

XXX CONGRESSO

VIRUN RASSEGNA URBANISTICA NAZIONALE

MOSAICO ITALIA: RACCONTARE IL FUTURO

Italia che si rigenera

PROGETTI PER NUOVE CENTRALITA'

La rigenerazione urbana delle aree ex Falck.

Attuazione della Variante al PII

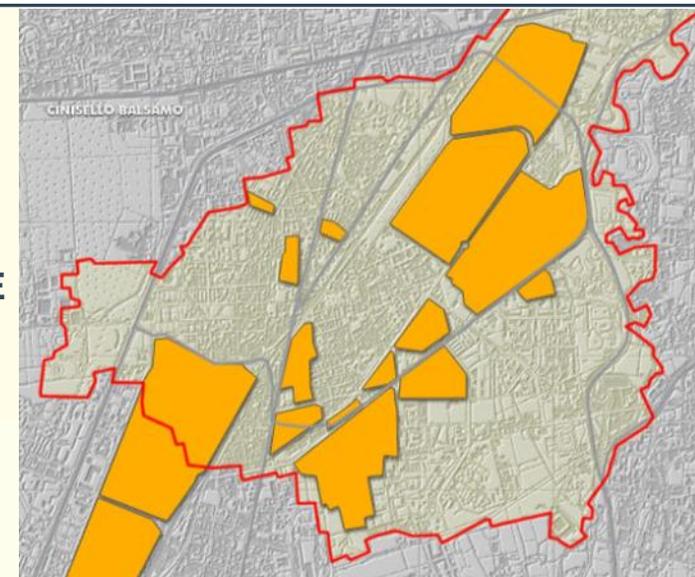
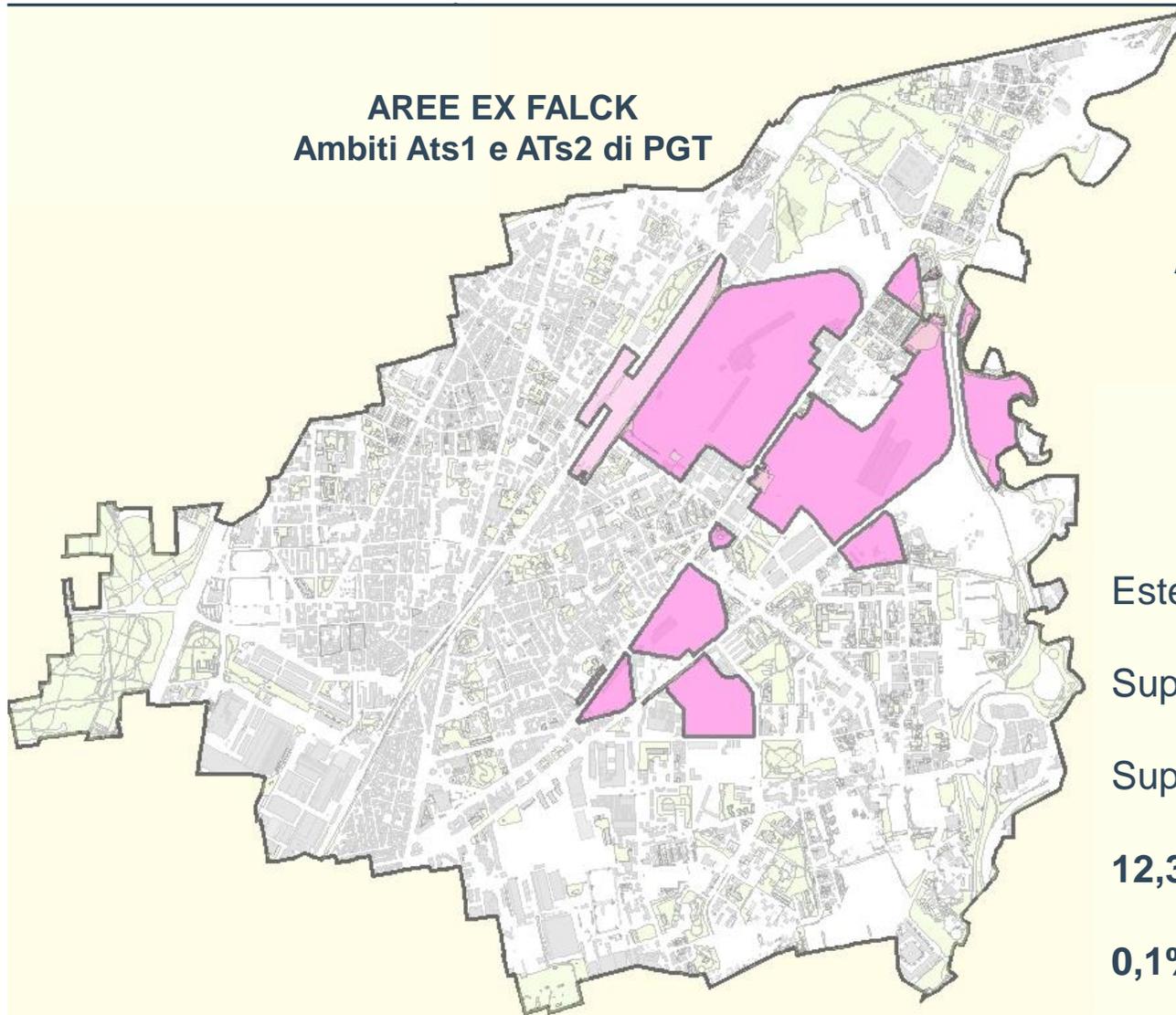
*Antonio Lamiranda Assessore all'Urbanistica, Politiche energetiche e Mobilità
Comune di Sesto San Giovanni*

La rigenerazione urbana delle aree ex Falck. Attuazione della Variante al PII

Milanosesto è il processo di trasformazione di una delle più vaste aree industriali dismesse d'Europa (145 ha). La **Variante al PII**, vigente dal 2016, prevede **4 Fasi attuative**, in cui sono organizzate **aree pubbliche per il 75%** del totale e un'edificabilità di circa **1.000.000 mq di SLP** con un articolato mix di funzioni private. La nuova città sarà caratterizzata da grandi eccellenze sanitarie e scientifiche come la **Città della Salute e della Ricerca**, da un vasto e articolato sistema di spazi pubblici attrezzati e ambientali a partire dal **grande Parco Urbano**, da un nuovo **sistema infrastrutturale** e dalla messa in sicurezza e **rifunzionalizzazione dei beni storico documentali**, memoria industriale della città delle fabbriche.

