

Un nuovo parco per i giovani a Cinisello Balsamo

Requisiti progettuali per la trasformazione dell'area dell'ex ovocoltura Valmonte attraverso la procedura del Project Financing

Aggiornamento approvato con D.G.C. n. 210 del 14.06.2006



Indice

1. Il programma Urban-Italia a Cinisello Balsamo

- 1.1 Dall'iniziativa comunitaria Urban a Urban Italia pag. 5
- 1.2 Le finalità e i principi pag. 5
- 1.3 Gli assi di intervento pag. 6

2. Il Documento e la procedura di Project Financing

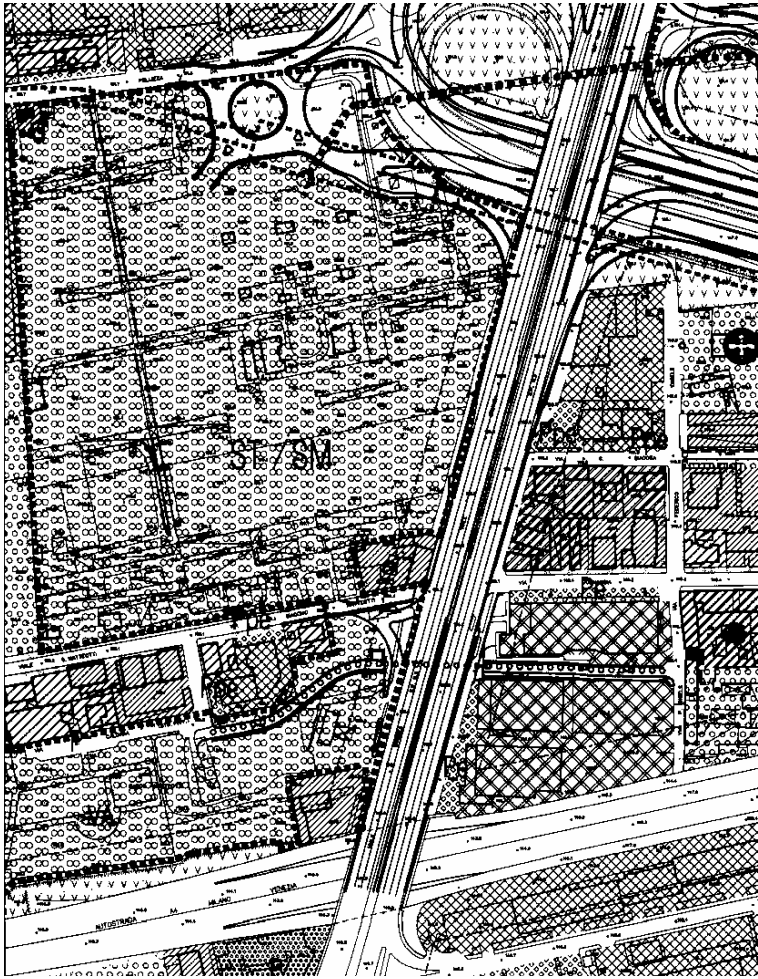
- 2.1 Funzioni e obiettivi del Documento di indirizzi pag. 8

3. Il progetto “parco dei giovani”

- 3.1 Lo stato di fatto dell'area pag. 9
- 3.2 La situazione normativa pag. 11
- 3.3 Obiettivi del progetto: un nuovo parco dedicato ai giovani pag. 13
- 3.4 Il funzionamento del parco: obiettivi dell'amministrazione pag. 14

4. I requisiti del progetto: quantità e qualità

- 4.1 Quantità pag. 16
- 4.2 Qualità: elementi del parco e prestazioni pag. 17



Un nuovo Parco per i giovani a Cinisello Balsamo: l'area di progetto

Il programma Urban-Italia a Cinisello Balsamo 1.

1.1 Dall'iniziativa comunitaria Urban a Urban-Italia

L'iniziativa comunitaria Urban è un programma di finanziamento europeo che intende promuovere un approccio integrato per trattare la concentrazione di problemi di natura sociale, ambientale ed economica presenti nelle aree urbane.

Urban quindi non è un piano, né un progetto urbanistico, ma un programma di rigenerazione che prevede azioni di riqualificazione fisica, per la coesione sociale, per la promozione dello sviluppo economico. Il carattere integrato di queste azioni può permettere di trasformare progetti dal carattere fortemente innovativo e dimostrativo in una modalità consueta di azione sulla città.

Il Comune di Cinisello Balsamo, presentando la sua proposta di candidatura per il finanziamento, ha inteso l'iniziativa comunitaria Urban come un programma-quadro che riunisce diversi progetti in varie parti della città: l'area dell'ex ovocoltura Valmonte, il centro di Balsamo, Villa Forno, la riqualificazione ambientale dell'autostrada Torino-Venezia nel tratto lungo il quartiere Crocetta, il progetto di riqualificazione della strada provinciale 5.

La proposta di programma Urban predisposta dall'Amministrazione comunale di Cinisello Balsamo ha conseguito una buona posizione in graduatoria, non tale da consentirle di accedere ai contributi europei, ma comunque elevata da permetterle di ricevere i finanziamenti previsti dal governo italiano.

La proposta di Cinisello Balsamo è entrata quindi nel cosiddetto programma "Urban-Italia" con un piano di interventi modificato; un programma comunque che prosegue una esperienza di interventi innovativi nell'ambito delle politiche urbane a Cinisello Balsamo, consolidando l'immagine di una Amministrazione orientata alla sperimentazione, che ha saputo in questi anni:

- ricorrere agli strumenti che la legislazione nazionale e comunitaria mette a disposizione per condurre operazioni di riqualificazione urbana: dal Contratto di quartiere allo stesso programma Urban;
- avviare esperienze di progettazione partecipata con gli abitanti e con le associazioni locali, come nel caso di Piazza Costa;
- percorrere ipotesi di coordinamento intercomunale dotandosi di strumenti innovativi, come il piano strategico e l'Agenda 21 del Nord Milano;
- cimentarsi nell'utilizzo di procedure ancora poco praticate come il Project Financing che si intende utilizzare per la trasformazione dell'area ex ovocoltura Valmonte (oggetto del presente Documento).

1.2 Le finalità e i principi

L'Amministrazione comunale di Cinisello Balsamo, grazie al programma Urban-Italia, intende perseguire l'obiettivo di mutare l'immagine di Cinisello Balsamo: da luogo anonimo dell'hinterland milanese a centro della cultura e dell'innovazione, del nuovo welfare, dei parchi e della qualità diffusa. In questo quadro, la riqualificazione urbana non viene assunta come un campo di intervento limitato agli elementi fisici della città, ma come strategia che anima un disegno di rilancio della città che si connette ad interventi per lo sviluppo economico, per la qualità sociale, per la mobilità collettiva, per il lavoro e la formazione.

La partecipazione degli abitanti e degli attori locali è il primo principio cui il programma si ispira. Non si tratta di una novità per la nostra città: dai Contratti di Quartiere I e II, al ridisegno di piazza Costa, l'Amministrazione comunale ha scelto

il coinvolgimento dei cittadini come criterio-guida nella costruzione delle politiche urbane. Il programma Urban-Italia costituisce l'occasione per continuare a sperimentare questo approccio, questa volta all'interno di un'iniziativa che non è finalizzata ad un quartiere o un'area specifica, ma che riguarda un numero significativo di progetti su parti strategiche della città.

