



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CONCORSO DI PROGETTAZIONE

Piazza Della Pieve SDM - Una nuova piazza per San Donato

(Art. 156 del D.lgs. n. 50/2016)



Stralcio dalla Mappa dal Catasto Teresiano (1730 ca)

Stralcio della Pieve di San Donato dalla mappa dal Cessato Catasto Lombardo Veneto (1866)

Documento preliminare alla progettazione

Indirizzi e specifiche tecniche per la formulazione della proposta progettuale e ideativa

Promotore

Area Territorio Ambiente e Opere Pubbliche

Responsabile del Procedimento

Arch. Valentina Montemurri

Stesura del Bando e del Documento preliminare alla progettazione

Arch. Umberto Bloise

Arch. Marco Pilati

Informazioni concorso

www.comune.sandonatomilanese.mi.it

www.concorsopiazzapievesdm.concorrimi.it

INDICE

1. *PREMESSA*
2. *PRESENTAZIONE E OBIETTIVI GENERALI DEL CONCORSO*
3. *INQUADRAMENTO*
4. *RISULTANZE DEGLI INCONTRI PARTECIPATIVI*
5. *TEMI GENERALI E SPECIFICI DEL PROGETTO PER GLI INTERVENTI DI PRIMA ATTUAZIONE*
 - 5.1 *Temi generali per la progettazione degli interventi di prima attuazione*
 - 5.2 *Specifiche delle dotazioni minime e dei requisiti da corrispondere nella proposta progettuale per gli interventi di prima attuazione*
 - 5.3 *Accorgimenti per la formulazione degli interventi di prima attuazione*
6. *INDIRIZZI GENERALI DELLA PROPOSTA IDEATIVA PER GLI INTERVENTI DI MEDIO E LUNGO TERMINE*
 - 6.1 *Indirizzi per gli interventi di medio e lungo termine*
 - 6.2 *Risorse territoriali, esistenti e di previsione, nell'ambito urbano di più diretta relazione con Piazza della Pieve e principali contesti territoriali coinvolgibili nel sistema delle previste connessioni*

1. PREMESSA

L'Amministrazione comunale promuove questo concorso di progettazione per la riqualificazione della Piazza della Pieve, contestualmente al processo di formazione della *Variante al Piano di Governo del Territorio*.

Il bando di concorso, elaborato in coerenza ai caratteri informativi delle *Linee guida* per la formazione della *Variante al* PGT (Cfr. Allegato n. 6 al Bando), ne assume i seguenti principali obiettivi:

- *migliorare la qualità dello spazio pubblico, con la realizzazione il recupero e la messa a disposizione di nuovi luoghi che possano diventare poli di aggregazione;*
- *favorire la valorizzazione dello spazio pubblico come luogo di socialità e benessere per le persone, sperimentando strumenti orientati ad accrescerne la qualità attraverso trasformazioni urbanistiche, anche mediante coinvolgimento e responsabilizzazione della cittadinanza e dei soggetti privati;*
- *avviare politiche di riqualificazione di spazi pubblici e potenziare il sistema delle aree verdi, sportive e culturali;*
- *identificare strumenti utili alla ri-progettazione delle aree di confine, promuovendo nel contempo azioni rivolte alla coesione territoriale e sociale, attraverso la formulazione di proposte per la soluzione delle criticità esistenti;*
- *promuovere interventi di rafforzamento della coesione sociale, anche grazie ad azioni di riqualificazione e di rigenerazione urbana che prevedano spazi pubblici condivisi e dedicati a favorire lo sviluppo delle comunità locali, dell'imprenditoria – soprattutto giovanile – e dello spazio/sistema pubblico;*
- *favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare gli aspetti qualitativi dei progetti, sia privati sia della città pubblica, valorizzando il ruolo dei concorsi di idee;*
- *far diventare gli spazi pubblici luoghi accessibili attorno ai quali ricostruire elementi che li rendano vissuti, luoghi in cui gli individui diventano gruppi e dove la possibilità di stare insieme trasforma il senso di appartenenza di un bene comune;*
- *esplorare anche modalità di attuazione della "Città pubblica" slegate dalle trasformazioni e dallo sviluppo insediativo;*
- *rafforzare e diversificare i molti servizi alla persona che dovranno rispondere alle nuove esigenze ed ai mutamenti della società, recependo le suggestioni che emergono dal processo partecipativo.*

I presupposti principali sui quali si è costruito il bando sono improntati alla massima semplificazione delle procedure partecipative per la più ampia apertura al mondo professionale, con particolare riferimento ai giovani professionisti.

