

Il Documento di indirizzi e la procedura di Project Financing

2.1 Funzioni e obiettivi del Documento di indirizzi

La procedura del project financing si sta affermando come modalità innovativa per la realizzazione di opere pubbliche nel nostro paese.

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

- definire l'intervento sul territorio dell'operatore pubblico, non soltanto imponendo vincoli ma delineando precisamente le linee di intervento e gli indirizzi che consentono di tracciare i punti di mediazione per conciliare gli interessi privati con gli interessi pubblici;
- 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;
- contenere la spesa pubblica riducendo il deficit di gestione dei servizi pubblici;
- favorire il coinvolgimento di capitali privati per mantenere inalterata la capacità di investimento in infrastrutture pubbliche.

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 coniugare i requisiti progettuali di qualità con i requisiti finanziari e gestionali di seguito descritti nel presente Documento di indirizzi.

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 di indirizzi si pone l'obiettivo di sviluppare un primo livello che si può definire "strategico" che ha lo scopo di facilitare e orientare i possibili promotori.

I contenuti sviluppati di seguito in questo Documento di indirizzi 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.

2.2 La volontà di sperimentare: lo strumento del Project Financing

L'obiettivo dell'Amministrazione comunale di Cinisello Balsamo è di utilizzare il project financing, con lo scopo innovativo di accelerare e sostenere l'attuazione del progetto "parco dei giovani", garantendone, allo stesso tempo, la coerenza tra intervento specifico e obiettivi generali di riqualificazione della città identificati dal programma Urban e di sviluppo.

In vista della sperimentazione dello strumento del project financing, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno coinvolgere, fin dalla fase di costruzione della proposta di trasformazione per l'area dell'ex ovocoltura Valmonte, un importante istituto di credito (la Banca Nazionale del Lavoro, servizio finanza d'impresa) in veste di consulente sugli elementi di fattibilità finanziaria dell'operazione.

L'Amministrazione ha quindi sottoposto a BNL i risultati delle prime analisi sull'area (le criticità presenti, le opportunità da sviluppare) e alcune preliminari ipotesi di trasformazione. Le ipotesi presentate a BNL avevano la natura di esplorazioni progettuali, costruite allo scopo di indagare possibili modi di trasformazione dell'area e di abbozzare possibili strategie di riuso.

Essendo interesse del Comune portare a termine l'operazione di riqualificazione, esso ha inteso così sincerarsi della praticabilità finanziaria dei progetti che possono derivare dalla implementazione della strategia.

E' stata quindi chiesta a BNL una prima stima di massima circa gli usi e le funzioni che fornivano maggiori garanzie di riuscita del progetto dal punto di vista del project financing, con la valutazione, per ciascuna ipotesi, dei punti di forza e dei punti problematici, della possibilità (fondamentale nel project financing) di contrattualizzare, del numero stimabile di contractors, e dell'omogeneità dei servizi proposti.

I risultati dell'attività di valutazione da parte di BNL sono contenuti negli allegati al presente documento.

Gli obiettivi, gli elementi, i requisiti qualitativi, quantitativi e prestazionali del progetto (illustrati nel capitolo 3) derivano quindi, sia da riflessioni di natura progettuale e di compatibilità urbanistica, sia da prime stime di fattibilità finanziaria.

L'insieme di queste attività di valutazione ha consentito di precisare meglio i contenuti di un possibile intervento di trasformazione per l'area ex ovocoltura Valmonte, riformulando in parte gli obiettivi esplicitati nel documento predisposto dall'Amministrazione comunale per la partecipazione al bando di gara di Urban, nel quale l'intervento era definito come "polo ricettivo giovani", orientato a finalità di animazione e di socializzazione dei giovani e destinato ad accogliere funzioni legate alla produzione culturale, artistica, dell'intrattenimento e dello scambio di esperienze.

Il progetto “parco dei giovani”

3.1 Lo stato di fatto dell'area

L'ex Ovocoltura Valmonte a Cinisello Balsamo è uno spazio di grande valore e nel contempo problematico per il correre 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 circa 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 (un convento, un lotto libero e un lotto industriale).

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 dimessa.

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, gli edifici destinati all'allevamento dei polli e gli edifici principali mantengono oggi invariate le caratteristiche volumetriche e stilistiche originali pur versando in uno stato di elevato degrado e abbandono. Un parziale utilizzo come residenza della casa del direttore e di alcuni volumi dei pollai, spesso inclusi da nuovi volumi e superfetazioni legate ad usi informali dell'area (orti, laboratori, rimesse) ha contribuito in alcuni casi al mantenimento degli edifici. Altri edifici che originariamente facevano parte dell'impianto (le casette dei custodi) sono esclusi dall'area di progetto.