Il secondo principio fondamentale che orienta i contenuti del programma è quello del carattere multidimensionale degli interventi previsti. Un'iniziativa complessa come Urban-Italia consente infatti di disegnare un insieme di azioni a diverse scale (di quartiere, urbana, metropolitana), dentro diversi ambiti (infrastrutturale, insediativo, dei servizi pubblici e delle attrezzature collettive) e differenti campi di intervento (urbanistico, sociale, culturale, di sviluppo economico). La multidimensionalità può correre tuttavia il rischio di risolversi in un elenco di progetti privi di connessione. Per risultare efficace ed aprire verso una prospettiva di reale integrazione, essa richiede un'attenta gestione del processo di costruzione e di conduzione del programma.

1.3 Gli assi di intervento

Al momento attuale, quattro appaiono gli assi di intervento fondamentali del programma Urban-Italia nella nostra città.

Una città vivace, ricca di nuove opportunità per chi vi vive e vi lavora.

Cinisello Balsamo fa parte di un'area metropolitana tra le più avanzate e importanti d'Europa, per livelli di benessere, solidità del sistema produttivo, pluralità dei patrimoni di cui dispone. La nostra città intende concorrere al mantenimento e alla riproduzione di tali livelli di eccellenza, promuovendo condizioni adeguate per il loro ulteriore sviluppo.

Uno dei fattori cruciali per perseguire questa strategia è accrescere e qualificare il capitale intellettuale e le risorse umane presenti nell'area. Le università milanesi costituiscono una dotazione strategica da questo punto di vista.

Il Comune vuole quindi riaffermare la funzione di Cinisello Balsamo come polo qualificato all'interno della regione urbana milanese prevedendo, nel quadro del programma Urban, interventi a favore dell'insediamento nella nostra città di funzioni legate all'università (formazione, ricerca e servizi).

Una città conviviale, che favorisce la qualità delle relazioni quotidiane.

La qualità della vita urbana dipende molto dalla disponibilità di luoghi collettivi, dove sia piacevole recarsi, sostare, passeggiare e incontrare altre persone. La dimensione della convivialità può continuare ad essere una ricchezza insostituibile delle nostre città, a patto che essa sia curata ed adeguatamente promossa.

La riqualificazione del centro di Balsamo, con la risistemazione degli spazi pubblici dell'area ex Vetro Balsamo la riconversione in piazza dell'area ancora occupata dallo stabilimento industriale Cipro, rappresenta una importante iniziativa in tal senso, che il programma Urban-Italia intende avviare a realizzazione.

Una città sostenibile, piacevole da vivere.

Cinisello Balsamo, come altri centri del Nord Milano, soffre di una condizione tipica delle città localizzate nella prima corona delle grandi aree metropolitane: elevata densità edilizia, scarsa presenza di verde di quartiere (anche se la nostra città può però vantare importanti dotazioni in termini di parchi metropolitani, come il Parco Nord ed il PLIS "Grugnotorto-Villoresi"), presenza fortemente penalizzante di grandi infrastrutture che rendono spesso difficile la vita dei quartieri che ne sono attraversati.

La ricerca di migliori livelli di sostenibilità urbana passa necessariamente attraverso il trattamento di queste problematiche, con interventi che sappiano portare il verde dentro la città e mettere al riparo gli insediamenti prossimi agli assi infrastrutturali dagli effetti devastanti della loro presenza.

Da questo punto di vista, l'amministrazione comunale ha deciso che una parte consistente dell'area dovrà ospitare un parco pubblico tematico rivolto al mondo giovanile.

Una città per tutti, che offre servizi e attrezzature.

La qualità di una città non si misura soltanto dal livello di benessere economico della popolazione che vi risiede, ma anche dalla capacità che essa dimostra di offrire servizi adeguati.

Il Documento e la procedura di Project Financing 2.

2.1 Funzioni e obiettivi del Documento

L'Amministrazione comunale di Cinisello Balsamo, decidendo di utilizzare lo strumento del Project Financing per la trasformazione dell'area dell'ex ovocoltura Valmonte nel quadro degli interventi contenuti nel programma Urban-Italia, ha intrapreso la redazione del presente Documento per rendere espliciti i propri intendimenti e le finalità che intende perseguire:

- definire l'intervento sul territorio dell'operatore pubblico, non per imporre vincoli ma per "raggiungere" gli obiettivi della trasformazione urbanistica dell'area secondo il giusto equilibrio tra interesse pubblico e interesse privato;
- affermare il concetto che l'infrastruttura pubblica deve essere concepita anche come "progetto economico" e, in quanto tale, deve garantire l'erogazione del servizio cui è preposta e deve risultare congruente con le tipologie, le dimensioni e le prestazioni che consentono la piena giustificazione economica dell'investimento iniziale;

Per raggiungere tali obiettivi, oltre alla visione imprenditoriale che considera le opere pubbliche "progetti economici", l'Amministrazione ritiene necessario assumere un approccio più ampio che sappia coniugarsi anche con i requisiti progettuali di seguito descritti nel presente Documento.

Si ritiene infatti che, per quanto riguarda il project financing, l'inserimento delle opere nella programmazione triennale ha solo lo scopo di evitare che siano realizzate opere al di fuori delle linee programmatiche assunte per soddisfare i bisogni della collettività a cui l'Amministrazione deve rispondere anche quando la realizzazione delle opere non grava sul bilancio pubblico, ma viene assunta da soggetti privati; all'art.14 comma 2 della legge 109/94 s.m.i. infatti si prevede che: "nell'ambito della programmazione triennale, le amministrazioni aggiudicatrici individuano con priorità i bisogni che possono essere soddisfatti tramite la realizzazione di lavori finanziabili con capitali privati, in quanto suscettibili di gestione economica".

Considerata la peculiarità del Project Financing, la predisposizione del presente Documento si pone l'obiettivo di facilitare e orientare i possibili promotori.

I contenuti sviluppati di seguito in questo Documento riguardano:

- l'individuazione dello stato di fatto fisico e normativo dell'area;
- la definizione delle caratteristiche generali dell'intervento e gli obiettivi che l'Amministrazione vuole perseguire;
- la valutazione dei requisiti qualitativi, quantitativi e prestazionali del progetto.

Il progetto “parco dei giovani” 3.

3.1 Lo stato di fatto dell'area

L'ex Ovocoltura Valmonte a Cinisello Balsamo è uno spazio di grande valore per il concorrere di più ragioni: e' un'enclave agricola pressoché intatta collocata in posizione baricentrica e presso uno dei nodi infrastrutturali primari di un ambito metropolitano estremamente dinamico, è estremamente accessibile e visibile, è inserita in una parte di città che necessita di profondi interventi di riqualificazione e miglioramento delle condizioni di vivibilità.

Qualità degli spazi aperti e degli edifici: un'enclave agricola pressoché intatta.

L'area di progetto è un comparto di 71.000 mq delimitato dalla strada statale 36 a Est, dalle strade Pelizza da Volpedo e Matteotti rispettivamente a Nord e a Sud, a Ovest da lotti con destinazione d'uso mista.

L'area si presenta come un insieme di prati, orti e frutteti, delimitati da alberature, destinati in origine all'allevamento avicolo e rimasti pressoché immutati da quando nel primo dopoguerra l'attività è stata dismessa.

Due percorsi ortogonali l'attraversano, ne organizzano le superfici e la disposizione dei volumi edificati, secondo l'asse eliotermico. Al centro dell'area sono collocati i due edifici principali, la casa del direttore e il magazzino, di due piani con sottotetto e piano seminterrato. Gli edifici destinati all'allevamento sono strutture lineari orientate in direzione est ovest con una copertura a doppia falda asimmetrica e un corpo a portale nei punti di intersezione con i percorsi principali.

I percorsi e gli edifici principali mantengono oggi invariate le caratteristiche volumetriche e stilistiche originali mentre gli edifici destinati all'allevamento dei polli versano in uno stato di elevato degrado e abbandono. Per questi ultimi è infattibile una loro riconversione funzionale.