LA STORIA

Le grandi dismissioni e le Aree ex Falck



Estensione Città metropolitana di Milano **1.575 kmq**

Superficie comunale **11,7 kmq**

Superficie complessiva PII Falck (ATs1 + ATs2) **143 ha**

12,3% del territorio comunale

0,1% del territorio della Città Metropolitana di Milano

Com'erano in attività



Com'erano in attività



Dopo la dismissione



Dopo la dismissione



I beni storico-documentali della Città delle fabbriche



Messa in sicurezza e cessione per funzioni di interesse pubblico e generale:

- 8 - Torre Piezometrica Unione;
- 7 - Torre Piezometrica Concordia;
- 9 - Vasche Pompei Unione;
- 10 - Vasche Pompei Concordia
- 1 - Camino Fumi

Opere di urbanizzazione o standard qualitativo o servizi costruiti su aree in cessione:

- 14 - T3 Pagoda
- 3 - Cabina Controllo Treni
- 4 - Bliss
- 5 - Treno Laminatoio
- 11 - Rettifica Filiere

Messa in sicurezza e riuso per funzioni private, anche di interesse generale:

- 12 - Centrale termoelettrica
- 13 - OMEC
- 2 - Reparto T5
- 15 - Portineria stabilimento Vittoria A
- 16 - Portineria Concordia "Esedra":

I beni storico-documentali della Città delle fabbriche



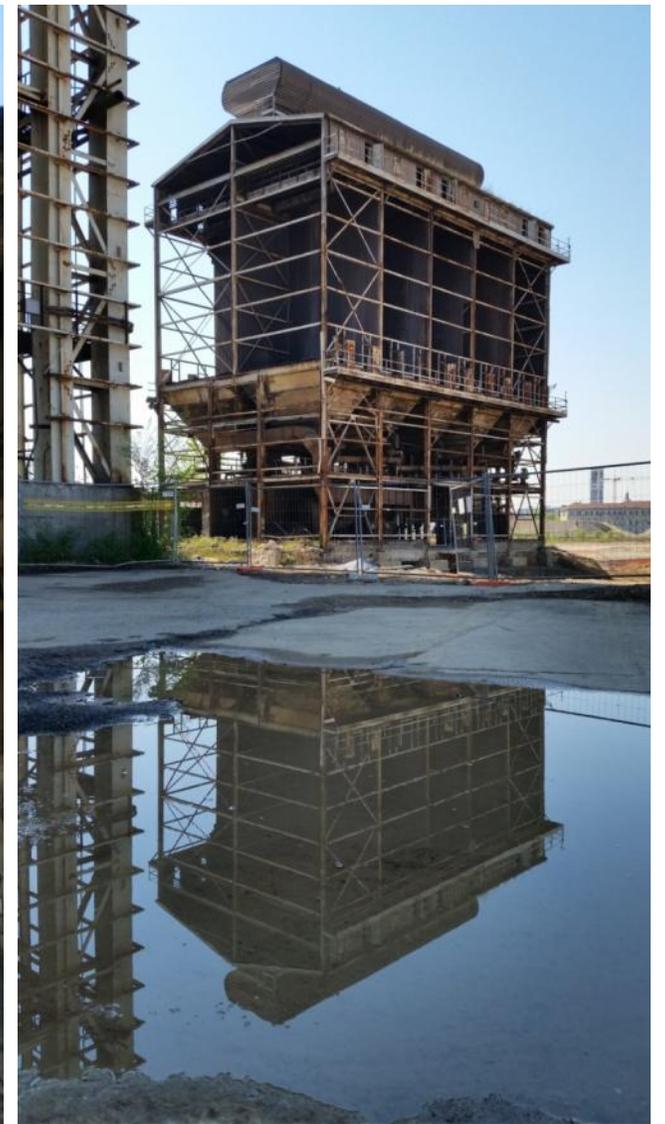
I beni storico-documentali della Città delle fabbriche



I beni storico-documentali della Città delle fabbriche



I beni storico-documentali della Città delle fabbriche



LE REGOLE DELLA TRASFORMAZIONE

Sintesi degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti



2009

Approvazione PGT

2012

Approvazione PII Aree ex Falck (conforme al PGT)

2013

Sottoscrizione convenzione PII

Sottoscrizione e Approvazione Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca (CDSR) in Variante al PGT