2. PRESENTAZIONE E OBIETTIVI GENERALI DEL CONCORSO

Il bando per il concorso di progettazione, a procedura aperta in un unico grado, con il quale l'Amministrazione comunale intende acquisire proposte ideative per avviare il processo di rifunzionalizzazione e riqualificazione di Piazza della Pieve e potenziare il sistema delle connessioni con la città, è il prodotto di un percorso partecipativo che ha visto impegnati: l'Amministrazione; la Pieve di San Donato (nella figura del Parroco); il Cosorzio Quartiere Affari (proprietario dell'area della Piazza della Pieve, asservita all'uso pubblico perenne); l'ALTE (associazione La terza Età); la Coordinatrice dei servizi del Centro Anziano; la Cascina Roma; i negozianti di via Martiri di Cefalonia; le rappresentanze giovanili; le associazioni di categoria (Confcommercio e Confesercenti); le Associazioni ambientaliste (WWF; Italia Nostra; Legaambiente; Green Sando);

Al concorrente è richiesto di formulare:

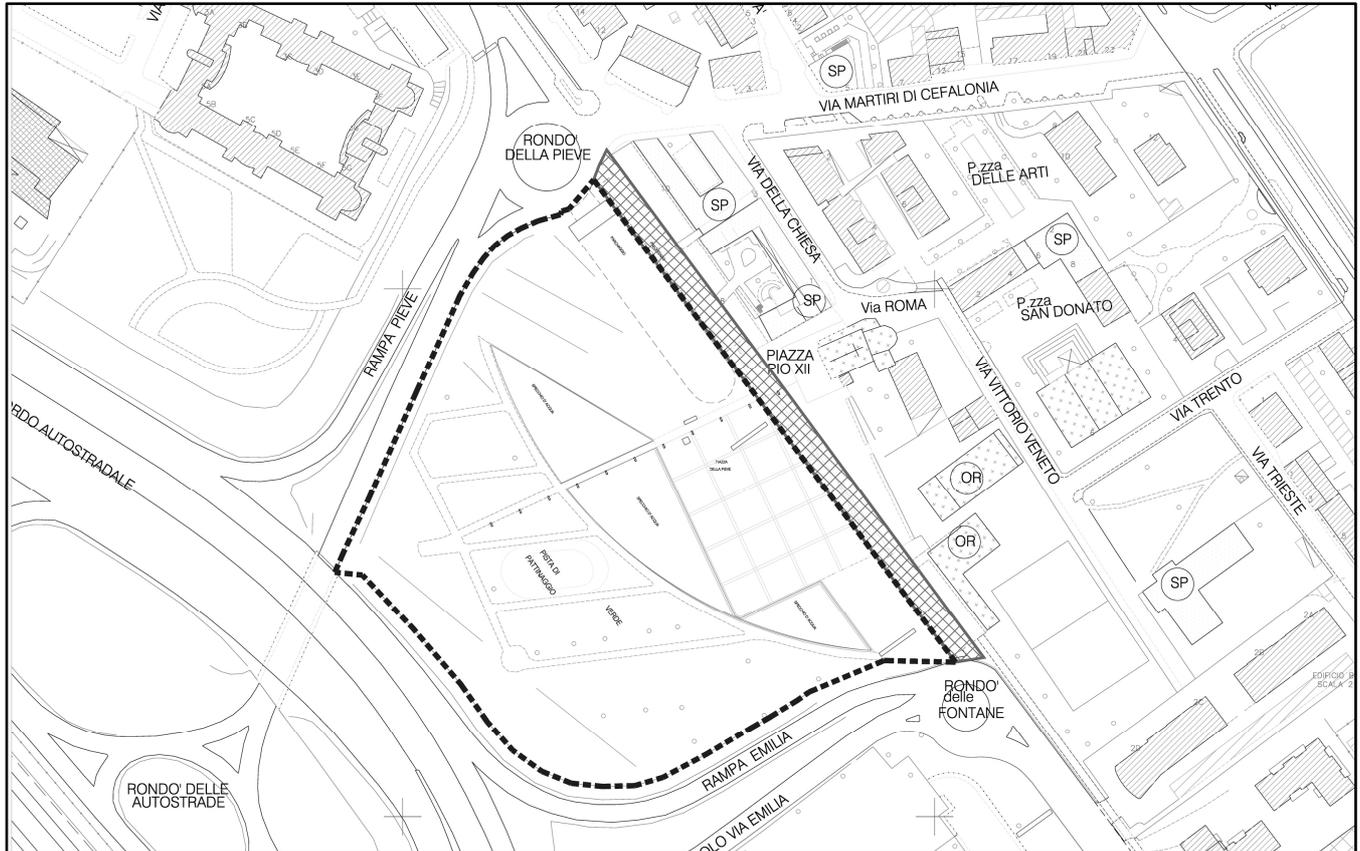
- una proposta progettuale per un'immediata, parziale rifunzionalizzazione, di Piazza della Pieve, finalizzata a ospitare il mercato rionale di cui è previsto lo spostamento (interventi di prima attuazione), nel rispetto dell'importo massimo per la realizzazione delle opere messo a disposizione dall'Amministrazione comunale e indicato nel bando (AMBITO A del Bando di concorso);
- una proposta ideativa per gli eventuali ulteriori interventi di riqualificazione della Piazza della Pieve e per il potenziamento del sistema delle connessioni con le altre aree e funzioni pubbliche esistenti e prevedibili nella città (interventi di lungo termine - AMBITO B del Bando di concorso).