Si può sin d'ora rilevare come la qualità del suolo dell'area Valmonte, soprattutto se rapportata con i problemi connessi al riuso della maggior parte delle aree produttive del Nord Milano, costituisce un importante risorsa.

In peggiori condizioni versano alcune superfici oggi utilizzate informalmente. In particolare la fascia compresa tra la prima fila di ricoveri dei polli e via Matteotti si presenta come un ambito fittamente suddiviso in piccoli lotti utilizzati intensamente come orti, depositi all'aperto, spazi di parcheggio, piccole officine, talvolta includendo segmenti degli edifici lineari dei ricoveri.

La collocazione nell'ambito metropolitano: un'area in posizione baricentrica nel territorio del Nord Milano.

L'ex ovocoltura Valmonte è collocata in posizione baricentrica entro l'ambito urbano nord-milanese interessato da processi consolidati di trasformazione e di riqualificazione di grande intensità e rilevanza. La riconversione delle industrie Pirelli a Milano-Bicocca, e la realizzazione progressiva del Parco Nord Milano, hanno svolto negli anni passati un ruolo trainante e sono oggi pressoché completate. Il processo di trasformazione è oggi supportato dall'azione di promozione e coordinamento di numerose e diffuse trasformazioni territoriali attuata dall' Agenzia per la promozione e lo sviluppo sostenibile dell'area metropolitana Nord Milano (ASNM) oggi Milano Metropoli.

Nel settore nord Milanese, al centro del quale si colloca l'area, è attualmente attiva la nuova sede dell'Università statale di Milano-Bicocca, numerose società multinazionali hanno stabilito sedi di riferimento, si assiste ad un progressivo miglioramento delle condizioni di vivibilità e di qualità urbana legato a grandi progetti di trasformazione ancora in corso (trasformazione delle aree Falck e Marelli, trasformazione dell'area denominata 4.6 a Cinisello Balsamo), ma anche a un più minuto lavoro di riqualificazione dei quartieri esistenti come il quartiere S. Eusebio a Cinisello Balsamo e lo stesso

progetto Urban Italia per il centro di Balsamo e il quartiere Crocetta entro cui si colloca il progetto per l'ex ovocoltura.

Le infrastrutture: un'area accessibile e visibile.

L'area si colloca a ridosso del raccordo tra la tangenziale Nord di Milano, la tangenziale Est di Milano e il collegamento con l'autostrada Milano-Chiasso, e la strada statale 36 (Viale Brianza).

Il nodo infrastrutturale, strategico per la mobilità dell'intera regione Nord Milanese, è interessato da un progetto di complessiva razionalizzazione legato alla trasformazione di un'ampia area commerciale e terziaria (ST/PM1 del P.R.G.vigente) che prevede il miglioramento dei collegamenti locali tra Cinisello e Sesto. E' inoltre in fase di appalto la razionalizzazione delle intersezioni verso Monza.

I progetti avranno un'importante conseguenza sulle condizioni di vivibilità dei quartieri attraversati dalla strada creando nuove condizioni di integrazione e percorribilità locale tra il quartiere Crocetta (e di conseguenza l'area dell'ex ovocoltura), il quartiere Cornaggia a Cinisello Balsamo e i quartieri di Sesto S. Giovanni a sud della strada statale.

Alle caratteristiche notevoli di accessibilità sovralocale si uniscono sufficienti condizioni di accessibilità locale e mediante il trasporto pubblico. Tali condizioni sono destinate a migliorare sensibilmente con la realizzazione in corso della nuova metrotramvia di collegamento tra Cinisello Balsamo e Milano, il prolungamento della stessa linea 1 della Metropolitana Milanese in direzione di Monza.

L' ex ovocoltura ha un ruolo di cerniera tra tre condizioni urbane diverse: a sud ad est, oltre l'autostrada e Viale Fulvio Testi, i quartieri Crocetta e il piccolo quartiere della Cornaggia, a Nord un'estesa area industriale e terziaria, a Ovest, oltre Viale Brianza, un'altrettanto vasta area in corso di trasformazione nella quale è prevista la realizzazione di un centro commerciale, nuovi servizi sovracomunali, spazi di parcheggio e una nuova stazione di attestamento della metropolitana Milanese.

L'intorno: un'area inserita in una parte di città che necessita di profondi interventi di riqualificazione e miglioramento delle condizioni di vivibilità.

Le diverse condizioni al contorno contribuiscono a prefigurare per l'area opzioni di trasformazione diverse, in parte alternative: da un lato infatti l'area si presta, per caratteristiche di visibilità e accessibilità, a svolgere un ruolo complementare a quello dell'ambito commerciale e terziario posto oltre la strada statale, come spazio di servizio e accesso o compensazione ambientale, rivolto ad un'utenza metropolitana, condividendo lo stretto rapporto con le infrastrutture a cui potrebbe "esporsi" analogamente agli spazi commerciali attestati lungo l'asse di Viale Fulvio Testi. La presenza di un tessuto produttivo e terziario a Nord potrebbe prefigurare una funzione di servizio e rappresentanza alle imprese che però non sembra giustificata da una domanda di spazi e servizi consistente.

Sembrano, all'opposto, più forti le ragioni di un progetto rivolto alla città di Cinisello Balsamo e in particolare ai quartieri di Crocetta e Cornaggia, mirato a formare un nuovo spazio vivibile rivolto al quartiere, a disporre un insieme di servizi di livello locale e funzioni qualificanti.

I quartieri Crocetta e Cornaggia attestati lungo la radiale formata da Viale Fulvio Testi a cui la stessa area dell'ex ovocoltura si appoggia, sono connotati da un'altissima densità edilizia, dalla scarsa presenza di spazi aperti collettivi e da gravi condizioni di inquinamento acustico e da polveri. Le condizioni di degrado sono tali da porre in primo piano il problema della riqualificazione fisica attraverso una duplice strategia: dall'interno, basata su trasformazioni minute, che agiscano cioè sugli spazi minimi e residuali delle strade e che nell'insieme conferiscano agli spazi compresi tra gli edifici dignità e funzionalità; dall'esterno, una strategia di "accerchiamento" fondata su un insieme di interventi di grandi dimensioni ai margini del quartiere, che offrano nell'immediato intorno gli spazi e i servizi che ora mancano e che contribuiscano a ridefinire in modo assai più consistente l'affaccio del quartiere e della città sulle arterie di attraversamento,

agendo sugli spazi e gli oggetti che possono interpersi tra il flusso del traffico ed i luoghi di vita quotidiana costituendo barriere di mitigazione ambientale ma anche interfacce, superfici e spazi in cui la città si "espone" e si mostra all'esterno come la copertura fonoassorbente e nuovi collegamenti pedonali e ciclabili sull'autostrada Milano-Venezia, gli stessi margini dell'area di progetto rivolti alla superstrada e allo svincolo di raccordo con l' autostrada.

3.2 La situazione normativa

L'area di progetto è disciplinata dal vigente P.R.G. nel modo seguente:

"ST/SM: ambito per attrezzature pubbliche e dei servizi per il trasporto e la mobilità (standard e mobilità)" - art. 13 N.T.A. .

Le destinazioni d'uso ammesse sono "servizi pubblici o privati ad uso pubblico".

Per quanto riguarda la loro attuazione, il P.R.G. indica come possibile modalità di intervento "lo strumento del Project Financing, sulla base dei requisiti progettuali stabiliti dall'Amministrazione Comunale" (oggetto del presente documento) con una quantità di SIp non superiore a mq. 44.000, di cui max 4.400 per destinazioni complementari.