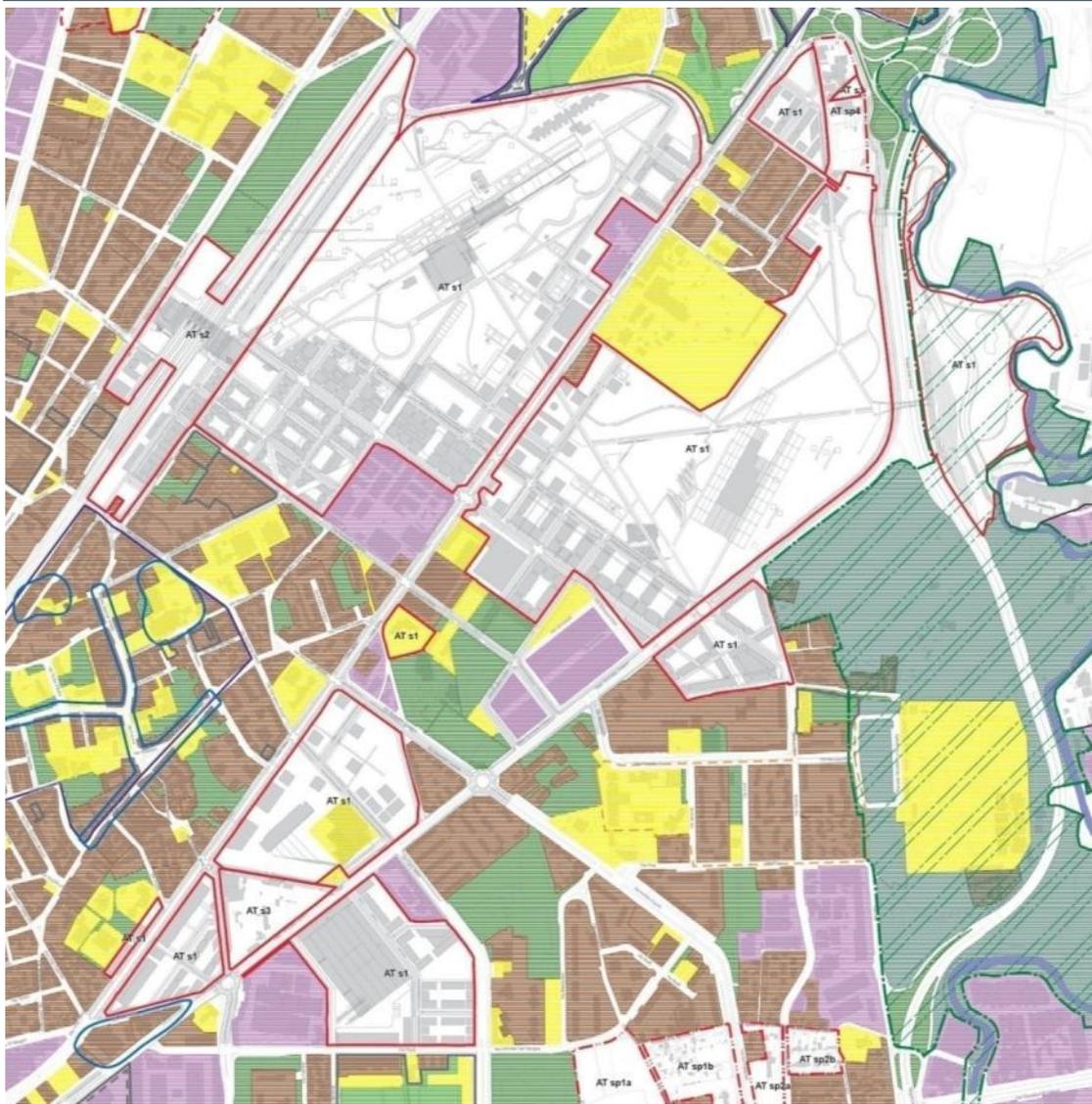
2016

Approvazione Variante al PII Aree ex Falck (conforme al PGT come variato a seguito dell'introduzione della CDSR e attuale programma negoziale vigente)

2016

Sottoscrizione Convenzione Variante al PII (attuale riferimento convenzionale)

Le regole della trasformazione: il PGT vigente e gli Ambiti ATs1 e ATs2



Il Documento di Piano

CAPACITA' EDIFICATORIA DI BASE

Indice Territoriale

0,5 mq/mq

Edificabilità aggiuntiva condizionata al mantenimento e messa in sicurezza o riuso degli "Edifici di riconosciuto valore storico e testimonianza documentali della città delle fabbriche".

SLP esistente degli edifici

Edificabilità aggiuntiva derivante da pregressa convenzione

SLP mq 1.755

PREMIALITA'

Incentivo 'benefici pubblici' legato ai rilevanti benefici pubblici realizzati dal Proponente oltre alle attrezzature dovute

fino al 15% della capacità edificatoria di base

Incentivo 'qualità energetica' legato all'adesione alla politica energetica del Comune in aggiunta anche a quanto previsto dalla normativa vigente

