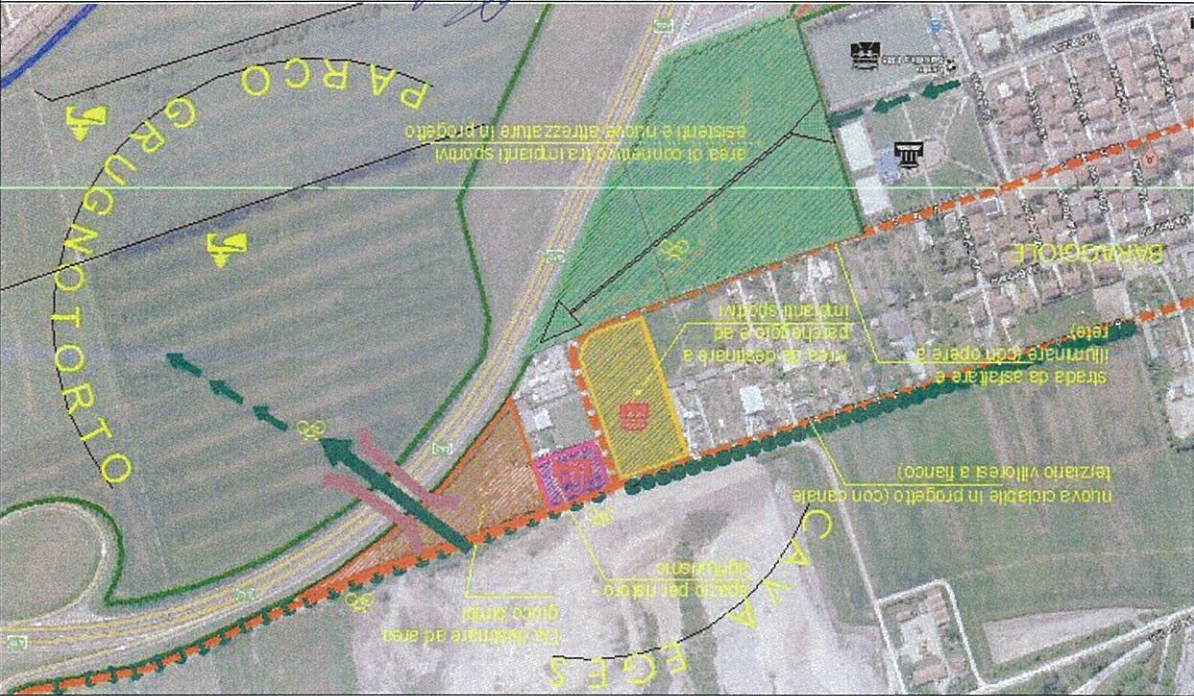


INTERVENTO:
 PROGETTO URBANISTICO PER RECUPERO DI AREE ECOLOGICAMENTE DEGRADATE E REALIZZAZIONE ATTREZZATURE PER LA FRUIZIONE DEL PARCO DEL GRUGNOTORTO NEL TERRITORIO DI PADERNO DUGNANO

IL PROPONENTE:

ITALALDECO SNC - SEDE CINISELLO BALSAMO (MI) VIA PER BRESSO N. 236
 DI BOLZON FERNANDO E C.



PROGETTISTA:

arch. Paolo Zago

ELABORATO N. E1

DATI DOC.:

TIPO DOCUMENTO: RELAZIONE TECNICA
 DATA DOCUMENTO: Aprile 2014
 NOME FILE: Bolzon Relazione.doc
 N° INCARICO:
 N° REVISIONE: 0
 DATA REVISIONE:

Comune di PADERNO DUGNANO
 UFFICIO PROTOCOLLO
 10 APR 2014
 PROT. N°
 Cat. Cl. Fasc.



Premessa	3
Le strategie proposte	5
Inquadramento urbanistico	6
Descrizione interventi proposti	8
Lo spazio ristoro	
La piazzola Caravans	10
Piazzole giochi bimbi	12
Attrezzature sportive	13
Urbanizzazione primaria della via privata Baraggiole	14
Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili ed i varchi ecologici	15
Le fasi attuative	16



Premessa

La zona di Baraggiolo posta in aderenza alla tangenziale Milano-Meda (in confine con il comune di Cinisello Balsamo) pur facendo parte del PLIS del Grugno-Torto si presenta in stato di abbandono e di degrado con la presenza di un territorio fortemente parcellizzato sul quale sono sorte numerose baracche e depositi (vedi Figura 1).

Inoltre nella parte nord della vicinale Vallette (sempre in territorio di Paderno Dugnano) è presente il degrado rappresentato dal fronte di escavazione della cava Egges.



Figura 1 – Foto aerea della zona est di Baraggiolo

Tale porzione di territorio può essere oggetto di una serie di interventi di riqualificazione ambientale a partire dal recupero ambientale delle aree di Cava.

Inoltre può innestarsi un ciclo virtuoso che tenda – con il contributo di privati – a mettere in campo un insieme di interventi che abbiano come obiettivo (d'intesa con le pubbliche amministrazioni interessate) il miglioramento delle condizioni ambientali.

E' in questa direzione che è intenzione della proponente Italtaldecò snc con sede Cinisello Balsamo (MI) via per Bresso n. 236 di Bolzon Fernando e C. di proporre la riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree poste al confine