Il "Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche", di cui alla legge regionale 12/2005, approvato con D.C.C. n. 36 del 25.05.2006, prevede al punto 6.2.3 Ambito 17 (Ovocoltura Valmonte), la possibilità di prendere in considerazione modifiche delle destinazioni urbanistiche previste nel P.R.G. vigente (ad eccezione di: residenziale, produttiva industriale, produttivo commerciale limitatamente ai centri commerciali, grandi strutture di vendita) purchè complementari od accessorie alle attività di interesse pubblico da insediare e comunque nei limiti del 20% delle destinazioni principali. Ciò si potrà sostanziare, sulla base delle proposte presentate e ritenute di pubblico interesse, nel ricorso a procedure attuative in variante al P.R.G. come sopra indicato, ma contenendo la destinazione commerciale nei limiti della media struttura di vendita ai sensi della L.R. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio .

Tali destinazioni dovranno in ogni caso essere strettamente complementari e funzionali all'iniziativa proposta

Aree e vincoli.

Per l'attuazione dell'ambito territoriale interessato dalla procedura di Project Financing occorre tenere presente l'esistenza di alcuni vincoli per la progettazione:

- all'interno dell'area sono presenti alcuni edifici di pregio meritevoli di recupero ossia i due edifici principali centrali, il portale su viale Fulvio Testi nonché il doppio filare di tigli lungo in viale dell'ex ingresso di viale Brianza.

- una parte dell'area collocata in adiacenza a V.le Brianza, è interessata dalla fascia di rispetto stradale individuata ai sensi del P.R.G. vigente.

- Considerata la presenza di un punto di captazione nelle vicinanze, una parte dell'area è sottoposta a zona di rispetto per le risorse idriche in base alla legislazione vigente in materia ed ai regolamenti vigenti.

- aree di rispetto aeroportuali (L. 58/63). L'altezza degli edifici di nuova realizzazione, non dovrà superare l'altezza massima imposta dal piatto aereo di m. 45, misurati dal livello medio dell'aeroporto di Bresso corrispondente a m. 149,55 s.l.m.



3.3 Obiettivi del progetto: un nuovo parco dedicato ai giovani

Il processo di definizione del progetto e lo stato di fatto fisico e normativo dell'area hanno portato l'Amministrazione Comunale a prevedere che l'ex ovocoltura Valmonte possa essere immaginata come un parco di medie dimensioni a disposizione del quartiere e della città, un parco in grado di accogliere volumi e funzioni qualificanti integrate con un utilizzo intensivo degli spazi aperti.

La scelta di immaginare il futuro dell'area come declinazione del tema del parco è parsa la più idonea per diverse ragioni:

- è un buon modo di utilizzare le risorse esistenti nell'area Valmonte che si presenta oggi già come un parco formato e strutturato nelle sue parti fondamentali.
 - è coerente con gli obiettivi del programma Urban Italia che prevede per l'area un insieme di funzioni rivolte principalmente ad un'utenza giovanile e che trovano nel parco molte possibilità di espressione: dalla possibilità di utilizzo da parte dei bambini residenti nei quartieri vicini, alla disponibilità di spazi di aggregazione, sport e di divertimento per ragazzi, dagli spazi per lo studio e la formazione per esempio.
 - sembra particolarmente adatto ad essere realizzato attraverso la procedura di Project Financing.
- Il termine parco è quindi generico, può essere riferito a spazi di differente natura, si presta a interpretazioni molteplici.

Paesaggio: un parco destinato a durare nel tempo.

La realizzazione di un parco può essere considerata un investimento a lungo termine. Gli elementi che ne strutturano lo spazio come le alberature, gli edifici, i percorsi principali, gli spostamenti di terra, la suddivisione in parti caratterizzate da differenti trattamenti delle superfici sono destinati a durare nel tempo e a condizionarne l'organizzazione funzionale, a misurarne l'utilizzo. Da una corretta scelta di disposizione e di misurazione di tali elementi dipende la disponibilità del parco ad ammettere l'alternarsi e il succedersi di usi temporanei o ad accogliere in futuro funzioni e pratiche oggi non necessariamente prevedibili.

Volumi: un parco composto da pieni e da vuoti.

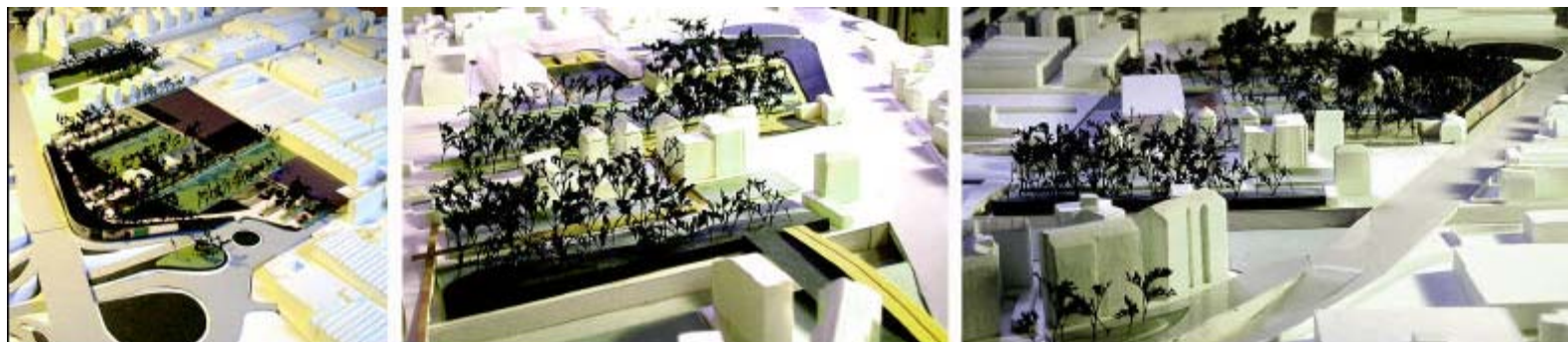
E' evidente che l'utilizzo della Slp concessa dal Piano dovrà essere valutata attentamente in modo da garantire una soddisfacente dotazione di spazi aperti da destinare a verde pubblico, parcheggi ecc. (come suggerito nei punti seguenti).

Nell'insieme l'intervento dovrà dare luogo ad un unico ambiente, coerente e riconoscibile, in grado di interpretare l'attuale qualità dell'area e non potrà quindi limitarsi all'accostamento di spazi aperti e volumi e funzioni indipendenti. Le scelte tipologiche e di disposizione degli edifici dovranno quindi privilegiare l'integrazione tra volumi "pieni" e "vuoti", spazi aperti delimitati da alberature e dagli stessi edifici, o più semplicemente identificati dal trattamento delle superfici.

Superfici: un parco organizzato razionalmente.

Se si tiene conto delle superfici occupate dagli edifici e dai necessari spazi di servizio, di accesso, delle aree occupate da barriere antirumore, si comprende come un'organizzazione razionale e una buona articolazione delle superfici assumono grande importanza perché possa essere effettivamente garantito anche un pregevole e significativo sistema del verde.

I paragrafi delle pagine seguenti, che sono dedicati ai requisiti qualitativi degli spazi aperti dell'intervento sull'area ex Ovocoltura, descrivono (a mero titolo di consiglio) differenti tipi di superfici ed in relazione a queste suggeriscono alcune soluzioni progettuali.



3.4 Il funzionamento del parco: obiettivi dell'amministrazione

L'Amministrazione comunale, con il presente Documento, indica alcuni obiettivi funzionali del progetto con differente grado di coerenza: obbligatori, suggeriti, compatibili.

Per gli obiettivi obbligatori sono precisate alcune caratteristiche dimensionali minime, mentre per quelli suggeriti e compatibili non è stata fornita alcuna specifica dimensionale.

Funzioni obbligatorie.