fino al 15% della capacità edificatoria di base

MIX FUNZIONALE DESTINAZIONI D'USO PRIVATE

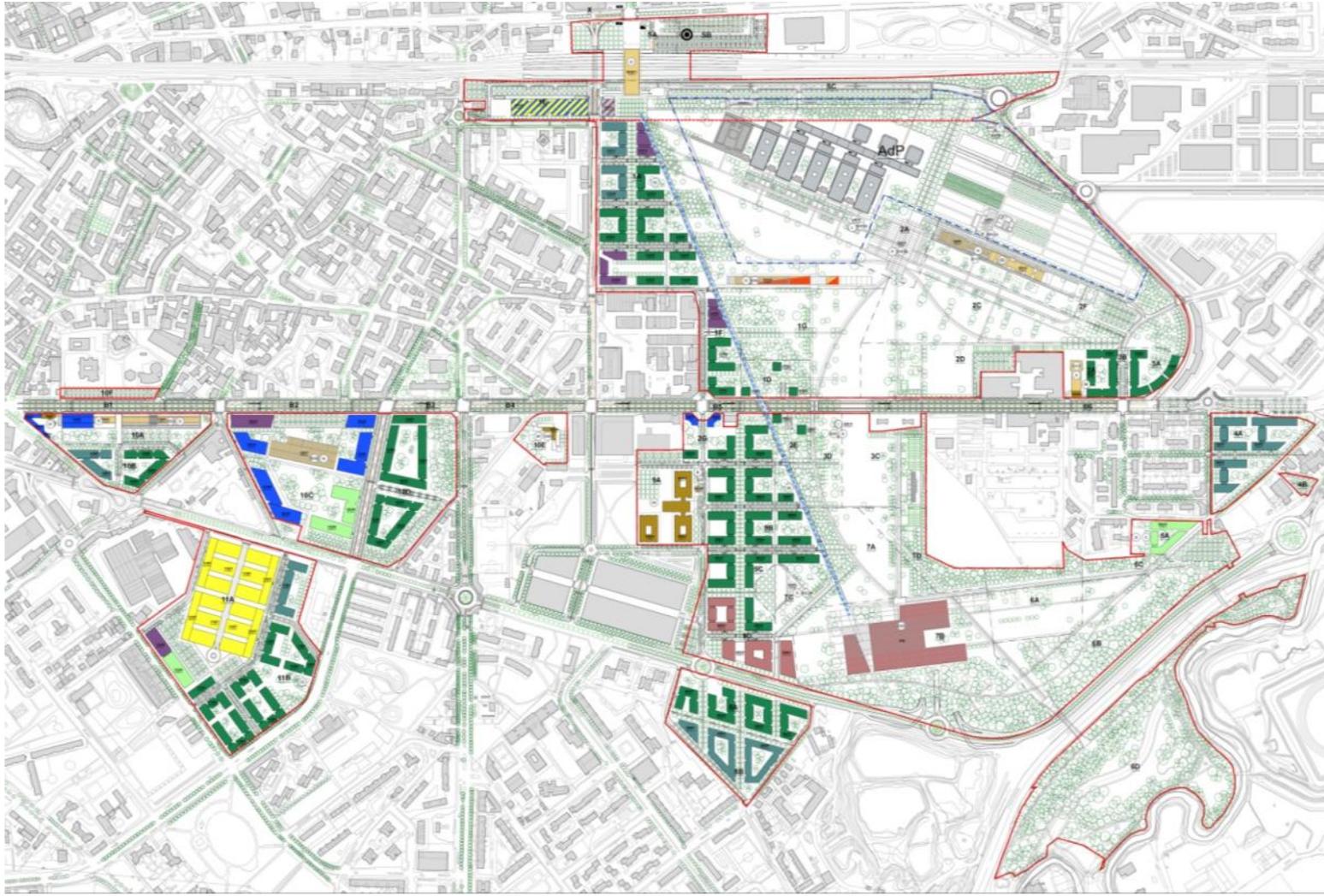
40% min. residenza

40% min. produzione beni e servizi

20% flessibile tra le due funzioni principali

La Variante al PII 2016

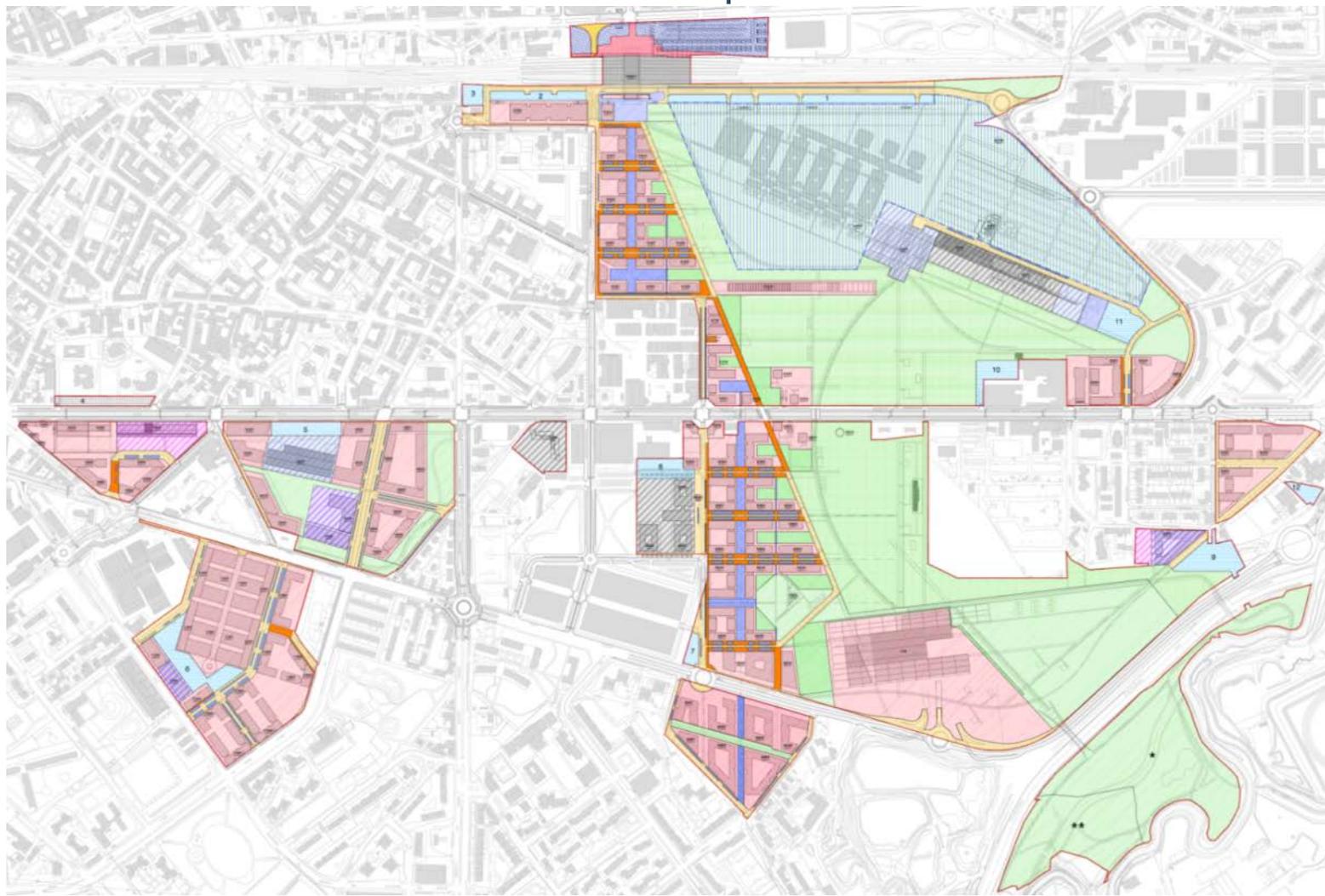
Sintesi dei dati urbanistici – le funzioni private