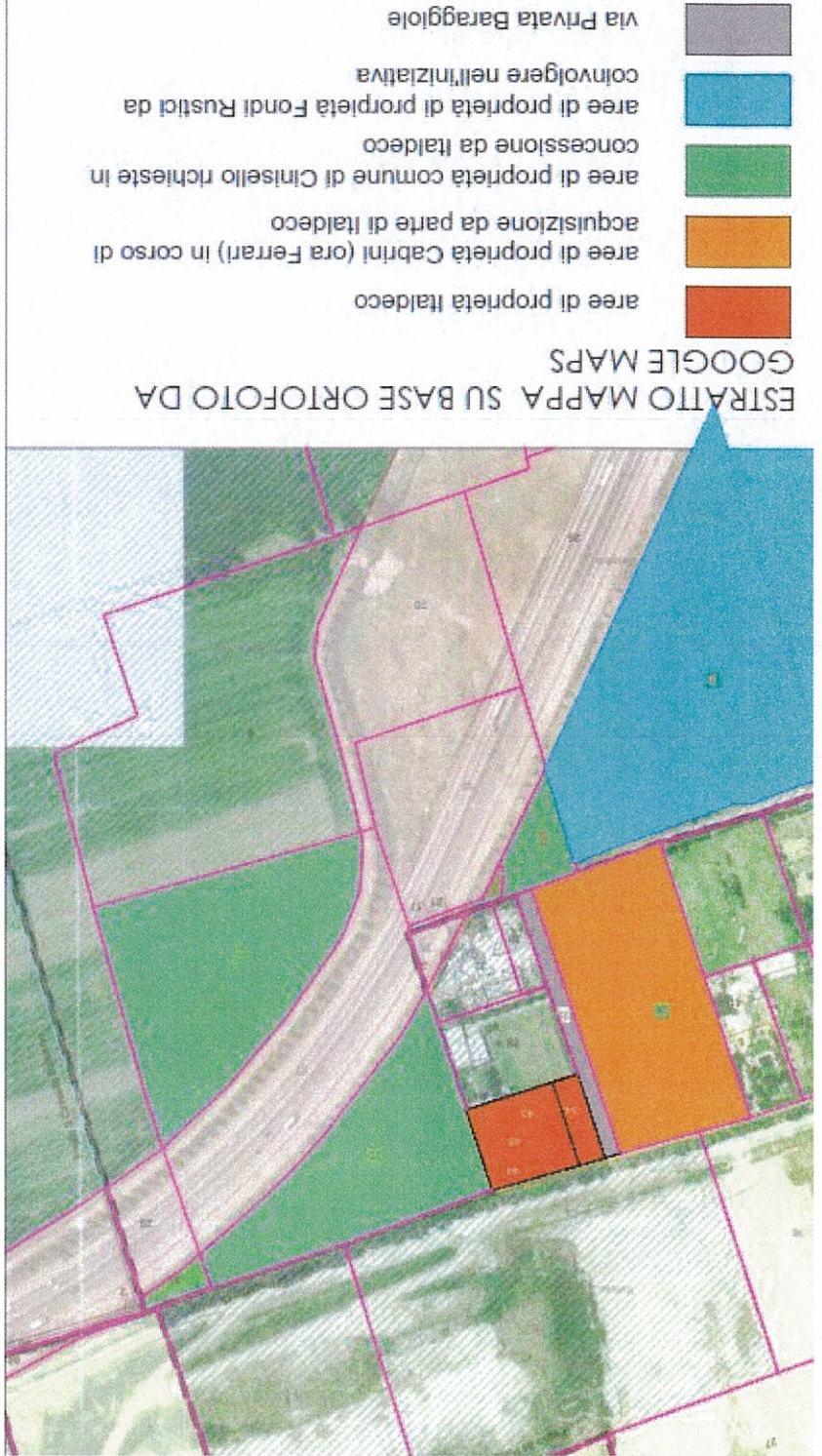
del territorio comunale di Paderno Dugnano in località Baraggiole in contiguità alla tangenziale Rho-Monza come si vede nella foto riportata in cartiglio.

Le aree interessate sono elaborate grafici in parte di proprietà della società proponente in parte in affitto. Nella proposta viene indicata anche un'area di proprietà della società Fondi Rustici.

In tali aree la riqualificazione viene proposta attraverso l'insediamento di funzioni di interesse generale e di supporto al Parco del Grugnotto e comunque attività conformi alle previsioni del PGT dei comuni di Paderno Dugnano e Cinisello Balsamo

Le proposte di riqualificazione ambientale comprendono anche l'integrazione di spazi a verde relativi.

Nell'area attualmente di proprietà della società proponente esistono tre edifici oggetto di condono edilizio per i quali viene richiesto la sostituzione della volumetria edilizia al fine di realizzare un edificio di qualità avente destinazione a ristorante. Tale edificio interessa catastalmente i Mappali



43, 44, 45 al Foglio 34.

Si ripropone di seguito un'immagine tratta da uno schizzo che tende ad individuare gli elementi strategici intorno a quali si muove la proposta oggetto della presente richiesta.

In prospettiva riveste grande importanza ambientale il recupero della cava E-ges per la vastità di aree che vengono messe in gioco.

Altro elemento importante è la valorizzazione della vicinale vallette con lo spostamento a nord (in aderenza al confine della cava) del canale Villorisi.

Tale progetto che risulta in corso di realizzazione permetterà un asse di collegamento con la Valassina (via Erba) consentendo una comunicazione importante ciclo-pedonale con le aree interessate dalla presente proposta.

Inoltre risulta importante l'urbanizzazione della via privata Baraggiolo (in proseguimento della via pubblica dalla sbarra fino alla vicinale vallette) che consentirà un asse di connessione tra l'abitato di Baraggiolo e le aree in questione.

Altro elemento strategico importante è il collegamento proposto (avente anche funzione di varco ambientale) tra le aree ad attrezzature sportive presenti (Campo Schiaffino) e le aree oggetto della presente proposta.

