiesto dalle attività produttive è stimabile in KW 700, mentre il fabbisogno del nuovo insediamento residenziale con circa 190 alloggi 250 autorimesse e servizi richiede una potenza impegnata di circa KW 800. L'ente erogatore ha confermato la capacità della rete di soddisfare tale richiesta.

GAS. La linea esistente in Via Dalla Chiesa, penetrava fino all'interno dell'area per servire le centrali termiche esistenti. Si stima che la linea esistente può soddisfare le esigenze indotte dal nuovo insediamento, l'ente erogatore potrà verificare durante i lavori di adeguamento delle altre reti, la condizione degli allacciamenti esistenti.

L'ente gestore ha richiesto di poter ricollocare sulla nuova via pubblica un riduttore di pressione attualmente interno al comparto. Tale ricollocazione è stata prevista dal progetto.

FOGNATURA

L'area attualmente è servita dalle reti esistenti su Via Dalla Chiesa che confluiscono nella condotta principale di Via Gramsci verso il depuratore consortile.

La linea di Via Dalla Chiesa ha una sezione ed una quota, adeguate a ricevere la nuova linea che verrà realizzata al di sotto del nuovo ingresso a sud del comparto. Questa linea avrà quindi pendenza nord a sud.

VIABILITA'

Il piano urbano del traffico non è recente, redatto nel corso del 2003, ha determinato le classi delle vie cittadine fissando i principali assi di collegamento intercomunale nord-sud e est-ovest, distinti dalla viabilità cittadina e di penetrazione dei quartieri. Sulla base dei rilievi del traffico e della nuova classificazione, sono state conseguentemente redatti dei progetto esecutivi per l'adeguamento della viabilità.

Il progetto di trasformazione, consente di migliorare la viabilità attra verso due interventi: realizzazione di un'isola di accelerazione e decelerazione sulla via Dalla Chiesa che, con le caratteristiche che saranno meglio determinate dal progetto esecutivo permetterà l'accesso e l'uscita in sicurezza dal comparto;

collegamento tra Via Gorizia e Via Generale Dalla Chiesa attraverso nuova viabilità dotata di adeguati spazi di parcheggio.

Inoltre il progetto prevede:

nuova ciclabile di penetrazione a nord a servizio del verde in cessione;

Il traffico indotto dal nuovo insediamento, è legato alle due funzioni che sono previste nel comparto e nell'adiacente lotto commerciale:

- residenza privata circa 220 veicoli;
- funzione commerciale circa 150 veicoli.

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 in ragione dei progetti di adeguamento sovracomunali. Tuttavia l'adeguamento delle sezioni e con l'isola di raccordo soracitata per i sensi di marcia esistenti, anche questo nodo verrà totalmente risolto.

DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Attualmente la dotazione di parcheggi è limitata agli spazi interni, con un parcheggio in linea che garantisce 20 posti auto circa, oltre ad un modesto parcheggio di fronte agli spazi commerciali. Nel progetto, pur con l'inserimento della pista ciclo-pedonale, grazie alla sistemazione interna per l'accesso ai parcheggi privati interrati, a disposizione delle residenze verranno ricavati 85 posti auto esterni.

Per garantire i posti auto al servizio delle nuove funzioni ricettive e commerciali, il progetto prevede inoltre la realizzazione di circa 100 posti al piano terra esterno allo spazio di media struttura commerciale, oltre a quelli interrati al servizio delle residenze secondo le disposizioni della legge 122/89.

Il saldo positivo è pari a 135 parcheggi di uso pubblico.

Il totale dei parcheggi 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.

DOTAZIONE DI SERVIZI

Il progetto di trasformazione urbana, comprende la trasformazione in pubblico di un parco privato esistente con piantumazione ultra cinquantennale, della superficie di mq 20.076, recintato e adeguatamente mantenuto. Oltre a ciò si prevede la sistemazione a fascia verde completa di pista ciclabile, piazzetta e illuminazione, per il collegamento dei Via Gramsci attraverso il nuovo parco, fino al parco urbano di Via Gorizia e quello di Via Dalla Chiesa fino a Via Riboldi, per complessivi mq 5.173.

VERDE E ARREDO URBANO

Le essenze presenti nel parco sopra descritto sono prevalentemente autoctone o presenti nei giardini storico padani già da alcuni secoli pur se di provenienza extra europea o nord

europea. Alberature di alto fusto con sviluppo adulto ultra cinquantennale, che comprende circa 200 unità.

E' prevista la manutenzione straordinaria con l'eliminazione degli infestanti del sottobosco e delle piante morte o gravemente ammalorate.

L'arredo urbano della nuova piazza verso Via Gorizia pur in assenza di progettazione esecutiva, prevede l'uso materiali naturali. Una particolare attenzione sarà riservata alla illuminazione che potrà rendere godibile e sicuro lo spazio pubblico anche nelle ore serali.

PESO INSEDIATIVO NUOVI ABITANTI

Se il conteggio teorico previsto dalle norme urbanistiche di 1 abitante ogni 100 mc porta ad un numero di nuovi abitanti pari a 540, si devono però fare alcune importanti considerazioni.

Il dato anagrafico della popolazione residente nel comune di Paderno Dugnano negli ultimi anni, in particolare nel quartiere fa registrare un saldo pressochè nullo di incremento.

La comparazione di questi dati, porta a considerare che ci sia stato un aumento dei vani per abitante, ma non l'incremento di popolazione che il puro dato urbanistico dovrebbe determinare.

La spiegazione di questo fatto va ricercata in un aumento di nuclei familiari non tradizionali: single, separati, ecc, oltre che nella formazione di nuovi nuclei familiari di giovani coppie e nella migrazione interna di chi ha visto crescere il proprio nucleo familiare o le proprie esigenze di standard abitativo.

Fatte tutte queste considerazioni. Si ritiene che pur in presenza di un aumento degli abitanti del quartiere, indotto dal nuovo intervento, considerato il saldo degli ultimi anni che non hanno visto nuovi insediamenti da almeno 20 anni, le esigenze di urbanizzazioni secondarie siano molto modeste in considerazione del saldo negativo del comune tra immigrazioni ed emigrazioni.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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. Qualità delle reti: la recente realizzazione di quelle esistenti rassicura circa la loro adeguatezza e una verifica ulteriore dirà se sia utile provvedere a parziali adeguamenti.
3. 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.
4. Parcheggi: la dotazione di parcheggi viene notevolmente incrementata così che il traffico indotto dalle nuove funzioni non graverà sull'esistente.
5. Servizi: l'offerta dei nuovi servizi, in particolare degli alloggi in locazione per anziani e giovani coppie, aggiunge qualità oltre che quantità alla dotazione del comune, costituendo un importante miglioramento del quartiere.
6. Verde e arredo urbano: l'intervento introduce elementi di qualità alla vivibilità della zona, attraverso una sistematizzazione degli spazi esistenti ed il collegamento degli stessi.
7. Abitanti: il peso insediativo generato dall'intervento per le ragioni esposte si considera modesto in numero e quantità di servizi richiesti.

IL PROGETTISTA