MIX FUNZIONALE			
		SLP (mq)	
R	Residenza Libera - case basse	451.327	60%
	Residenza Libera - case alte	30.000	
	Residenza Convenzionata	120.331	
FPBS	Terziario	73.312	40%
	Ricettivo	54.153	
	Commercio dettaglio (art. 10, c. 1, lett. a) in CCM	75.000	
	Commercio dettaglio (art. 10, c. 1, lett. b) in CCM	11.563	
	Commercio dettaglio (art. 10, c. 1, lett. b)	3.437	
	Commercio dettaglio (art. 10, c. 1, lett. c)	10.000	
	Attività industriale e artigianale	89.620	
	Altre funzioni Produzione Beni e Servizi	46.780	
	Altre funzioni Produzione Beni e Servizi in CCM	37.241	
	TOTALE SLP PRIVATE	1.002.764	

La Variante al PII 2016

Sintesi dei dati urbanistici – la città pubblica



Parco Urbano	245.000
AdP Città della Salute e della Ricerca	205.000
Aree comprese nel Plis PMVL	66.540
TOTALE	516.640

AREE E SUPERFICI PER SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (esclusi parcheggi)

Aree a verde e spazi pubblici	129.820
Aree a verde e spazi pubblici con diritto di superficie in sottosuolo	32.066
Aree inserite nella Media Valle del Lambro	31.803
Aree per piazze e percorsi	6.758
Aree per piazze e percorsi con diritto di superficie in sottosuolo	16.741
Aree per plessi scolastici	39.616
Aree per altre attrezzature di interesse generale	26.959
Aree per attrezzature di servizi alla persona	11.577
Aree per Edilizia Residenziale Sociale	16.514
TOTALE	311.854

AREE E SUPERFICI PER PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

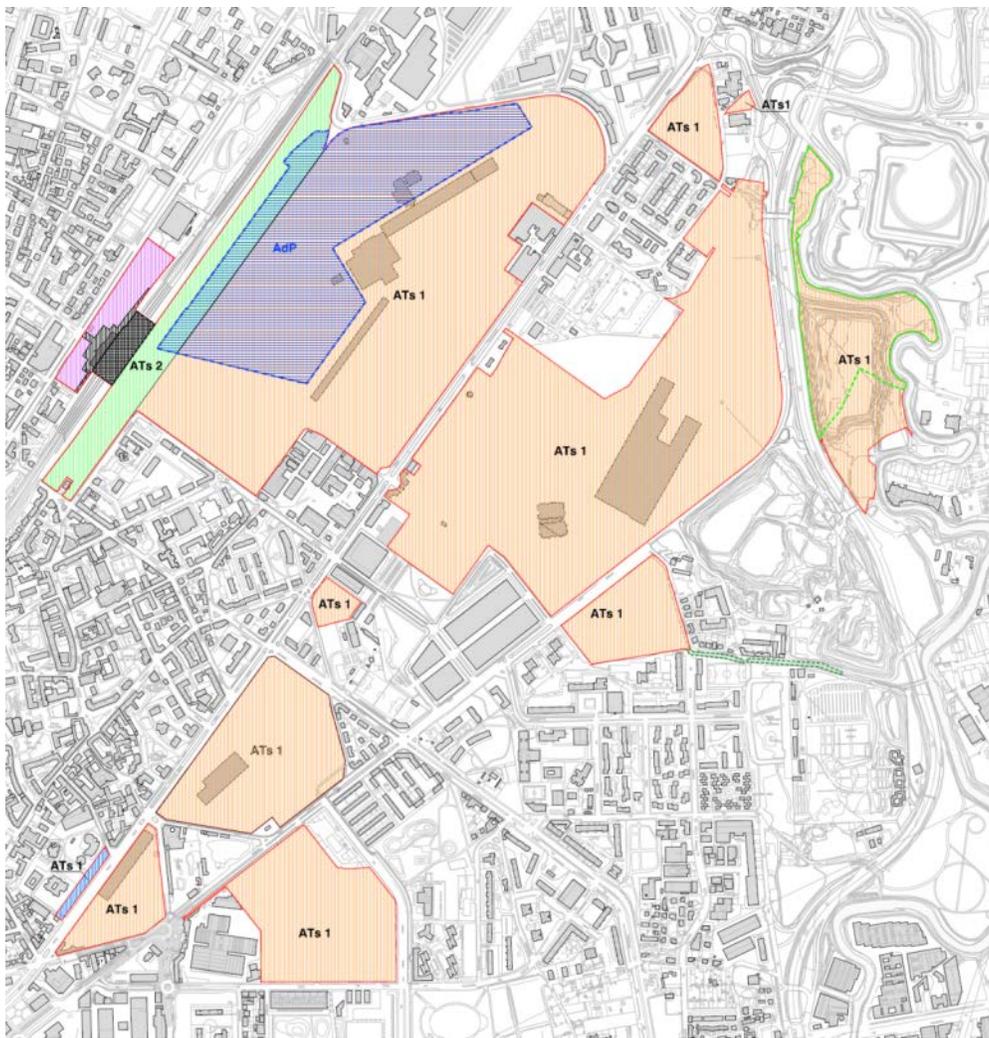
Aree per parcheggi di superficie	45.699
Parcheggi pluripiano interrati	142.644
Aree per parcheggi di prossimità	15.652
TOTALE	203.996

Dotazione equivalente Servizi Costruiti mq. 212.041

Aree di concentrazione fondiaria mq. 376.239

La Variante al PII 2016

Proprietà e attuazione delle aree – il rapporto pubblico-privato



Estensione complessiva dell'Ambito mq. **1.433.299**

MILANO SESTO SpA

in ATs1 - mq. **1.307.483** in ATs2 – mq. **87.546**

RFI aree in dismissione in ATs2 - mq. **5.667**

RFI binari in esercizio in ATs2 - mq. **9.273**

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI in ATs2 - mq. **19.810**

AREA OGGETTO DI CESSIONE ANTICIPATA in ATs1 - mq. **3.520**

AREE CEDUTE AL COMUNE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

AdP CDSR - mq. **205.000**

(cedute bonificate a Regione Lombardia nel 2018)