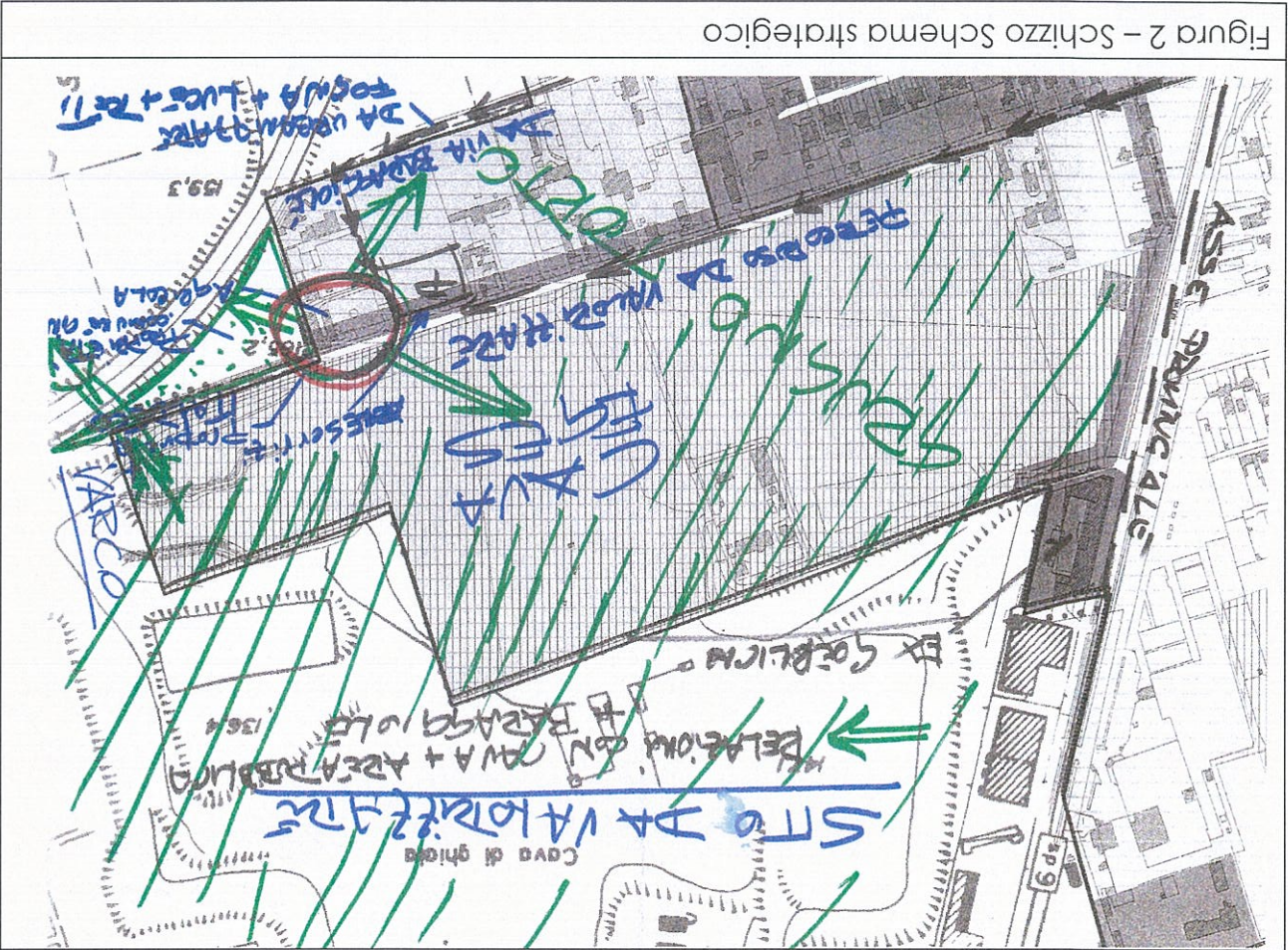
Le strategie proposte

Tabella 1 - Elenco proprietà interessate

INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ COINVOLTE NELLA PROPOSTA URBANISTICA		Fig. Mappali	
Comune	Paderno D.	34,43,44,45	34
Italdeco	Paderno D.	39,40	34
non oggetto dell'iniziativa	Paderno D.	29	34
non oggetto dell'iniziativa	Paderno D.	20	34
non oggetto dell'iniziativa	Paderno D.	32,33,36	34
Cabrini (Ferrari erede)	Paderno D.	21	34
Dugnanova di L. Gerra	Paderno D.	26	34
Serravalle	Ciniseo B.	28	2
Serravalle	Ciniseo B.	27	2
Serravalle	Ciniseo B.	2	2
Fondi Rustici	Ciniseo B.	10	2
Comue Ciniseo	Ciniseo B.	3	2
Comue Ciniseo	Ciniseo B.	5	2
Serravalle	Ciniseo B.	21,17	2
Serravalle	Paderno D.	38,3	34

Qui di seguito viene riportata una tabella con l'indicazione delle proprietà riportate nella figura di cui sopra

Infine viene proposto (da verificare la fattibilità con il comune di Cinisello) un possibile varco per mettere in collegamento le aree a sud della Rho-Monza.



Inquadramento urbanistico

E' stata fatta una analisi delle condizioni urbanistiche di riferimento attraverso la lettura dei documenti costituenti il PTCF (Piano territoriale di Coordinamento Provinciale) e la verifica dei contenuti grafici e normativi dei Piani del Governo del territorio dei comuni di paderno Dugnano e Cinisello Balsamo.

Il tutto è riportato nel documento allegato che illustra esaurientemente le condizioni urbanistiche relative alle aree interessate dalla presente proposta urbanistica.

Si fa presente che sulle aree indicate è presente un varco ecologico come determinato sulle tavole del PTCF vigente.

Si riportano quattro articoli desunti dalle N.T.A. del PGT di Paderno Dugnano aventi relazione con gli interventi proposti.



Art. 7 Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale
I servizi e le attrezzature si articolano in:

- *Servizi e attrezzature pubbliche*: si intendono le attrezzature di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche (Comune, Provincia, Regione, Stato o di altri Enti pubblici).
- *servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale*: si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono disciplinati da specifiche convenzioni.

Sono comprese le attrezzature di servizio necessarie alla corretta fruizione pubblica delle aree comprese nel perimetro del P.L.I.S. Grugnotorto-Villorosi e Parco del Seveso (chioschi, punti di ristoro e informazione, centri per lo studio in materia di tutela delle risorse naturali e per l'educazione ambientale, centri per il noleggio bici, arredo urbano, ecc...). La realizzazione delle attrezzature all'interno del P.L.I.S. deve essere coordinata con gli interventi previsti nel Piano Pluriennale degli Interventi.

La classificazione funzionale dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è indicata nel Piano dei Servizi.

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo, anche in sanatoria, che sia stato rilasciato, ovvero quella asservata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti ovvero autocertificata secondo le forme previste dalle leggi vigenti.

3. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito negli atti del P.G.T., negli atti e negli elaborati preordinati al procedimento abilitativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli riportati al comma 1.

Articolo 57 Rete ecologica comunale

1. Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono individuate le aree interessate dalla formazione della rete ecologica. Esse sono distinte in:
- rete ecologica territoriale,
- rete ecologica locale.

2. La rete ecologica territoriale è costituita dalle aree individuate alla macro scala così come precisate alla scala della cartografia di maggiore definizione. Essa è articolata in:
- elementi della rete ecologica provinciale e regionale;
- Parco Locale di Interesse Sovracommunale Grugnotorto – Villorosi;
- Aree agricole strategiche (PTCP);
- Varchi della rete ecologica (PTCP).
La disciplina di intervento per tali aree, oltre a quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione, fa riferimento agli indirizzi e ai dispositivi normativi da cui discendono.

3. La rete ecologica locale integra la rete ecologica territoriale ed è costituita da:

- Parco del Seveso;
- corsi d'acqua;
- aree a verde pubblico classificate come Spazi a verde della rete ecologica (Vpe);
- parchi e giardini privati e ville con parco,
- aree agricole.

4. All'interno delle aree della rete ecologica sono sempre ammessi interventi di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetale, di tutela del sistema faunistico e di qualificazione ecosistemica, anche attraverso interventi di frammentazione.



5. Tutti gli interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali eventualmente assenti all'interno delle aree della rete ecologica, secondo quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione e delle disposizioni sovraordinate, devono essere accompagnati da adeguati interventi di qualificazione dei valori ecologico-ambientali, la cui entità è da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo e coerentemente con le disposizioni in essere.

6. L'individuazione delle aree della rete ecologica non configura vincolo espropriativo se non per le aree interessate dalle indicazioni del Piano dei Servizi.

Articolo 41 Edifici esistenti in zona agricola

1. Per gli edifici esistenti in zona agricola, non abusivi, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione mediante ampliamento anche se non sussistono i requisiti soggetti previsti dalla L.R. 12/2005.

2. Per gli edifici esistenti, non abusivi, con dimensioni superiori a 75 mc, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti ampliamenti della SIp esistente nella misura massima del 20%.

Tali interventi sono da assentire attraverso permesso a costruire convenzionato e a condizione che l'intervento edilizio sia contestualmente accompagnato da interventi di riqualificazione paesistica del contesto di intervento.

Articolo 61 Norme finali

1. Le destinazioni riportate nelle tavole con apposita simbologia secondo la classificazione di cui alle presenti Norme di attuazione, hanno valore indicativo e potranno essere variate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi, in ragione dei programmi di intervento comunali o di specifici progetti, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che approvi detti programmi o progetti, senza che per ciò si debba approvare apposita variante al Piano dei Servizi. Per rimenti potranno essere variate le specifiche destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente previste negli atti del P.G.T., con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione; in tali casi le relative motivazioni devono essere contenute nella deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

2. Le destinazioni riferite ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico, in quanto finalizzate alla costruzione della rete ecologica e alla struttura di funzionamento complessivo del territorio, non sono modificabili con altre destinazioni se non attraverso una procedura di variante al Piano dei Servizi.

3. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle aree destinate a servizi, e regolatamente assenti, possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' inoltre consentita la nuova costruzione mediante ampliamento dell'edificio esistente per un massimo del 20% della SIp esistente.

Per gli edifici a destinazione produttiva sono inoltre consentiti tutti gli interventi che eventualmente dovessero rendersi necessari per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Descrizione interventi proposti

Una volta ottenuto l'approvazione preliminare del presente progetto urbanistico da parte della Amministrazione comunale verrà definita una convenzione urbanistica relativa alle aree sopra individuate finalizzata ad attuare - come indicato nel soprariportato art. 7 delle norme di attuazione del PGT- un insieme di attrezzature di servizio necessarie alla corretta fruizione pubblica delle aree comprese nel perimetro del PLS Grugnotorto-Villorosi (chioschi, punti di ristoro e informazione, centri per lo studio in materia di tutela delle risorse naturali e per l'educazione ambientale, centri per il noleggio bici, arredo urbano, ecc...).

La realizzazione di tali attrezzature sarà coordinata - in attesa di definizione del



Piano Pluriennale degli interventi del Parco - con gli enti tecnici de Parco Stesso
Le attrezzature e le relative funzioni previste sono le seguenti:

1. la realizzazione di uno spazio per ristoro (nell'area di proprietà nel territorio di Padermo Dugnano) mediante la sostituzione edilizia di due fabbricati condonati (condono edilizio in data 8 maggio 2007 prot. N. 25660 di cui alla pratica n. 167/95) esistenti sull'area di proprietà Italdeco come sopra individuata,
2. aree per attività didattiche di relazione con il Parco da gestire in convenzione con la P.A. ovvero di carattere didattico/naturalistico (orti didattici, orti comuni, agricoltura biologica, ecc.); (da realizzare nell'area posta nel comune di Cinisello richiesta in concessione allo stesso);
3. attività sportive (calcetto, Pallavolo/basket, bocce, equitazione, ciclismo amatoriale, podismo),
4. elementi finalizzati alla funzionalità del parco agricolo del grugnotoro: Bike station, piazzole di sosta caravans, campers; attrezzature per il gioco dei bimbi;
5. interventi di urbanizzazione primaria quali la riqualificazione della via privata Baraggiole con la pubblica illuminazione e l'asfaltatura della stessa.

Lo spazio ristoro

Tale spazio ristoro si propone venga realizzato nell'area di Proprietà Italdeco mediante la demolizione dei due edifici presenti oggetto di sanatoria Edilizia (condono edilizio in data 8 maggio 2007 prot. N. 25660 di cui alla pratica n. 167/95).

Dal punto di vista del Piano del Governo del territorio e delle tavole del Piano delle Regole allegata risulta possibile un incremento del 20% della superficie degli edifici condonati.