Il presente Documento preliminare alla progettazione dopo aver introdotto gli obiettivi generali del concorso descrive l'inquadramento delle aree di intervento. Successivamente illustra le risultanze degli incontri partecipativi. In conclusione sono descritti i temi e gli indirizzi di progetto, negli aspetti generali e in quelli più specifici.

3. INQUADRAMENTO

La proposta progettuale per l'immediata, parziale rifunzionalizzazione, di Piazza della Pieve, finalizzata a ospitare il mercato dovrà essere risolta all'interno del *perimetro dell'area per gli interventi di prima attuazione* appositamente individuate nella documentazione di concorso del bando (Cfr.. Tav. 1) e di seguito raffigurato.

Perimetro dell'area per gli interventi di prima attuazione



..... Perimetro dell'area per gli interventi di prima attuazione;

 Sedime dell'ex tracciato della Via Emilia

Nella proposta progettuale per gli interventi di prima attuazione il sedime dell'ex tracciato della Via Emilia potrà essere esclusivamente per la mobilità e la sosta.

La proposta ideativa per gli interventi di lungo termine e il relativo sistema delle connessioni con la città potrà essere estesa a inquadramenti territoriali liberi, in funzione delle connessioni ipotizzate nella proposta ideativa, con le aree e le attrezzature pubbliche esistenti e previste da porre in relazione con la riqualificata Piazza della Pieve.

4. RISULTANZE DEGLI INCONTRI PARTECIPATIVI

Dalla consultazione con i principali portatori di interessi diffusi sono emerse le seguenti indicazioni:

Pieve di san Donato (nella figura del Parroco):

ricerca di soluzioni alternative per l'utilizzo i volumi esistenti della ex Canonica, dell'edificio ex ACLI e della sala Cinema, affacciati lungo via Vittorio Veneto, con il possibile collegamento di Piazza San Donato con Piazza della Pieve a sud-ovest e con il parchetto alberato, a nord-est, che collega con via Gramsci.

Consorzio Quartiere Affari (proprietario dell'area della Piazza della Pieve, asservita all'uso pubblico perenne):

disponibilità ad affiancare l'attività pubblica con iniziative private sull'area di Piazza Norberto Bobbio e a valutare possibili collegamenti fra la Piazza della Pieve, il parco con anfiteatro a sud-ovest del Quartiere Affari e la Piazza Norberto Bobbio.