- la realizzazione di spazi aperti prevalentemente attrezzati a verde per i quali venga prospettato un accesso libero ed una fruizione agevole, prioritariamente per i giovani, per intrattenimento e sport. In questo ambito di progetto si dovranno prevedere quindi idonei spazi attrezzati per giochi/sport singoli e di gruppo, di uno spazio dedicato all'intrattenimento in grado di allestire spettacoli, feste, manifestazioni e intrattenimenti vari con eventualmente adeguati servizi tecnici di supporto;
- la realizzazione di una chiara accessibilità veicolare e ciclopedonale ed una dotazione di parcheggi per un numero di posti auto non inferiore a 350 e comunque adeguato alle funzioni proposte;
- lo studio di idonee soluzioni progettuali e attuative che garantiscano il rispetto della normativa di acustica ambientale e architettonica;
- il recupero a nuovi usi dei due edifici preesistenti centrali, del portale su Viale Fulvio Testi ed il mantenimento del doppio filare di tigli lungo in viale dell'ex ingresso di viale Brianza;
- la costruzione di edifici per una superficie lorda di pavimento totale contenuta nel limite delle previsioni del P.R.G vigente. Tali edifici saranno destinati ad accogliere servizi pubblici o di interesse generale, attività di carattere sportivo, culturali/formative, svago e spettacolo, cura e benessere della persona;
- la costruzione di un palazzetto dello sport che assolverà ai requisiti dettati dal CONI e dalle Federazioni Sportive Nazionali (pallavolo e basket) per campionati almeno di serie B1. Tale impianto dovrà prevedere, oltre agli usuali servizi logistici, palestre per ginnastica artistica, arti marziali, pugilato e lotta libera, così da rispondere alle attuali esigenze e allo sviluppo dell'associazionismo sportivo locale;
- la realizzazione di spazi di ritrovo con servizi di bar e ristorazione funzionali alle strutture di cui ai punti precedenti;

Funzioni suggerite.

- Strutture per un'utenza giovanile in genere;
- Parcheggi interrati aggiuntivi a quelli previsti in superficie, pertinenti alle funzioni di maggiore richiamo.
- Impianto natatorio di tipo sportivo e ricreativo.

Funzioni compatibili.

- Tutte le funzioni, ad eccezione di quelle palesemente in contrasto con gli obiettivi generali stabiliti dal programma UrbanItalia e del presente documento ovvero "La città dei giovani" e ad eccezione di quelle ostantive previste dall'Avviso di Project Financing.

I requisiti del progetto: quantità e qualità 4.

4.1 Quantità

Dimensioni dell'area.

Superficie territoriale 71.000 mq.

Entità degli interventi e volumetria prevista.

Indice di utilizzazione territoriale: come da P.R.G. vigente

Elementi: dimensioni massime e minime.

Sistema dei parcheggi, viabilità interna, circuito di distribuzione e superfici interessate totali: max 20% dell'area di intervento.

Superfici a prato praticabile (comprensive degli "spazi attrezzati per giochi/sport singoli e di gruppo, di uno spazio dedicato all'intrattenimento in grado di allestire spettacoli, feste, manifestazioni e intrattenimenti vari" come precedentemente indicato nelle funzioni obbligatorie): min 40 % dell'area di intervento.

Lotto/lotti edificabili (comprensivi delle pertinenze e degli spazi aperti ad accesso limitato di stretta pertinenza alle attività tariffabili): max 40% dell'area di intervento (esclusi i lotti relativi agli edifici esistenti con l'obbligo di recupero).

4.2 Qualità: elementi del Progetto e prestazioni.

Un secondo insieme di requisiti tratta della qualità del Progetto attraverso la descrizione dei singoli elementi che lo comporranno. Si tratta sia degli elementi presenti nelle indicazioni quantitative, sia di altri e più minuti elementi che dettagliano la possibile articolazione delle quantità residue. Scegliendo un elenco ampio di prestazioni richieste e possibili soluzioni tecniche in riferimento ai singoli elementi del parco si è inteso costruire un quadro di riferimento comune per le differenti proposte che potranno pervenire e specificare il tipo di parco richiesto dall'amministrazione comunale. Di seguito sono elencati gli elementi suggeriti trattati nelle schede.

Elementi del parco.

- Limiti e partizioni: perimetro
- Limiti e partizioni: suddivisioni interne
- Limiti e partizioni: barriere antirumore
- Accessi al parco
- Il sistema dei parcheggi: circuito di distribuzione
- Il sistema dei parcheggi: superfici di parcheggio e spazi polifunzionali
- Percorsi principali
- Percorsi secondari
- Prato per spettacoli e gioco libero
- Prati
- Parterre e superfici permeabili
- Superfici pavimentate e cortili
- Orti
- Spazi di sosta e parcheggi per biciclette
- Spazi e attrezzature per bambini e ragazzi
- Superfici polivalenti e per lo sport
- Edifici esistenti da recuperare
- Edifici "nel" parco
- Edifici "che delimitano" il parco
- Edifici sopra e sotto il parco
- Vegetazione: impianto principale e specie longeve
- Vegetazione esistente
- Arbusti, cespugli e vegetazione tapezzante
- Alberature a macchia/fasce boscate

Per ciascuno degli elementi scelti le schede e i disegni contenuti nelle pagine che seguono propongono un insieme articolato di indicazioni di massima.

Prestazioni.

- descrivono i requisiti prestazionali sia in riferimento al singolo elemento che in rapporto con gli obiettivi generali e le specificità del progetto del parco. In alcuni casi, ove espressamente indicato, assumono carattere di obbligatorietà.

Materiali.

- suggeriscono i materiali e le soluzioni tecniche che a tali prestazioni possono corrispondere. Si tratta di indicazioni

in alcuni casi di carattere molto generale e che possono essere largamente interpretate.

Esempi.

- propongono un apparato di immagini esemplificative che si riferiscono sia a recenti esperienze di progettazione di parchi e in generale di spazi ed edifici pubblici in Europa, sia a situazioni non “d’autore”, spazi pubblici milanesi e della stessa Cinisello Balsamo.



Limiti e partizioni: perimetro

Prestazioni

Il parco, le superfici, le attrezzature e gli edifici di cui si compone, potranno essere protetti da una recinzione perimetrale per permettere la gestione dell'accessibilità e le migliori condizioni di manutenzione e sicurezza.

Materiali

Lungo i lati nord e sud del parco la scelta dei materiali, le dimensioni e la disposizione delle recinzioni dovrà facilitare la visibilità del parco dall'esterno verso l'interno. Le recinzioni potranno essere opache lungo il lato confinante con i lotti industriali a ovest (muri in cemento, siepi, cancellate fitte, tavole di legno etc.). Il limite Est, rivolto verso viale Brianza e lo svincolo di connessione con le autostrade, sarà definito da una soluzione progettuale che garantisca il rispetto della normativa in acustica ambientale.



Limiti e partizioni: suddivisioni interne

Prestazioni

Le diverse parti di cui il parco si compone saranno delimitate e suddivise purché ciò non comprometta la possibilità per chi utilizza il parco di accedere ad ogni sua parte. La chiusura completa e la regolazione degli accessi dovrà essere limitata agli spazi che per ragioni igieniche, di manutenzione e sicurezza hanno specifiche necessità di protezione.

Materiali

Le suddivisioni interne del parco potranno variare in relazione alla funzione che svolgono e al tipo di spazio che definiscono: potranno essere ad esempio formate da fossati e specchi d'acqua, filari di alberi, siepi o fasce di arbusti, recinzioni in legno, reti metalliche o in materiale plastico di diversa altezza, spalliere vegetali, muri.