La soluzione prevede di utilizzare (vedasi calcoli in Tabella 2 - Dati edilizi relativi alla nuova struttura a ristoro) tutta la superficie realizzabile (circa 715 mq) su un unico piano Fuori Terra posto ad una altezza del piano di calpestio a + 1.50 rispetto la quota di via Baraggiole.

Viene realizzato un piano interrato che in parte viene destinato a celle frigorifere, stoccaggio e servizi e una parte cantina. Altezza pari a 2.65.
La soluzione proposta ha il portico su due lati. La distanza dei confini di proprietà viene fissata in 5 mt dal portico al confine, con la sola esclusione del confine verso il comune di Cinisello dove la distanza è fissata in 3.0 mt.



I dati edilizi riferiti alla struttura ristorante sono i seguenti:

I fabbricati esistenti, di proprietà della società Italdeco, in comune di Paderno Dugnano via Baragiola sono catastalmente distinti al Foglio. 34, Mappali 43, 44, 45

Costruzioni Condonate			
	mq	ml	ml
Capannone	381.92	11.20	34.10
Abitazione	174.40	8.00	21.80
"	42.00	5.00	8.40
Totale	598.32		
Incremento PGT pari al 20%	119.66		
Superficie realizzabile sul lotto di proprietà	717.98		

Terreno di proprietà			
Dimensioni rilevate			
	63	41.5	2,614.50

SUPERFICIE COPERTA RISTORO			
Dimensioni di Progetto			
	23.21	30.8	714.87

Tabella 2 - Dati edilizi relativi alla nuova struttura a ristoro

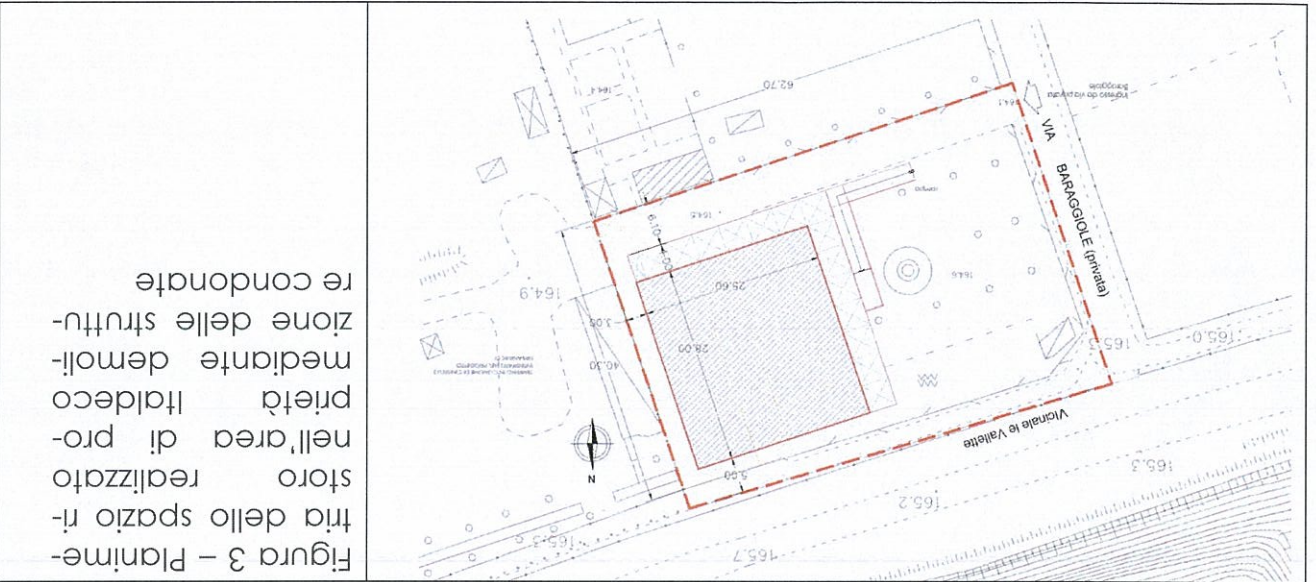


Figura 3 - Planimetria dello spazio ristorante realizzato nell'area di proprietà Italdeco mediante demolizione delle strutture condonate

La piazzola Caravans

Viene proposta nell'area di proprietà della Società Serravalle (di prossima acquisizione da parte del comune di Cinisello Balsamo) già richiesta in affitto/concessione al comune, oltre alla realizzazione di aree attrezzate per i giochi



bimbi la realizzazione di una piazzola prevista per la sosta dei campers e di caravans finalizzata alla fruizione del parco del Grugno-Torto e delle attrezzature previste nella presente proposta.



Figura 4 - Immagine di una piazzola tipo cam-pers/caravans

La piazzola sarà dotata dei necessari impianti igienico sanitari come richiesto dalle normative di settore (impianto di scarico autopulente, Colonnine per attacco energia ecc....)

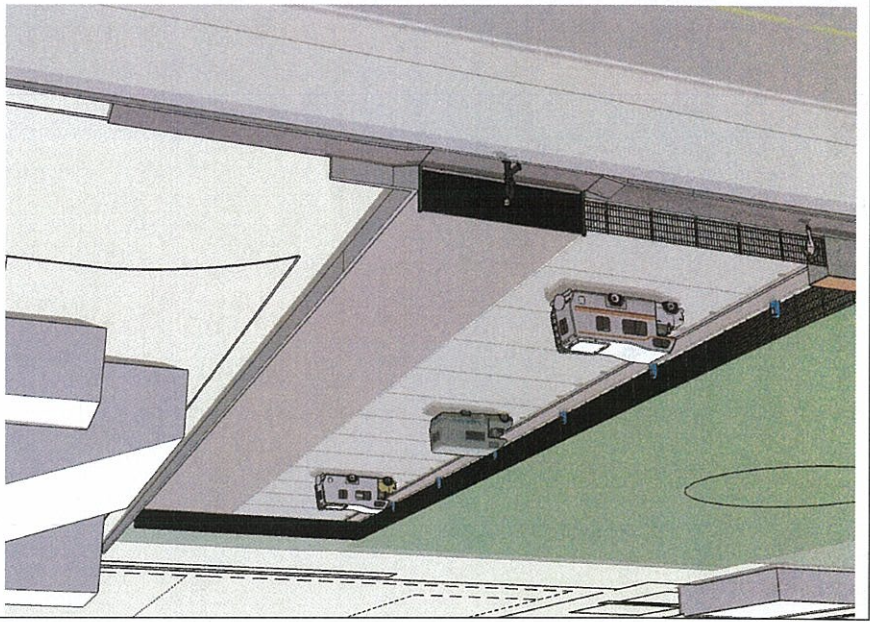


Figura 5 - Immagine della piazzola cam-pers/caravans



Paolo Zago - architetto

Piazzole giochi bimbi

E' collocata sempre nell'area nel comune di Cinisello indicata nella immagine sotto riportata.