ALTE (associazione La terza Età):

spazi chiusi attrezzati e climatizzati per attività aggregative e sociali anche fino a 600 persone, possibilità di concorrere al finanziamento delle eventuali opere necessarie.

Coordinatrice dei servizi del Centro Anziani:

attrezzature ricreative in prossimità del centro anziani, quali campi da bocce; un giardino sensoriale per persone affette da Alzheimer; arredi con soluzioni che favoriscano i rapporti frontali facilmente accessibili da parte degli anziani.

Cascina Roma:

ricerca di soluzioni che permettano l'uso esteso della piazzetta che la collega con via Martiri di Cefalonia a nord-ovest e delle aree di piazza delle Arti, fino al fronte della Parrocchia di San Donato Vescovo e Martire a sud-est.

Negozianti di via martiri di Cefalonia:

richiesta di soluzioni per la fruizione degli spazi pedonalizzati e degli accessi, con disponibilità a partecipare alla realizzazione delle soluzioni proposte.

Rappresentanze giovanili:

necessità di spazi per attività ad alta partecipazione sia diurna che serale; disponibilità alla gestione sporadica di eventi e manifestazioni; richiesta di proposte per l'attuale biblioteca e le funzioni ricreativo-aggregative che si svolgono nel parco antistante; offerta di posti per studiare riparati; soluzioni per il mercato che contemplino il possibile svolgimento di altre funzioni; potenziamento delle connessioni ciclopedonali con la Via Emilia; pensare alla Piazza della Pieve non più come luogo periferico ma come protagonista di un progetto di rinnovamento urbano in grado di accogliere una svariata gamma di attività ed usi pubblici possibili.

Associazioni di categoria (Confcommercio e Confesercenti):

adeguate dotazioni elettriche, idriche e fognarie a servizio dei posteggi; adeguato dimensionamento delle vie di accesso per l'accessibilità ai posteggi, verificato anche per gli autoveicoli attrezzati come punti di vendita; accessibilità con i mezzi a tutti i posteggi; dotare l'area destinata al mercato con più accessi; collocazione dei banchi per la vendita dei prodotti alimentari nelle posizioni più distanti dagli accessi, in termini di raggiungibilità pedonale; collocazione di due banchi per la vendita dei prodotti alimentari in posizione facilmente sgombrabile; ampia distanza fra i posteggi, di un metro se possibile e comunque non inferiore a 60 cm.

Associazioni ambientaliste (Legambiente circolo arcobaleno sud-est Milano; Green Sando; Italia Nostra; WWF Martesana Sud Milano):

massimo contenimento di uso del suolo, minimizzazione dell'abbattimento di alberi, interventi che favoriscano la riduzione delle attuali condizioni di traffico e dell'inquinamento, eventuale creazione all'interno di Piazza della Pieve di una piccola zona umida, uno stagno o "rain garden".

5. TEMI GENERALI E SPECIFICI DEL PROGETTO PER GLI INTERVENTI DI PRIMA ATTUAZIONE

5.1 TEMI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PRIMA ATTUAZIONE

In prima attuazione la Piazza della Pieve dovrà essere rifunzionalizzata al fine di ospitare il mercato scoperto che si svolge tutti i venerdì della settimana fra le 7,30 e le 13,30, attualmente collocato in via Gramsci e di cui è previsto lo spostamento.

Contestualmente alle soluzioni proposte per lo spostamento del mercato l'ipotesi progettuale, di cui si richiede un livello di approfondimento pari al Progetto di Fattibilità Tecnica, potrà individuare ulteriori interventi di riqualificazione della Piazza della Pieve, nel rispetto dell'importo massimo per la realizzazione delle opere messo a disposizione dall'Amministrazione comunale e indicato nel bando.

Tali interventi, qualora anticipatori di eventuali ulteriori e definitivi assetti di riqualificazione della Piazza prospettati nella proposta ideativa, ad attuazione differita e di lungo termine, dovranno comunque configurare una soluzione compiuta di sistemazione della Piazza.