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. Il lungo periodo di dismissione dell'attività per cui l'area è stata progettata non ha comportato infatti la cessazione di una regolare manutenzione delle superfici e, anche in tempi recenti, dell'utilizzo agricolo. Questo fatto ha portato alla formazione di ampie superfici a prato, scarsamente compromesse da specie infestanti - con l'eccezione dell'ambito nord - e al consolidamento di una vegetazione rada ma di qualità: presso la casa del direttore e il magazzino un filare di tigli segna il percorso d'accesso da viale Brianza, tra i due edifici si dispongono alcuni esemplari di cedro, in diversi punti dell'area si trovano alberi da frutto che in alcuni si sono sviluppati in esemplari di notevoli dimensioni.

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.

L'ex ovocoltura Valmonte è collocata in posizione baricentrica entro l'ambito urbano nord-milaneese 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), una struttura sorta per iniziativa dei comuni di Cinisello Balsamo, Sesto S. Giovanni, Cologno Monzese e Bresso, con la Provincia di Milano e partners privati. 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.

L'area si colloca a ridosso del raccordo tra la tangenziale Nord di Milano, la tangenziale Est di Milano, di cui è previsto il prolungamento fino a Rho 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 (l'area 4.6 collocata sul lato opposto della strada statale) che prevede l'interramento del raccordo autostradale e il miglioramento dei collegamenti locali tra Cinisello e Sesto. E' inoltre in fase di progettazione preliminare il completo interrimento di viale Fulvio Testi (strada provinciale 5) nel tratto compreso tra il ponte dell'autostrada e la parte che fronteggia in parco Nord e in fase di appalto la razionalizzazione delle intersezioni nel tratto verso Monza. Il progetto oltre a migliorare avrà 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 miglioramento dell'accessibilità della stazione della metropolitana di Sesto FF.SS. facilitato dall'interramento in progetto del tratto meridionale della strada provinciale

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

Le infrastrutture: un'area accessibile e visibile

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

le 5, 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, una struttura alberghiera, un cinema multiplex, spazi di parcheggio e una nuova stazione di attestamento della metropolitana Milanese.

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 tuttavia, da ricerche effettuate parallelamente alla produzione di questo documento, non sembrano 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 "accirchiamento" 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: strade locali e spazi verdi fruibili sulla superficie di Viale Fulvio Testi una volta interrata, 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'ambito urbanistico in questione è denominato PS. 1.7 dal PRG vigente e ST/SM dalla Variante Generale adottata e, al momento, l'attuazione è sottoposta alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Queste aree sono delimitate a Nord da Via Pelizza da Volpedo che collega le grandi arterie stradali con il centro della città, a Est da V.le Brianza (futura SS36) che mette in comunicazione Milano alla Brianza e alla Svizzera, a Sud con l'autostrada A4 Torino-Venezia che in quel tratto scorre in trincea, a Ovest con un tessuto urbano ricco di attività produttive. Il perimetro dell'area comprende sia gli spazi della ex ovocoltura (la parte a Nord di Via Matteotti) inclusi alcuni edifici residenziali, sia l'ambito compreso tra Via Matteotti e l'autostrada, attualmente occupato da un parco pubblico di recente realizzazione e ora in corso di ampliamento.

Le previsioni degli strumenti urbanistici attualmente vigenti, nel rispetto delle misure di salvaguardia a norma di legge, sono le seguenti:

PRG vigente

P.S.1.7

Destinazione d'uso: interventi a carattere prevalentemente di servizio e tutela ambientale per l'insediamento di funzione pubbliche o di interesse generale atte a soddisfare esigenze collettive (attività istituzionali, sociali, culturali). L'eventuale insediamento di residenza è limitato alle residenze speciali (assistenziali e/o collettive).

Modalità di attuazione: a mezzo di piano attuativo o progetto di opera pubblica.

Quantità: St mq 91.000 Slp mq 45.500 (a servizi) Standard mq 91.000

Variente Generale adottata

ST/SM

Destinazione d'uso: ambito per attrezzature pubbliche e dei servizi per il trasporto e la mobilità.

Modalità di attuazione: piano particolareggiato.