Si tratta di attrezzature per il gioco dei bimbi poste nelle vicinanze delle piazzole carandivans e del ristorante. Hanno la funzione di creare momenti di sosta e divertimento nel Parco al fine di potenziarne la fruibilità da parte delle famiglie. In prossimità viene proposto l'inserimento di un possibile varco ecologico che potrebbe mettere in relazione tali aree attrezzate (anche in collegamento con la futura recuperata cava Egges) con le aree a servizi poste al di là della tagenzia- e.

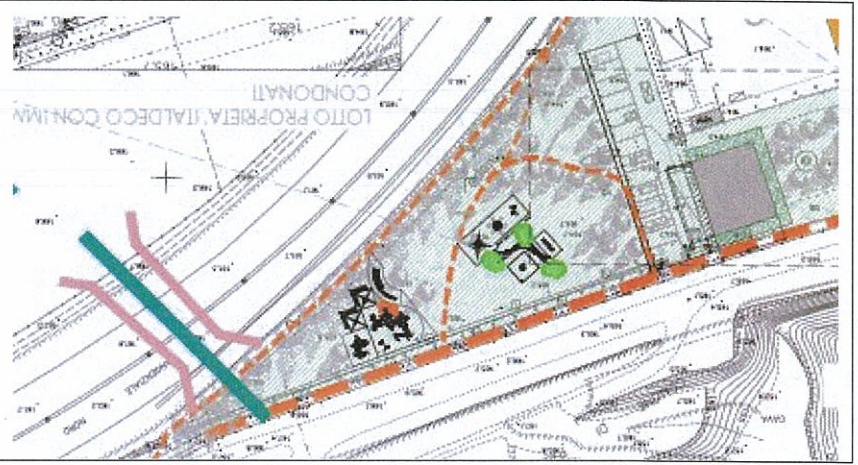


Figura 6 – Estratto dal progetto dell'area in territorio di Cinisello Balsamo destinata a piazzola giochi

Si riportano alcune immagini di come potrebbero essere attrezzate le zone giochi bimbi proposte.

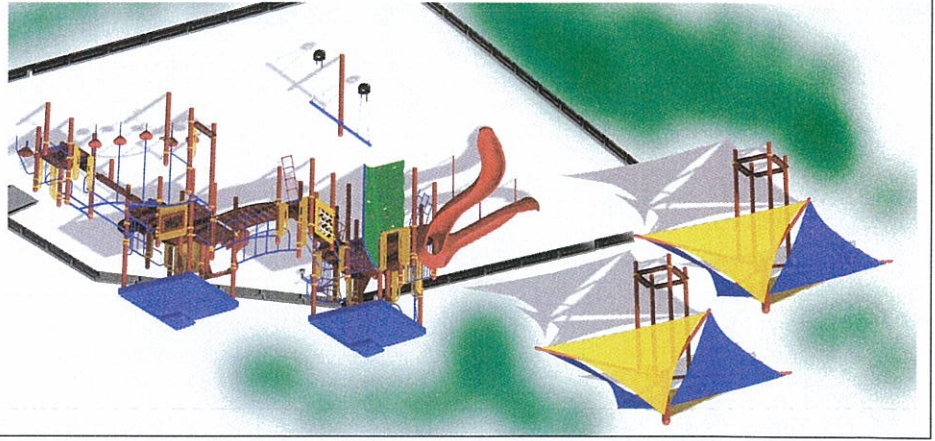
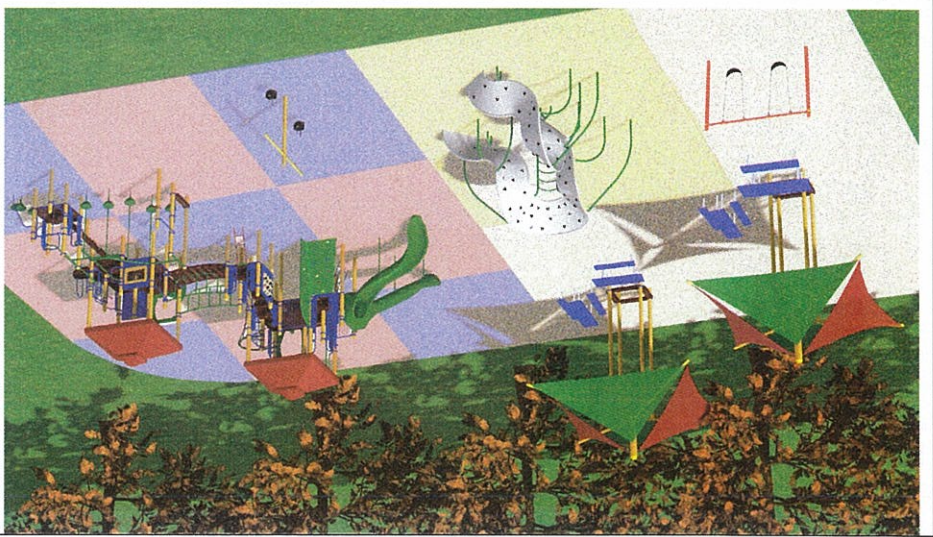