5.2 SPECIFICHE DELLE DOTAZIONI MINIME E DEI REQUISITI DA CORRISPONDERE NELLA PROPOSTA PROGETTUALE PER GLI INTERVENTI DI PRIMA ATTUAZIONE

Ai sensi delle definizioni dell'Art. 1, comma 2, dell'Ordinanza 3 aprile 2002, del Ministero della Salute (Cfr. Allegato n. 9), il mercato da organizzare nella Piazza della Pieve, è identificato quale *mercato su strada: mercato che occupa, per un certo tempo dell'arco della giornata, spazi aperti, sui quali si alterna con altre attività cittadine.*

Il mercato dovrà ospitare complessivamente 95 posteggi, di cui 30 destinati ad attività commerciali che operano nel settore alimentare e 65 ad attività commerciali di tipo non alimentare.

I posteggi dovranno avere le superfici e le caratteristiche dimensionali minime di seguito indicate:

per le attività commerciali operanti nel settore alimentare:

- n. 6 posteggi con una superficie di mq 25 e lati da m 5 x 5;
- n. 11 posteggi con una superficie di mq 30 e lati da m 6 x 5, di cui due da destinarsi ai prodotti ittici;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 33 e lati da m 5,5 x 6;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 35 e lati da m 7 x 5, relativo alla vendita di pollo arrosto;
- n. 5 posteggi con una superficie di mq 36 e lati da m 6 x 6;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 40 e lati da m 8 x 5, relativo alla vendita di pollo arrosto;
- n. 2 posteggi con una superficie di mq 42 e lati da m 7 x 6;
- n. 2 posteggi con una superficie di mq 55 e lati da m 11 x 5;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 60 e lati da m 10 x 6.

per le attività commerciali operanti nel settore non alimentare:

- n. 19 posteggi con una superficie di mq 25 e lati da m 5 x 5;
- n. 10 posteggi con una superficie di mq 30 e lati da m 6 x 5;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 32,5 e lati da m 5 x 6,5;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 33 e lati da m 5,5 x 6;
- n. 2 posteggi con una superficie di mq 35 e lati da m 7 x 5;
- n. 13 posteggi con una superficie di mq 36 e lati da m 6 x 6;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 37,5 e lati da m 7,5 x 5;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 40 e lati da m 8 x 5;
- n. 5 posteggi con una superficie di mq 42 e lati da m 7 x 6;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 48 e lati da m 8 x 6;
- n. 4 posteggi con una superficie di mq 50 e lati da m 10 x 5;
- n. 4 posteggi con una superficie di mq 55 e lati da m 11 x 5;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 57 e lati da m 9,5 x 6;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 65 e lati da m 13 x 5;
- n. 1 posteggio con una superficie di mq 72 e lati da m 11,5 x 6;

La soluzione progettuale che verrà proposta per il mercato dovrà essere conforme:

- all'Ordinanza 3 aprile 2002 del Ministero della Salute, che fissa i *requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche* (Cfr. Allegato n. 9);

- alle *raccomandazioni tecniche di prevenzione incendi per la installazione e la gestione di mercati su aree pubbliche, con presenza di strutture fisse, rimovibili e autonegozi*, emanate il 12 marzo 2014 dal Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile (Cfr. Allegato n. 10).

Ai sensi delle disposizioni del *Regolamento Locale d'Igiene*, su indicazione del responsabile del Servizio, la soluzione progettuale per il mercato dovrà garantire:

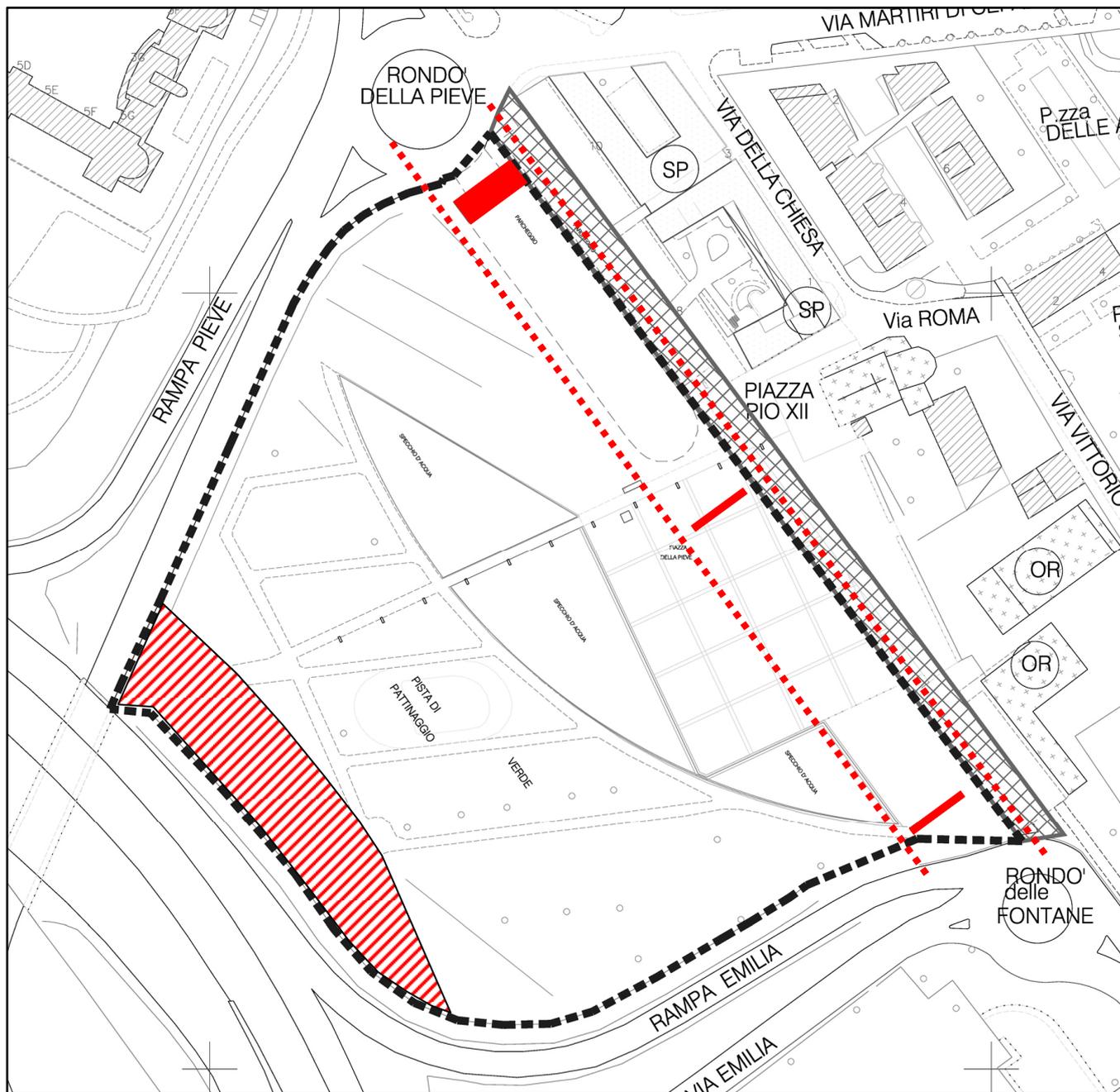
- la dotazione di due servizi igienici autopulenti per disabili;
- che tutti i posteggi siano facilmente allacciabili alla rete elettrica, idrica e fognaria;

I posteggi destinati alla vendita di prodotti ittici dovranno essere dotati di una pavimentazione facilmente pulibile e un sistema di raccolta e di allontanamento delle acque di lavaggio.

Nelle aree riservate agli interventi di prima attuazione o all'interno del sedime dell'ex tracciato della via Emilia, dovranno essere garantiti 12 stalli per la sosta veicolare, di cui per 4 disabili, nell'immediata prossimità del Centro Anziani, a servizio degli utenti e dei visitatori della struttura.