Quantità: Slp mq 45.500 (di cui mq 4.550 max per destinazioni complementari)

l'ambito di progetto



La conformità delle previsioni urbanistiche sulle aree soggette a Project Financing è un requisito essenziale per poter avviare tale procedura di attuazione; attualmente esistono due strumenti urbanistici che incidono sulle previsioni dell'area considerata: il PRG vigente (così come modificato dalla Variante Parziale all'art.20 della NTA) e la Variante Generale al PRG vigente. Esistono due elementi di disarmonia tra strumentazione urbanistica comunale e attuazione del progetto tramite Project Financing: il perimetro delle aree e le modalità attuative, per questo il percorso che questa Amministrazione ha già intrapreso per garantire la conformità urbanistica sulle aree soggette a procedura di Project Financing è così strutturato:

- rispetto al PRG vigente, predisposizione ed approvazione di una Variante Parziale, con procedura accelerata ai sensi della L.R. 23/97 e predisposizione ed approvazione di una Variante Parziale "ordinaria", per riassetto le aree escluse dall'ambito soggetto a Project Financing;

- rispetto alla Variante Generale al PRG vigente adottata, ripubblicazione (variante in itinere) dell'ambito ST/SM.

In questo modo, anche in presenza della salvaguardia, si avrebbe una situazione allineata e concorde tra gli strumenti urbanistici generali.

Parte delle aree in questione sono attualmente di proprietà privata ma è in corso di definizione la relativa cessione in proprietà al Comune.

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

- all'interno delle aree appartenenti all'ex pollaio sono presenti **alcuni edifici di pregio** che sono stati individuati dalla Variante Generale al PRG vigente come meritevoli di tutela per complessivi 1.400 mq circa.

- una parte dell'area dell'ex pollaio collocata in adiacenza a V.le Brianza, è interessata dall'estensione dello svincolo di raccordo con la Statale 36, di prossima realizzazione e dalla relativa **fascia di rispetto stradale** individuata ai sensi del Nuovo Codice della Strada in m. 20.

- ai sensi dell'art. 6 del DPR 236/88 la **zona di rispetto per le risorse idriche** da tutelare, è stabilita in m. 200; considerata la presenza di un punto di captazione nelle vicinanze, una parte dell'area dell'ex pollaio è sottoposta a tale vincolo che, nel caso in fattispecie, vieta la *dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade [...] e l'insediamento di fognature e pozzi perdenti.*

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

La compatibilità delle previsioni urbanistiche con la procedura di Project Financing

Proprietà delle aree e vincoli



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 e di divertimento per ragazzi, dagli spazi per lo studio e la formazione alla residenza studentesca.
- il parco risulta particolarmente adatto ad essere realizzato attraverso la procedura di Project Financing

Il termine parco è generico, può essere riferito a spazi di differente natura, si presta a interpretazioni molteplici. Tuttavia ha l'importante qualità di permettere la descrizione di un progetto o di un luogo esistente anche indipendentemente dagli aspetti funzionali, facendo piuttosto riferimento ai requisiti spaziali e infrastrutturali. E' quindi un tipo di spazio che si presta ad essere trattato con differenti gradi di precisione, permettendo all'amministrazione pubblica di indicare un insieme di requisiti dimensionali e di qualità dell'opera che potrà tuttavia essere precisata e realizzata senza porre a priori eccessivi vincoli riguardanti le scelte funzionali e organizzative che dipendono dalla progettualità dei potenziali investitori privati.

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. In fase di progetto acquista particolare importanza la prefigurazione dell'assetto dell'area sia nelle condizioni di funzionamento del parco a breve termine che in quelle di lungo termine, ovvero, sia nella fase di gestione convenzionata che in quella successiva. E' inoltre possibile immaginare che alcuni volumi siano destinati ad essere dismessi o sostituiti al termine di un ciclo di utilizzo - ad esempio trentennale - mentre altri saranno destinati a permanere.