Limiti e partizioni: barriere antirumore

Prestazioni

L'area è inclusa da strade di grande traffico che pongono un problema di protezione dal rumore e dalle polveri ma che nel contempo garantiscono caratteristiche uniche di accessibilità e visibilità. E' opportuno che lungo il lato Est e il lato Nord, in corrispondenza dello svincolo di innesto con il raccordo autostradale e lungo Viale Brianza, trovi luogo una soluzione progettuale che garantisca il rispetto della normativa di acustica ambientale protezione dal rumore e dalle polveri.

Materiali

Questo manufatto potrà essere realizzato abbinando un elemento artificiale in rilievo (ad esempio una duna in terra armata di h. min 3.5 m, barriera fonoassorbente in legno e terra, barriera di pannelli trasparenti in policarbonato) ad una adeguata fascia boscata composta da specie arboree molto resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche.



Accessi al parco

Prestazioni

Le aree di ingresso al parco dovranno svolgere una funzione di regolazione e rallentamento dei flussi, di accesso al sistema dei parcheggi e rallentamento della velocità delle autovetture, di filtro, anticipando il parco vero e proprio con funzione di servizio, carico e scarico merce, sosta di emergenza. Gli accessi costituiranno non solo punti di passaggio ma anche di sosta e aggregazione utile alla gestione e alla sicurezza del parco.

Materiali

Un accesso tipo può essere formato da un insieme di superfici disponibili a usi diversi: un ambito di accesso pedonale eventualmente pavimentato, uno spazio per la sosta delle auto di servizio, uno spazio di parcheggio di piccole dimensioni per soste brevi, per disabili o carico e scarico merci. Una superficie attrezzata per il parcheggio delle biciclette, un ambito ombreggiato con campo di bocce e un chiosco per informazioni, vendita biglietti di ingresso, cibo e bevande, uno spazio organizzato per il gioco.



Il sistema dei parcheggi: circuito di distribuzione

Prestazioni

Il tipo di parco previsto richiede un alto numero di posti macchina compatibilmente con la relativa disponibilità di spazio complessiva. E' necessario prevedere almeno 350 posti auto in superficie, da integrare con i parcheggi sotterranei di pertinenza di funzioni eventualmente insediate. I parcheggi di superficie dovranno essere collegati da un circuito continuo che impedisca il traffico di attraversamento dell' area di progetto e che garantisca l'accessibilità alle diverse parti del parco e permetta di "diluire" le superfici di parcheggio in una sequenza che ne diminuisca l'impatto complessivo e renda possibile una gestione per moduli.

Materiali

Il circuito di distribuzione dei parcheggi può essere formato da una corsia in materiale carrabile (asfalto, cemento, blocchi di cemento, terra stabilizzata) di larghezza massima di m.6, ridotta a m 3.50 nei tratti a senso unico. La corsia va intesa come uno spazio promiscuo carrabile e pedonale, complanare con le superfici praticabili ad essa attigue e, se necessario, protetta da siepi, recinzioni o fasce alberate. La disposizione del circuito dovrà evitare la frammentazione del parco e connettere i principali punti d'accesso.



Il sistema dei parcheggi: superfici di parcheggio e spazi polifunzionali

Prestazioni

Il sistema dei parcheggi si compone di una serie di moduli serviti da un circuito di distribuzione continuo. Le superfici di parcheggio vanno intese come elementi del parco sia in relazione agli usi possibili che ai materiali che le compongono. Potranno quindi essere concepite come spazi polifunzionali la cui gestione per moduli potrà prevedere la temporanea chiusura di una parte utilizzata per usi diversi dal parcheggio (ad esempio come campo sportivo, pista di pattinaggio, pista per automodellismo ecc.).

Materiali

Fatte salve le dimensioni minime e le caratteristiche meccaniche e di permeabilità idonee a permettere la sosta delle auto, i moduli possono essere realizzati scegliendo la disposizione degli stalli più opportuna, materiali diversi e differenti caratteristiche di permeabilità: prato armato, masselli semipermeabili, cemento in lastre, asfalto, resine. Alle superfici impermeabili potranno essere alternate fasce permeabili di larghezza minima di m.3 per la messa a dimora di siepi, arbusti o alberi.



Percorsi principali

Prestazioni

Il rispetto dei caratteri storici dell'area, pur entro la decisa reinterpretazione che il tema del progetto richiede, rende consigliabile il recupero e il mantenimento della continuità di alcuni percorsi esistenti. L'attuale struttura si basa infatti su due percorsi ortogonali che la dividono approssimativamente in quattro parti uguali e che insieme ai manufatti edilizi e ad alcune alberature (filari ed esemplari isolati) costituiscono un insieme di risorse già presenti nell'area e che possono essere riutilizzate.

Materiali

Il riuso dei percorsi esistenti offre opportunità e pone alcuni problemi: la sezione è piuttosto ridotta, e per garantire il passaggio di mezzi di emergenza deve probabilmente essere estesa. Lungo i percorsi si dispongono filari di alberi, siepi, esemplari isolati che in molti casi meritano di essere conservati compatibilmente con le esigenze tecniche di costruzione del nuovo manufatto e con le possibilità di integrazione e/o costruzione di novi filari.

La disposizione dei tracciati può essere per costituire una spina di infrastrutture e sottoservizi che integrata con i percorsi di distribuzione dei parcheggi serve l'intero parco.



Percorsi secondari

Prestazioni

La percorribilità e l'accessibilità delle diverse parti del parco sarà garantita da un sistema di percorsi differenziati in funzione del ruolo che dovranno svolgere e del tipo di utilizzo previsto. Così, mentre in alcuni casi è opportuno prevedere percorsi precisamente identificati e costituiti da superfici resistenti e stabili (ad esempio i percorsi di accesso agli edifici, le connessioni tra punti più intensamente utilizzati), in altri casi sarà sufficiente identificare i recapiti e non precisare il tracciato (ad esempio un percorso su un prato al margine di una fascia boscata).

Materiali

La scelta dei materiali e le dimensioni dei percorsi saranno commisurate all'intensità d'uso e al tipo di percorrenza. Potranno ad esempio essere utilizzati asfalto nero o colorato, tavole in legno o traversine, cemento in lastre o blocchi, terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaia, prato. La scelta e la realizzazione dei percorsi secondari può avvenire anche nel corso del tempo e in relazione a consuetudini e necessità che si verificheranno con l'effettivo uso del parco.



Prato per spettacoli e gioco libero

Prestazioni

Il parco deve contenere almeno un'area mantenuta a prato, di estensione pari o superiore a un campo da calcio regolamentare, libera da ogni ingombro e destinata ad un uso libero, anche intensivo. Il prato potrà accogliere occasionalmente un alto numero di persone, ad esempio in occasione di manifestazioni come concerti e spettacoli all'aperto, eventi sportivi.

Materiali

Il prato sarà formato da essenze in grado di formare un cotico erboso resistente e che tolleri il calpestio intenso. E' opportuno prevedere la possibilità di irrigazione. La manutenzione regolare con interventi di pulizia, ventilazione e risemina è necessaria per la formazione e il mantenimento del prato. I prati stabili attualmente esistenti nell'area potranno essere riutilizzati con interventi di manutenzione e risemina.



Prati

Prestazioni

L'area esistente è caratterizzata dalla presenza di prati di piccole e medie dimensioni delimitati di edifici e di alberature, differenti per esposizione al sole e qualità delle superfici. La sequenza di spazi formata dai prati esistenti costituisce una risorsa sia perché si offre ad essere riutilizzato nel nuovo parco, sia perché suggerisce di organizzare i nuovi spazi come accostamento di volumi pieni/edifici e stanze verdi che rendono possibili usi contemporanei e articolati/differenziati del parco.

Materiali

Spazi diversi potranno essere trattati con differenti qualità di prato in relazione alle esigenze estetiche, di utilizzo, di manutenzione. Potranno ad esempio essere utilizzati prati alti, bassi, prati "spontanei" con fioriture stagionali per bordure ecc.



