

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Art. 87 L.R. 12/05

Area ex Fabbrica Scaltrini RE11

**RELAZIONE DI PROGETTO
"DA FABBRICA A CITTA"**

La riqualificazione dell'area della ex "Fabbrica Scaltrini" a Paderno Dugnano

Avviata a metà degli anni ottanta dalle riconversioni del Lingotto a Torino e della Bicocca a Milano, anche nel nostro paese la ristrutturazione delle cosiddette aree dismesse è passata dall'eccezionalità di selezionati esempi pilota a condizione strutturale dell'urbanistica contemporanea, in quanto segnale del nuovo paradigma industriale delle società postmoderne. Da semplice risorsa materiale all'inedita qualifica di bene, i manufatti che un tempo incidono sul territorio come limite del mondo della fabbrica (le mappe catastali portano ancora questa denominazione) rispetto a quello della città, hanno acquistato una centralità fino a poco tempo fa impensabile nella determinazione dei nuovi standard di qualità, confacenti ai bisogni diversificati della società urbana.

Ci occuperemo in questa relazione dell'area relativa alla dismessa attività produttiva, degli edifici industriali della "fabbrica Scaltrini", ma non solo quella in senso stretto, bensì di un intero sistema di aree e delle relazioni che le stesse hanno con quella oggetto di progettazione. L'ambito coinvolto interessa una ampia zona del quartiere abbracciando anche quella denominata "Zobbie" che si trova oltre la barriera costituita dalla Milano-Meda.

LA STORIA

L'attività industriale per la lavorazione del legno della famiglia Scaltrini, nata agli inizi del secolo, originariamente era insediata nel centro storico della città in Via Roma. Dopo quaranta anni di attività ha conosciuto uno sviluppo che ha portato alla realizzazione negli anni 50 (1953 esattamente) del complesso industriale attualmente compreso tra le Vie Gramsci (accesso storico), Gorizia, Generale Dalla Chiesa, con accesso da Via Gramsci 93.

Il primo edificio realizzato è quello oggetto della proposta di P.I.I., complesso produttivo con annesse le necessarie strutture di pertinenza (uffici, aree di esposizione, spogliatoi, infermeria ecc.) per una superficie di circa 9.000 mq su due piano per complessivi 18.000 mq circa, corrispondenti a 73.000 mc.

Successivamente ad est di quello principale sorsero edifici accessori per lo stoccaggio ed essiccamento delle materie prime (legnami) dell'attività industriale,

In modo distinto dall'attività dell'industria, nacquero in epoca successiva i capannoni oggi fronteggianti la Via Dalla Chiesa, che non furono mai integrati nell'attività stessa.

Fino al 1980 lo "stabilimento Scaltrini" era una delle prime industrie nazionali nella lavorazione del legno, produttore di mobili per macchine da cucire, radio e televisioni.

Dopo il 1990 lo "stabilimento Scaltrini", a seguito della "riconversione industriale" determinata da una crisi del settore, subì una trasformazione e la fabbrica venne suddivisa in più unità produttive e commerciali.

La storia economica degli anni più recenti ha accelerato il fenomeno di deindustrializzazione delle aree urbane e anche l'area in oggetto è stata toccata in modo sostanziale dal fenomeno.

Esistono poi seri problemi di adeguamento alle normative attuali e difficoltà di frazionamento legate al fatto che l'edificio nacque in funzione di una specifica attività industriale.

L'edificio e l'area, allo stesso annessa, coprono una superficie di 40.000 mq circa e sono oggi dismessi e non più fruibili senza difficili ed antieconomiche opere di trasformazione.

LA FABBRICA ED IL QUARTIERE

Se la fabbrica costituiva nel 1953 il limite della città, occupando una vasta area pari a circa 140.000 mq, confinante con le campagne, oggi costituisce un importante parte del tessuto della città, spazio di connessione tra il quartiere di vecchia formazione e la zona delle "Zobbie".

L'originaria area aperta è stata tagliata nel tempo dalla Milano-Meda e successivamente dalla Via Dalla Chiesa. Si sono determinate così delle porzioni di territorio che, se ad oggi appaiono come autonome, erano in verità in origine parte di un unico sistema.

L'area produttiva si è così nel tempo trasformata da margine a porzione inclusa nel tessuto abitato, mutando perciò non solo il proprio uso, per le vicende legate alla crisi industriale ed alle conseguenti riconversioni, ma ancor prima per la trasformazione del proprio ruolo urbano rispetto allo sviluppo della città.

Oggi il lotto occupato dallo storico edificio industriale e dalla propria area scoperta destinata a verde, così come ci appaiono inclusi nell'abitato, rivestono un'importante occasione per risolvere una serie di relazioni e inserire una serie di servizi, che non solo giustificano ma rendono quasi necessario mettere mano ad un progetto di recupero urbano.

IL PROGETTO

Negli elaborati di progetto allegati alla presente relazione, si è voluto indicare in modo schematico come la parziale edificazione residenziale dell'area industriale, attraverso un attento studio delle penetrazioni ciclo-pedonali ed una progettazione del verde che lo renda utile all'uso pubblico, diventano l'occasione per mettere in relazione l'area altrimenti marginalizzata all'angolo tra la Via Gramsci e la Dalla Chiesa con la zona verde lungo la Via Dalla Chiesa ad est. Questa area verde infatti si trova oggi prospettante due vie di traffico e priva di relazioni con la parte abitata identificabile nelle Vie Cherubini e Gorizia.