Aree Plis Parco Media Valle del Lambro – mq. **66.540**

Roggia Parpagliona – mq. **2.916**

La Variante al PII 2016 e l'AdP per la Città della Salute e della Ricerca

I tasselli per l'attivazione della CDSR

Opere per la CDSR
(art. 10 AdP)

Cessione a Regione area CDSR (205.000 mq) bonificata (avvenuta nel 2018)

Viabilità (via Acciaierie, viale Edison)

Stazione ferroviaria a scavalco

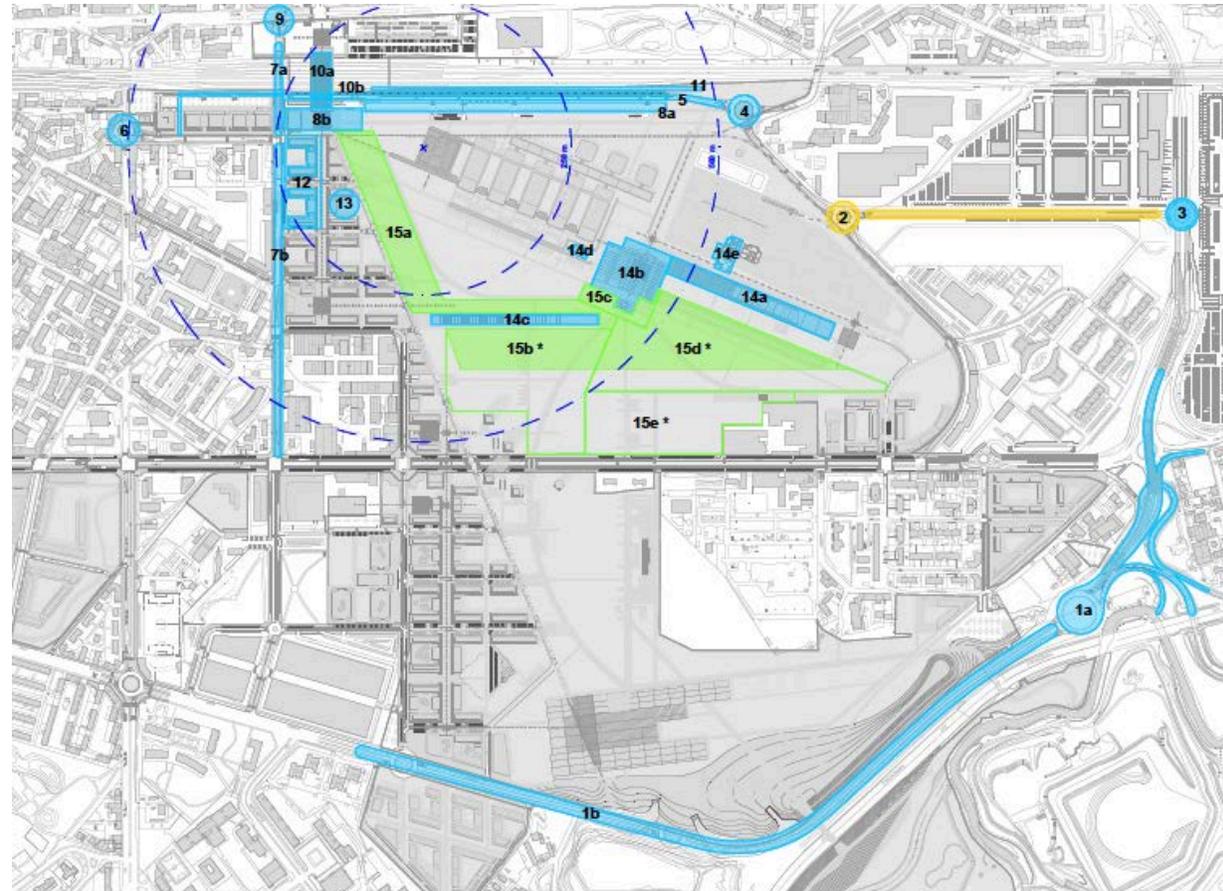
Parcheggi (650 p.a. entro 500m)

Asilo nido (entro 250 m)

Residenza convenzionata
(25.000 mq slp)

Riqualificazione beni storici
documentali

Parco Comparto Unione



La Variante al PII 2016

Il Quadro Generale dei Costi – il valore economico della città pubblica

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Via Edison
Via Acciaierie
Viabilità interna
Sottoservizi
...
...

73 mln €

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Istruzione
Piazze
Parcheggi
...
...

54 mln €

STANDARD QUALITATIVO

Bliss – biblioteca
Barriere Antir.
Asili nido
Edilizia sociale
...

108 mln €

SERVIZI COSTRUITI

Svincolo tangenziale
Parco Urbano
...
...