Parterre e superfici permeabili

Prestazioni

Le superfici del parco possono richiedere soluzioni differenziate di pavimentazione che rispondano a requisiti estetici, di utilizzo, percorribilità e sicurezza diversi. Progettare le differenze di materiali offre l'opportunità di dosare l'intensità e possibilità di utilizzo, velocità e modalità di spostamento, rumorosità e silenzio. E' preferibile che tali superfici mantengano caratteristiche di buona permeabilità alle acque.

Materiali

Superfici lisce e ruvide, dure e morbide, continue e discontinue possono alternarsi e comporsi: ad esempio lastre di pietra e lembi di erba, ghiaia fine, pavimentazioni lisce in cemento o pietra, parti in terra stabilizzata o calcestre. Nel caso di ampie superfici necessariamente impermeabili, ad esempio in asfalto colorato, cemento, gomma su sottofondo in cemento, le acque saranno raccolte e disperse nel terreno eventualmente mediante pozzi perdenti.



Superfici pavimentate e cortili

Prestazioni

Gli spazi aperti di pertinenza degli edifici recuperati e di nuova costruzione hanno un importante ruolo di integrazione tra volumi edificati e spazi aperti. Non si tratta necessariamente di concepire tali spazi come estensioni del parco ma piuttosto di identificare parti che, analogamente alle logge, alle terrazze e alle corti delle ville storiche, anche collocandosi a quote diverse dal piano del parco, svolgono la funzione di affaccio verso il parco e di quinta del parco.

Materiali

Le scelte tecniche potranno variare in funzione della tipologia dell'edificio e del ruolo che lo spazio aperto svolge tanto rispetto alle funzioni contenute nell'edificio che rispetto al parco. Andranno evitate quando possibile delimitazioni e recinzioni che impediscano un rapporto diretto tra parco, spazio aperto di pertinenza dell'edificio e spazi interni all'edificio.



Orti

Prestazioni

Giardini e orti affidati in gestione a singoli o a gruppi potranno accogliere parzialmente usi informali attualmente presenti nell'area di progetto e che con la costruzione del parco verranno esclusi garantendo inoltre una presenza costante di frequentatori abituali interessati e al controllo e alla manutenzione del parco.

Materiali

Gli orti potranno essere collocati presso i punti d'accesso o in vicinanza delle aree di parcheggio, aggregati in micro condomini di 4/6 unità che possono includere servizi comuni (distribuzione dell'acqua, capanni per gli attrezzi) e spazi collettivi (ad esempio un'area attrezzata con tavoli, grill, giochi)



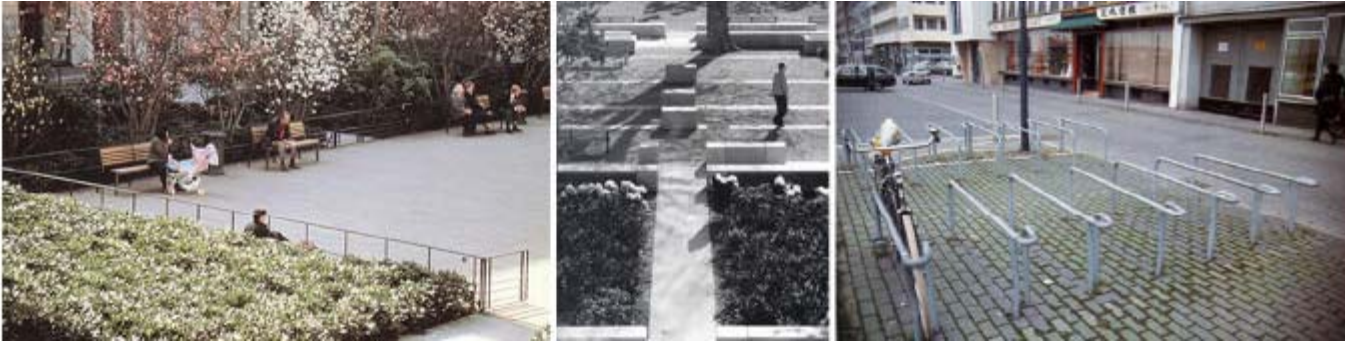
Spazi di sosta e parcheggi per biciclette

Prestazioni

La possibilità di accesso in bicicletta dovrà essere facilitata: i parcheggi delle biciclette costituiscono un elemento di composizione delle aree d'accesso e il recapito dei percorsi che collegano il parco con il resto della città.

Materiali

Le aree per il parcheggio delle biciclette potranno essere realizzate con diversi gradi di protezione e sicurezza. Presso gli accessi, in punti controllati e di transito continuo potranno consistere in semplici dispositivi in metallo fissati al suolo mentre nei luoghi più esposti e meno controllati possono essere realizzate pensiline protette ed eventualmente ambiti protetti e chiusi.



Spazi e attrezzature per bambini e ragazzi

Prestazioni

Nelle intenzioni dell'amministrazione, coerentemente con gli obiettivi più generali del programma Urban, l'intero parco sarà uno spazio dedicato ai giovani. Tra le molte declinazioni del tema, il progetto offre l'occasione di sperimentare sequenze di elementi scultorei, giochi, superfici e spostamenti di terra, un'accurata scelta della vegetazione, che contribuiscano a rendere il parco, nel suo insieme, un luogo suggestivo e stimolante per i bambini e per i ragazzi.

La individuazione di spazi specifici e protetti dedicati al gioco sarà limitata alle esigenze dei bambini in età prescolare.

Materiali

Fatte salve le norme di sicurezza, la progettazione di spazi dedicati ai bambini e ai ragazzi offre larghe possibilità di invenzione e sperimentazione che superino la prassi di assemblaggio di proposte tratte da vari cataloghi. Le aree dedicate ai bambini più piccoli possono essere concepite come giardini chiaramente delimitati piuttosto che recinti ritagliati in uno spazio aperto di dimensioni maggiori.



Superfici polivalenti e per lo sport

Prestazioni

Nel parco saranno disposte aree destinati ad attività sportive all'aperto di libero accesso. Queste non saranno alternative alle attività contenute nelle strutture sportive ad accesso regolato e potranno offrire l'occasione per sperimentare l'utilizzo di superfici polivalenti che possono accogliere funzioni diverse: pista da ballo, spazio per feste, campo da basket, pallavolo, pista di pattinaggio, superfici per modellismo etc.

Materiali

Le caratteristiche dimensionali e i materiali delle aree dedicate allo sport si prestano a formare moduli e ad essere eventualmente integrate con il sistema dei parcheggi, occupandone una parte nei momenti in cui vi sono meno autovetture o rendendo disponibili spazi aggiuntivi nei momenti di più intenso accesso. Potranno inoltre appoggiarsi ad edifici nel parco definendo ambiti temporaneamente coperti.



Edifici esistenti da recuperare

Prestazioni

Per i caratteri stilistici originali e la forte integrazione con il disegno degli spazi aperti alcuni edifici esistenti, risalenti alla prima costruzione dell'impianto dell'ovocultura, meritano una particolare attenzione in fase di progetto.

L'obiettivo di conservare e reinterpretare le preesistenze suggerisce di privilegiare le scelte che ne permettano un effettivo riuso. La conservazione e riuso dei due edifici principali centrali e del portale su viale Fulvio Testi è obbligatoria.

Materiali

Per gli edifici sopra citati, è ammissibile l'intervento ristrutturazione edilizia e ampliamento con il vincolo della conservazione della morfologia esterna.

L'ampliamento potrà permettere un utilizzo integrato e il collegamento tra i due edifici e con edifici nuovi previsti dal progetto.