La nuova zona a verde pubblico diverrebbe così correlata in modo stabile alla Via Cherubini e Gorizia divenendone il naturale completamento.

Inoltre questa operazione consentirebbe di avere un percorso ciclo-pedonale protetto, che permetterebbe di collegarsi alla Via Colzani senza utilizzare il percorso attuale che, dopo la rotonda che conduce al sottopasso verso Via dell'industria, attraversa pericolosamente vari passi carrai e la zona occupata dall'autolavaggio.

L'occasione della penetrazione attraverso un percorso ciclopedonale consente inoltre di ottenere un importante filtro verde, che separa la residua area artigianale a sud del comparto che si affaccia sulla Via Generale Dalla Chiesa e il nuovo insediamento residenziale a nord verso Via Gorizia

L'edificazione dell'ex comparto produttivo farebbe spazio a una pluralità di funzioni residenziali, che schematicamente vengono così individuate:

- residenza convenzionata nella misura del 50%, costituita da edifici in linea dall'andamento articolato caratterizzato dalla presenza di spazi aperti e loggiati ai vari piani ;
- residenza libera per il restante 50%, costituita in parte da edifici in linea dall'andamento articolato caratterizzato dalla presenza di spazi aperti e loggiati ai vari piani ed in parte da edifici monofamiliari aggregati in piccoli gruppi.
- residenze protette per anziani: si tratta di minialloggi destinati alla locazione a canone sociale, ottemperando in questo le previsioni del PGT. Si tratta di dare risposta alle esigenze abitativi di nuclei familiari o di singoli anziani autosufficienti, per i quali un canone sociale ed una possibilità di servizi ausiliari costituiscono un'importante possibilità per mantenere la propria autonomia. Si offrirà cioè la possibilità di poter accedere ad un appartamento il cui costo sia adeguato alle capacità economiche degli anziani, in alcuni casi sostituendo un appartamento di grandi dimensioni che ospitava il nucleo familiare comprendente i figli, appartamento che, oltre che essere di dimensioni superiori alle reali necessità, costituisce un costo non più sostenibile dagli stessi. A questo verrà collegata una possibilità di servizi minimali, per garantire l'autonomia degli anziani anche in presenza di piccole patologie tipiche dell'età o servizi di supporto.

Si fa presente che, parallelamente al progetto della presente relazione, la medesima proprietà porterà avanti un separato progetto di riqualificazione della media struttura commerciale di via Dalla Chiesa, che garantirà la nascita di un quartiere con un mix ottimale di funzionalità e servizi.

LA SOSTENIBILITA'

Un elemento di grande importanza del progetto sarà lo studio della sostenibilità ambientale che verrà esteso a tutte le fasi della realizzazione e della gestione con obiettivo di contenimento delle emissioni di CO₂, puntando ad un risultato di emissioni quasi zero.

Il progetto svilupperà quindi uno studio del ciclo di produzione per orientare le scelte già nelle fasi di progetto, sia per ciò che riguarda i materiali, che per ciò che riguarda le modalità costruttive.

Dovranno essere privilegiati perciò i sistemi che abbiano un basso impatto sotto il profilo energetico.

Per la produzione di energia destinata al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, si propone di utilizzare un sistema centralizzato di quartiere con collegamento di teleriscaldamento, sul modello di quello realizzato nell'intervento di trasformazione del quartiere industriale ex Michelin di Trento chiamato "Le albere" su progetto di Renzo Piano.

Si tratta di realizzare una centrale di cogenerazione che renda pressoché autonomo, sotto il profilo energetico, il quartiere, producendo l'energia necessaria al riscaldamento, al raffrescamento e l'energia elettrica.

L'alta efficienza ed il basso impatto di questi sistemi possono essere andate anche a beneficio dell'intero quartiere. La potenza dell'impianto potrebbe infatti essere commisurata non solo al fabbisogno del nuovo insediamento ma anche a quello degli edifici esistenti.

DATI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE PGT AMBITO RE11	MQ 49.017
AREE IN CESSIONE:	
VERDE PIANTUMATO	MQ 20.276
COLLEGAMENTO AREE VERDI CILCOPEDONALE	MQ 4.667
VIABILITA' INTERNA E PARCHEGGI	MQ 4.197
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ 19.877
VOLUMETRIA DA PGT 0,35 mq/mq X3	MC 51.468
VOLUMETRIA PREMIALE per classe energetica 5%	
MC 51.468x5% = MC 2.574	
VOLUMETRIA TOTALE	MC 54.042
RAPPORTO DI COPERTURA max 50% della SF	MQ 9.938
ALTEZZA Max m 23 per 6 piani abitabili f.t.	
STANDARD PREVISTI 0,8 Mq/mq 18.014 x 0,8 =	MQ 14.411
STANDARD IN PROGETTO	MQ 29.140 > 14.411

I tecnici

La proprietà