Figura 7 – Immagine di una piazzola giochi da realizzare

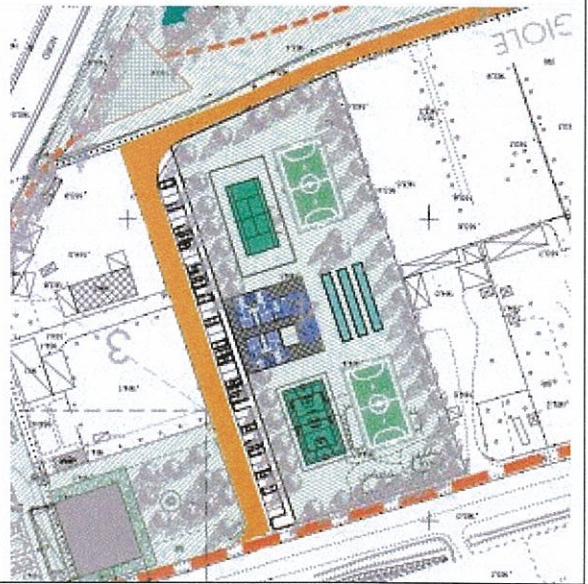
Figura 8 - Immagine di un'altra piazza-giochi da realizzare



Attrezzature sportive

Sull'area in corso di acquisizione da parte della società Italdeco posta ad ovest della via Privata Baraggiolo vengono inserite alcune attrezzature sportive finalizzate a potenziare quelle già presenti in Baraggiolo e poste in connessione mediante un varco ambientale da realizzare sulle aree di proprietà fondi rustici.

Figura 9 - Immagine del progetto della area per attrezzature sportive



Le attrezzature prevedono due campi da calcio un campo polivalente basket/pallavolo tre campi da bocce e un campo da tennis oltre alla realizzazione

di un edificio contenete i necessari spogliatoi ed un piccolo bar. Nella struttura viene anche prevista la realizzazione di una struttura per il ricovero delle biciclette ed un bike-sharing per permettere una migliore fruizione delle piste ciclabili previste nel parco.

Sul versante ovest della via privata Baraggiole che costeggia la zona ove sono previste le attrezzature sportive si prevede di realizzare un parcheggio per le macchine dotato di illuminazione.

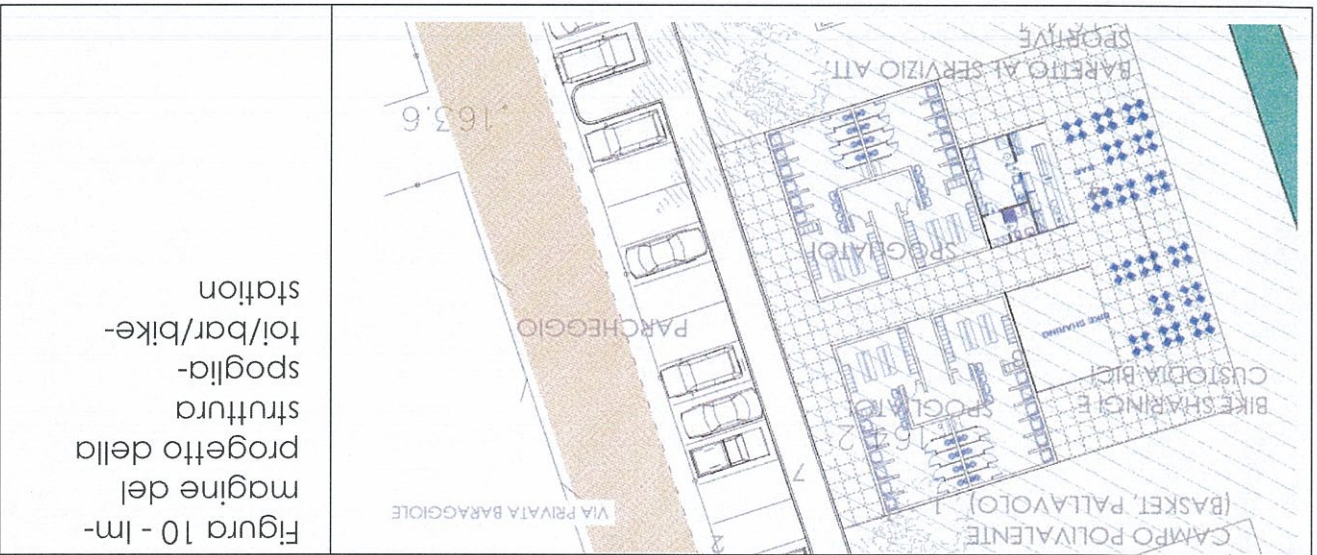


Figura 10 - Immagine del progetto della struttura spogliatoi/bar/bike-station

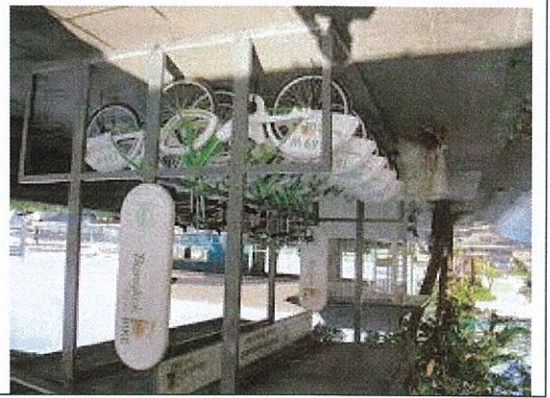


Figura 11 - Immagine di una bike-station

Urbanizzazione primaria della via privata Baraggiole

La via baraggiole pubblica finisce all'altezza dell'area verde con la presenza di una sbarra. Da lì prosegue come strada sterrata fino a raggiungere la vicina Valle in corrispondenza dell'area ove è prevista la realizzazione del ristorante. Per consentire una migliore utilizzazione delle aree e delle funzioni da insediarsi a carico della società proponente verrà realizzata l'asfaltatura della via con la pubblica illuminazione della stessa. Saranno inoltre realizzate le reti fognarie a

cui si allacceranno le strutture in progetto.

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili ed i varchi ecologici

Il sistema dei percorsi è strategico al fine di consentire una migliore fruizione del parco.

Di seguito si propone uno schema che pone in risalto la proposta delle relazioni all'interno delle aree interessate.