5.3 ACCORGIMENTI PER LA FORMULAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PRIMA ATTUAZIONE

Si evidenzia che l'area di progetto destinata agli interventi di prima attuazione è interessata dalla presenza dei vincoli e dei limiti di seguito raffigurati ed elencati:



Fascia di rispetto stradale, all'interno della quale sono ammessi gli interventi definiti dagli artt. 16, 17 e 18 del D.lgs n. 285 del 1992 e ss.mm.ii., *Codice della Strada*



Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo principale e minore, che costituisce limite di inedificabilità



Griglie metalliche di aerazione poste sul Cavo Redefossi

Si evidenzia che attualmente tali griglie di aerazione sono capaci di sostenere il transito di automezzi di peso a pieno carico fino a 3.000 KG.

All'interno dell'area per gli interventi di prima attuazione sono presenti numerose piante, puntualmente individuate e classificate nel portale web *Erbario 2.0*, che censisce il verde pubblico di San Donato Milanese (sandonato.r3-trees.com/public/).

6. INDIRIZZI GENERALI DELLA PROPOSTA IDEATIVA PER GLI INTERVENTI DI MEDIO E LUNGO TERMINE

6.1 INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI MEDIO E LUNGO TERMINE

Con la proposta ideativa finalizzata all'individuazione degli interventi di medio e lungo termine, a partire dall'assetto della Piazza della Pieve, previsto con gli interventi di prima attuazione, si dovranno formulare idee per l'eventuale complessiva riqualificazione della Piazza, che favoriscano lo svolgimento di eventi aggregativi e per il potenziamento del sistema delle connessioni nel quadro delle prospettate opportunità di relazione con le altre aree e attrezzature pubbliche esistenti e di possibile previsione nella la Città.

Le proposte ideative, di riassetto urbanistico, dovranno fornire spunti per la riorganizzazione e il potenziamento delle aree e delle dotazioni pubbliche e ipotizzare nuovi assetti infrastrutturali per la facilitazione delle connessioni in particolare dalla Piazza della Pieve verso i seguenti contesti territoriali e fra di loro:

- 1) contesto di Piazza della Pieve, via della Chiesa, via Roma, via Vittorio Veneto, Piazza delle Arti, Piazza San Donato, giardino su via Trento (adiacente il Centro parrocchiale), giardino fra Piazza San Donato e di via Antonio Gramsci;
- 2) contesto del prato compreso fra le vie Antonio Gramsci, Martiri di Cefalonia ed Europa, denominato "Pratone" ;
- 3) contesto di Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa e laghetto;
- 4) contesto del Municipio, della Piazza Giorgio la Pira, della biblioteca, dell'isola pedonale e dei giardini di via Carlo Iannozzi;
- 5) contesto del parco con anfiteatro a ridosso della rampa Pieve, a sud-ovest del Quartiere Affari, e di Piazza Norberto Bobbio;
- 6) contesto di via della Libertà, per la tratta iniziale a partire da via Martiri di Cefalonia.

Le proposte potranno individuare interventi ad attuazione temporale differita e priorità di attuazione.

Si specifica inoltre che l'indicazione del Piano dei Servizi, relativa alla prevista realizzazione di un nuovo edificio pubblico da destinarsi a nuova biblioteca, collocato sul "Pratone", all'angolo fra le vie Antonio Gramsci e Martiri di Cefalonia, non è da ritenersi vincolante, sia per la collocazione che per l'identificazione tipologica del servizio.

6.2 RISORSE TERRITORIALI, ESISTENTI E DI PREVISIONE, NELL'AMBITO URBANO DI PIÙ DIRETTA RELAZIONE CON PIAZZA DELLA PIEVE E PRINCIPALI CONTESTI TERRITORIALI COINVOLGIBILI NEL SISTEMA DELLE PREVISTE CONNESSIONI



- Piazza della Pieve, già oggetto degli interventi di prima attuazione;
- Principali contesti di riferimento per la formulazione della proposta;
- Passaggi pedonali pubblici
- Edifici pubblici esistenti;
- Aree pubbliche esistenti;
- Aree di pertinenza dei servizi di interesse generale;
- Servizi privati;
- Aree di pertinenza dei servizi privati;
- Edifici pubblici di previsione;
- Servizi privati sottoponibili a interventi di ristrutturazione urbanistica (vecchia canonica, ex Adl e cinema);
- Ambito per interventi di possibile diradamento edilizio;
- Varchi e connessioni pedonali da potenziare