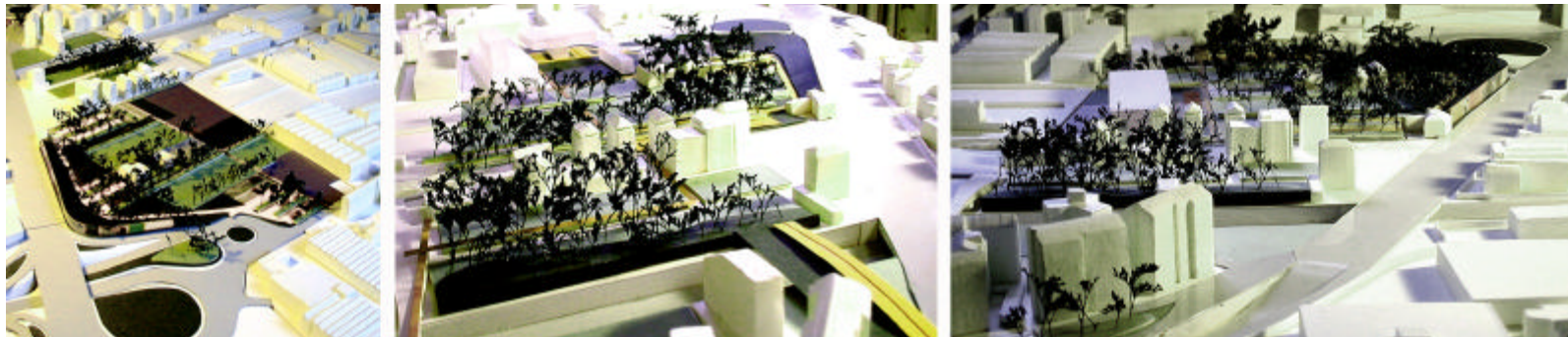
Paesaggio: un parco destinato a durare nel tempo

**Volumi: un parco composto
da pieni e da vuoti**

La possibilità di edificare volumi che possano ospitare le funzioni compatibili con il parco scelte dall'amministrazione, è prodotta da un indice di utilizzazione territoriale di 0.3 mq/mq, e corrisponde ad una superficie edificabile di 21.300 mq. comprendente gli edifici esistenti. Tale superficie, pur ridotta rispetto alle quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati, se messa in relazione con le tipologie edilizie richieste da attività sportive, suggerisce di contenere entro i limiti imposti dalla sostenibilità finanziaria dell'operazione le previsioni di edificazione considerando la superficie totale un tetto massimo piuttosto che una quantità da utilizzare completamente. 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" (padiglioni e hall dedicate allo sport, edifici multipiano destinati a servizi o residenze, edifici esistenti ampliati e riutilizzati) e "vuoti", spazi aperti delimitati da alberature e dagli stessi edifici, o più semplicemente identificati dal trattamento delle superfici.

**Superfici: un parco
organizzato razionalmente**

Il parco misurerà complessivamente circa 71.000 mq e quindi non sarà particolarmente esteso. Hanno misure analoghe i parchi milanesi di largo Marini d'Italia, e Ravizza. 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 utilizzabile un insieme di spazi adeguato al ruolo del parco. I paragrafi delle pagine seguenti che sono dedicati ai requisiti qualitativi del parco descrivono differenti tipi di superfici e in relazione a queste fissano alcune misure e principi di disposizione.



3.4 Il funzionamento del parco: obiettivi dell'amministrazione

L'Amministrazione comunale ha fissato alcuni obiettivi funzionali del progetto con differente grado di cogenza: obbligatori, suggeriti, compatibili. Per gli obiettivi obbligatori vengono precisate alcune caratteristiche dimensionali minime, mentre per quelli suggeriti e compatibili non è stata fornita alcuna specifica dimensionale.

Le proposte progettuali verranno presentate articolando diverse previsioni funzionali e in relazione a queste dimensioneranno gli eventuali servizi di pertinenza.

- La realizzazione del parco, in tutte le sue componenti comprese le opere di infrastrutturazione, le strutture di protezione dal rumore e i parcheggi per un numero di posti macchina non inferiore a 350.

funzioni obbligatorie

- Il recupero/ ampliamento e il riuso degli edifici esistenti per usi compatibili con gli obiettivi stabiliti dal progetto Urban/Italia e in particolare rivolti ad un'utenza giovane.

- La collocazione di spazi di ritrovo con servizi di bar e ristorazione

- La realizzazione di un impianto di piscina coperta e scoperta con i seguenti requisiti dimensionali: piscina coperta di lunghezza non inferiore a 25 m e piscina/ludopiscina scoperta di dimensioni non inferiori a mq. 500, con palestra fitness e spazi di servizio.

- Edifici per attività sportive - giochi di squadra basket e pallavolo, fitness

funzioni suggerite

- Strutture per studenti universitari con alloggi, spazi di servizio, sale conferenze.

- Parcheggi interrati aggiuntivi a quelli previsti in superficie, pertinenti alle funzioni di maggiore richiamo.

- Tutte le funzioni consentite dalla legge regionale n. 1/2001 e successiva circolare esplicativa, ad eccezione di quelle palesemente in contrasto con gli obiettivi generali stabiliti dal programma Urban/Italia.

funzioni compatibili