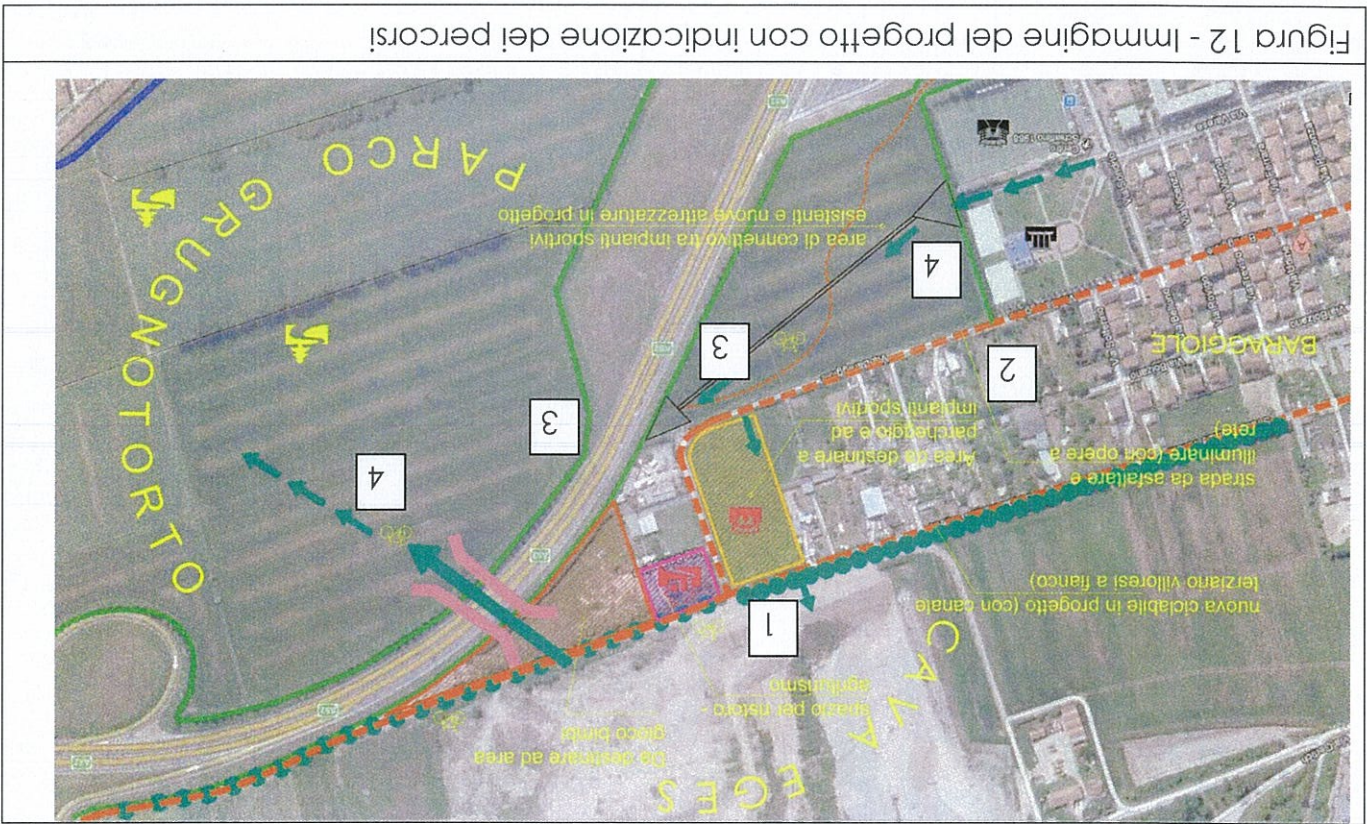


Figura 12 - Immagine del progetto con indicazione dei percorsi

1. Strada vicinale delle Vallette con corso d'acqua del consorzio Villoresi;
2. Proseguimento via Baraggiole (carrabile ed asfaltata)
3. Percorsi di connettivo (pedonale/ciclabile e utilizzati per servizi di manutenzione);
4. Percorsi ambientali e varchi ecologici



Le fasi attuative

Una volta che la presente proposta preliminare avente carattere di indirizzo viene accolta dalla amministrazione comunale si procederà d'intesa ad una ste-sura di una convenzione che fissi oneri e tempi dell'iniziativa.

A carico della proponente si propongono i seguenti elementi:

1. Urbanizzazione della via Baraggiole (dalla sbarra fino alla via Vallette con realizzazione di fognatura e illuminazione)
2. Realizzazione delle strutture gioco bimbi nell'area di proprietà del comune di Cinisello Balsamo come da progetto allegato)
3. Realizzazione della piazzola caravans nell'area di proprietà del comune di Cinisello Balsamo
4. Realizzazione delle attrezzature sportive con Bike-Station e bar, sull'area in corso di acquisizione da parte di Italdeco;
5. il percorso di collegamento ambientale sul terreno di Fondi Rustici
6. Realizzazione della struttura ad uso ristoro nell'area di proprietà della società Italdeco;

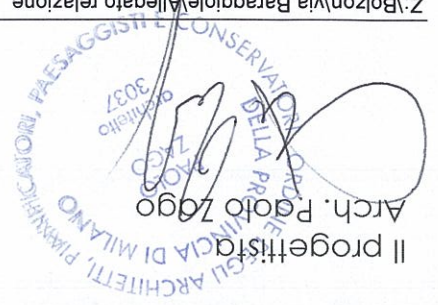
In sede di compilazione della convenzione verranno eseguiti i progetti esecutivi con relativi computi metrici delle suddette opere.

Le Fasi di realizzazione delle opere di cui sopra prevederanno le seguenti tempistiche:

- fase 1 - la realizzazione del ristorante con le attrezzature a giochi;
- fase 2 - realizzazione delle attrezzature sportive nell'area allo scopo indicata;
- fase 3 il rifacimento e urbanizzazione della via Baraggiole e il percorso di collegamento ambientale sul terreno di Fondi Rustici

Cinisello Balsamo li, 10/04/2014

Il progettista
Arch. Paolo Zago



Il proponente
Italdeco sas