Edifici “nel” parco

Prestazioni

Gli edifici di nuova costruzione dovranno inserirsi nel progetto complessivo del parco accentuando le caratteristiche di integrazione e di connessione tra volumi edificati e spazi aperti: a tal fine può essere utile distinguere tra edifici nel parco, edifici che delimitano il parco, edifici posti sopra o sotto il parco. Questa sommaria classificazione ovviamente può applicarsi a parti del medesimo edificio e coinvolge tanto la forma quanto l'organizzazione funzionale degli edifici e degli spazi aperti.

Materiali

In alcuni casi gli spazi e le pratiche del parco attraversano volumi “pieni” e “vuoti”: ciò può valere per le attrezzature sportive, gli spazi di ristoro e di servizio, spazi collettivi e di riunione. In questi casi gli edifici si possono considerare come inseriti nel parco e si distingueranno per la permeabilità tra interno ed esterno, eventualmente per trasparenza delle facciate, per la continuità dei percorsi esterni nella organizzazione interna dell'edificio. Il carattere di questo tipo di edifici si lega necessariamente a modalità di gestione che li rendano fruibili negli orari di apertura del parco.



Edifici “che delimitano” il parco

Materiali

In taluni casi gli edifici si affacciano sul parco, lo delimitano, qualificano i suoi spazi allo stesso modo della vegetazione e delle superfici ma non sono funzionalmente integrati. Al contrario gli spazi interni degli edifici sono spazi protetti, chiusi. Sono edifici da cui il parco può essere guardato o che possono essere osservati dal parco: è il caso di molte ville storiche ma anche di edifici scolastici, di biblioteche, di edifici di cura. In questi casi è opportuno che la separazione non venga ribadita da recinzioni o da spazi di margine e indefiniti compresi tra la facciata dell'edificio e gli spazi praticabili. Il carattere di questo tipo di edifici si lega a modalità di gestione che richiedono una regolazione degli accessi o particolari condizioni di protezione, edifici e spazi che potranno quindi non essere accessibili da chi frequenta il parco.



Edifici sopra e sotto il parco

Materiali

Può accadere che parco ed edifici siano sovrapposti: se i volumi sono collocati nel sottosuolo e se gli edifici poggiano su pilotis alti, si affacciano sullo spazio aperto con loggiati o portici. E' il caso di parcheggi in sottosuolo al di sopra dei quali si colloca uno spazio aperto praticabile. Nel caso di parcheggi sotterranei dovranno essere evitate soluzioni che prevedano la sovrapposizione tra manufatti in sottosuolo e aree verdi superficiali privilegiando la coincidenza con la superficie coperta degli edifici o con superfici che richiedono un altro grado di impermeabilizzazione.



Vegetazione: impianto principale e specie longeve

Prestazioni

La struttura del parco dovrà formarsi in tempi brevi ma potrà consolidarsi nelle sue parti solo in un tempo lungo. La durata degli edifici e degli impianti sportivi infatti presumibilmente sarà assai inferiore alla prospettiva di crescita e di consolidamento dell'impianto del parco che nel tempo potrà cedere o accogliere funzioni nuove e diverse. È quindi opportuno che in fase di progettazione si tenga conto delle diverse configurazioni che nel tempo la vegetazione assumerà prevedendo una collocazione idonea per le specie destinate a maggiore sviluppo e in grado di strutturare il parco resistendo nel tempo.

Materiali

Le piantagioni di specie longeve potranno scandire le misure del parco, definendo i limiti degli ambiti destinati alla sosta delle auto, delimitando i prati e alternandosi ai volumi degli edifici. La scelta delle specie dipenderà tanto dalle esigenze dimensionali che da quelle di manutenzione e gestione. L'integrazione con specie a crescita rapida rende possibile per quelle di lunga durata l'impianto di esemplari giovani e quindi il contenimento dei costi. Anche limitatamente ad alcuni punti di particolare importanza è tuttavia opportuno prevedere un numero contenuto di esemplari ben sviluppati che restituiscano da subito l'immagine di un parco formato.



Vegetazione esistente

Prestazioni

Anche se l'area non sembra essere stata interessata in passato da un progetto significativo delle piantagioni, è caratterizzata dalla presenza di esemplari e filari ad alto fusto, da piccoli frutteti, da siepi di arbusti persistenti lungo i percorsi. Come i prati, la vegetazione esistente può essere considerata una risorsa da conservare e può essere reinterpretata all'interno del progetto del nuovo parco.

Materiali

Il doppio filare di tigli lungo il viale dell'ex ingresso di viale Brianza dovrà essere conservato e integrato nelle parti mancanti con nuovi impianti ad un buono stato di sviluppo. Gli esemplari che si sono sviluppati presso i due edifici principali (cedri e tigli) e gli alberi da frutto a ridosso dei pollai (in particolare alcuni notevoli esemplari di ciliegio) saranno conservati ed eventualmente reimpiantati compatibilmente con le necessità di riuso e ampliamento degli edifici.



Vegetazione a crescita rapida e “pronto effetto”

Prestazioni

Perché la struttura formata dalla vegetazione possa essere percepita nel più breve tempo possibile è opportuno prevedere la piantagione estesa di specie vegetali a crescita rapida. A queste si integreranno, nel progetto complessivo del parco e non necessariamente negli stessi spazi, specie longeve.

Materiali

La progettazione di un parco a "pronto effetto" richiede una particolare attenzione oltre che alla scelta delle specie e alle modalità di impianto anche alla intensità di gestione e manutenzione. Le specie ad alto fusto e i filari dovranno essere accolti in ambiti permeabili – eventualmente protetti da griglie – di dimensioni non inferiori a 5 mq per ogni esemplare.



Arbusti, cespugli e vegetazione tappezzante

Prestazioni

Il lungo periodo in cui l'area è rimasta inutilizzata pur venendo regolarmente sfalciata e pulita ha permesso la formazione di una notevole varietà di ambienti e di habitat: a cespuglieti che avvolgono al loro interno esemplari d'alto fusto, si alternano prati con diversi regimi di gestione e macchie di rovi e cespugli. L'utilizzo di vegetazione bassa e arbustiva, pur entro la radicale reinterpretazione richiesta dal progetto del nuovo parco e compatibilmente con le sue ridotte dimensioni, può facilitare la ricerca di una buona articolazione in habitat e ambienti differenziati.

Materiali

I cespuglieti e gli arbusteti, oltre a costituire un utile sistema di delimitazione e partizione eventualmente accostato a recinzioni e costituire un elemento indispensabile a formare una buona barriera antirumore, possono essere un materiale ricorrente nelle aree di parcheggio e lungo le strade, per delimitare, restringere la carreggiata per moderare la velocità di percorrenza, scandire gli stalli introducendo ampie superfici totalmente permeabili.



Alberature a macchia / fasce boscate

Prestazioni

La vegetazione, in particolare le alberature a macchia e le fasce boscate, possono contribuire sensibilmente alla qualità ambientale del parco. Il parco è infatti sottoposto ad un vero e proprio "assedio" da parte del rumore ed è quindi opportuno adottare ogni accorgimento possibile per ridurre l'impatto e per migliorarne le condizioni di vivibilità e fruibilità. La scelta e la disposizione della vegetazione in rapporto con i volumi edificati e le superfici sarà inoltre utile per controllarne le caratteristiche microclimatiche.

Materiali

Ambiti densamente alberati in associazione a specie arbustive e tapezzanti possono contribuire in modo significativo alla qualità del microclima del parco. Le fasce boscate che fanno parte delle barriere di protezione più prossime alla strada saranno composte da associazioni di specie vegetali adatte ad assorbire il rumore e le polveri e le dimensioni dell'area d'impianto saranno tali da garantirne l'efficienza.