51 mln €

COMPENSAZIONE SOCIO ECONOMICA

1,1 mln €

Trasporto RFI-T5

17 mln €

OPERE CON ALTRE RISORSE DA DEFINIRE

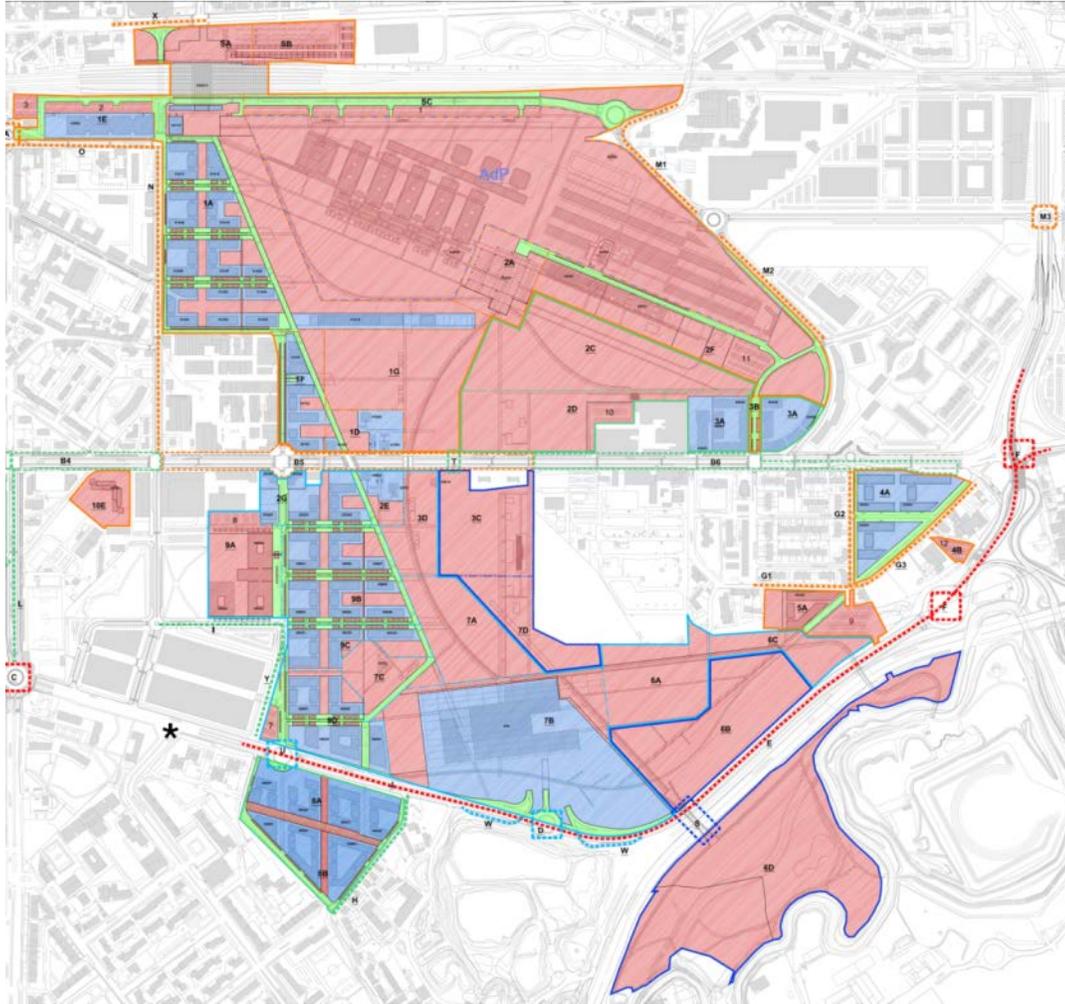
15 mln €

236 mln €

valore conforme al Piano dei Servizi del PGT

La Variante al PII 2016

Struttura attuativa complessa



PROGETTAZIONE UNITARIA COMPLESSIVA

Livello di pianificazione intermedio tra piano attuativo e titoli edilizi.
Progetto planivolumetrico esteso ad una o più UCP

OPERE DI FASE

Opere pubbliche, di interesse pubblico e generale la cui progettazione costituisce condizione per la formazione dei titoli edilizi di edifici relativi ad una UCP di una stessa Fase

OPERE DI UNITA'

Opere pubbliche, di interesse pubblico e generale mediante le quali è garantito il corretto ed ordinato insediamento delle funzioni al servizio degli insediamenti pubblici e privati di ogni UCP

UNITA' DI COORDINAMENTO PROGETTUALE (UCP)

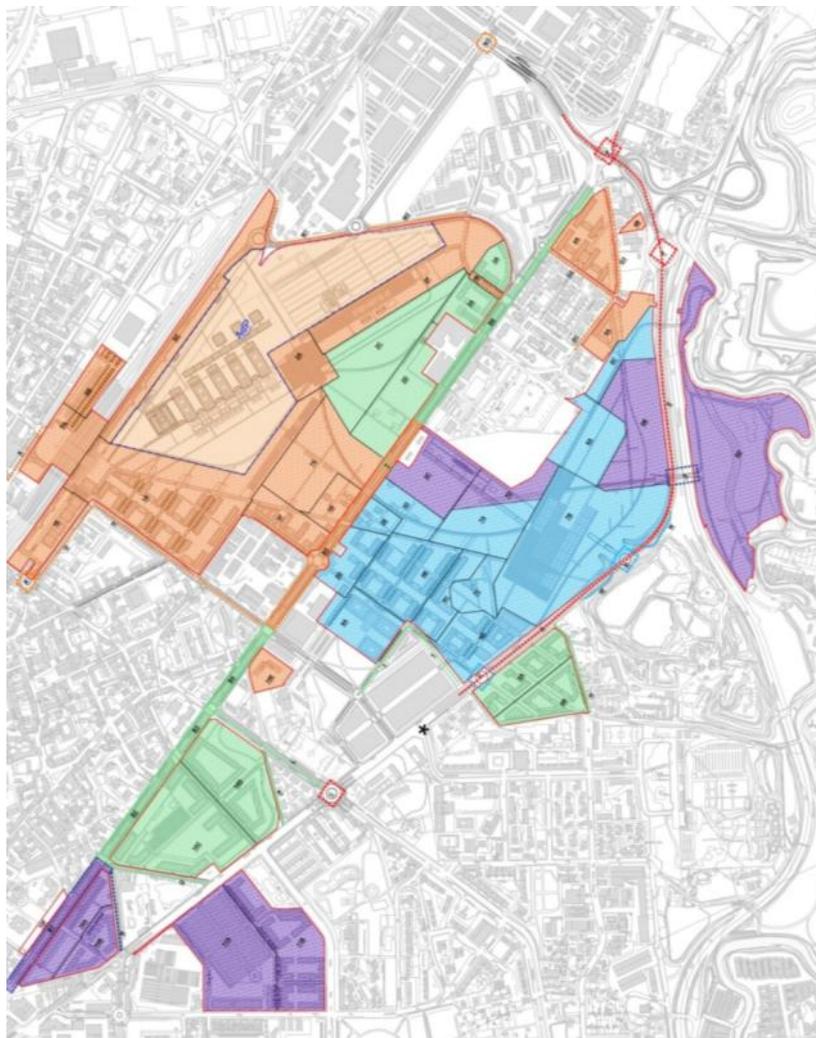
Porzioni dell'Ambito di PII in cui sono localizzati interventi edilizi pubblici e privati e opere infrastrutturali oggetto di unitario progetto urbanistico;
Articolazioni pianificatorie composte da edifici per funzioni private e dalle opere di urbanizzazione ad essi serventi.

UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)

Articolazione delle UCP che sviluppa la pianificazione dettagliata degli interventi edilizi e delle opere infrastrutturali oggetto di richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente

La Variante al PII 2016

Struttura attuativa complessa



CRONOPROGRAMMA

Scansione temporale delle fasi attuative e dei relativi interventi previsti.
Gli interventi sono organizzati in 4 fasi precedute da una Fase 0 che prevede la realizzazione delle principali infrastrutture di Ambito e i relativi sottoservizi.

FASI

Articolazioni programmatiche degli interventi pubblici e privati.
Elemento essenziale della Convenzione.
Stralcio funzionale di attuazione del PII.

assicurano

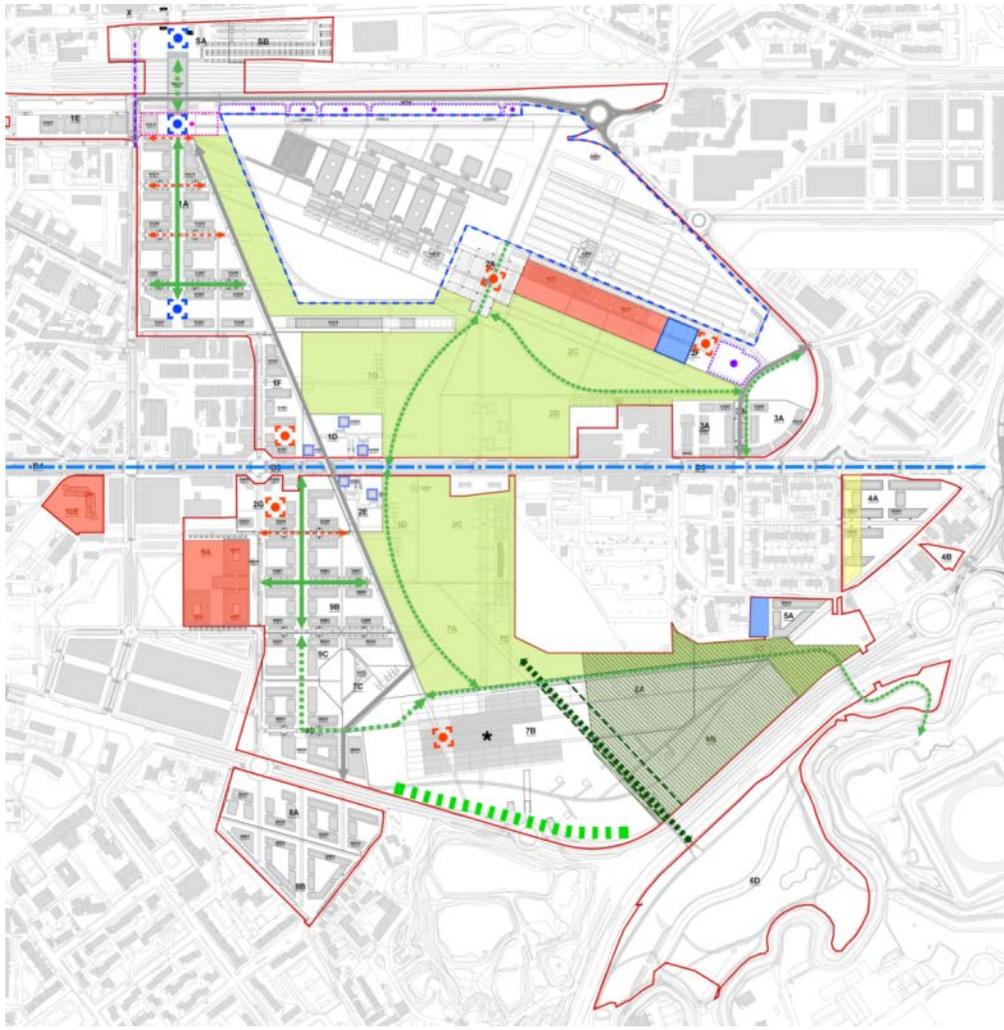
l'organizzazione delle attività esecutive degli interventi pubblici e privati,
e il coordinamento attuativo.

contengono

plurime Unità di Coordinamento Progettuale
plurime Opere di Fase

La Variante al PII 2016

Elementi prescrittivi: le invarianti



ELEMENTI PRESCRITTIVI Art. 8.2 NTA di P.I.I.

- a) Maglia stradale fondamentale di progetto
- b) Sottopasso ferroviario
- c) Parco Urbano
 Aree per attrezzature scolastiche
- d) Zonizzazione delle aree per opere pubbliche o di uso pubblico (definizione in art. 2 NTA del PII):

e) Ambiti di localizzazione e funzioni di aree per opere pubbliche o di uso pubblico (perimetrazione non vincolante; definizione al c.2)
Parcheggi di superficie:
P1 lungo Via Acciaierie
P5 nei pressi del "Bliss"
P11 nei pressi del "Treno Laminatoio"
 Parcheggio interrato:
01A.a
- f) Asse di continuità tra PLIS e Parco Urbano ex. art. 8_f NTA (posizione e perimetrazione non vincolante)
- g) Assi ciclopedonali (prescrittiva la creazione dei collegamenti, non l'individuazione puntuale dei percorsi)
- h) Direttrici principali dello spazio pubblico negli ambienti urbani
 h bis) Direttrici di continuità
- i) Case Alte
- j) Altezza edifici (escluse Case Alte)
- l) "Piazza" - spazio di aggregazione
- UCP 6A - UCP 6B - UCP 6C (vedi art.8, comma 2, lettera c (p.to 4))

ELEMENTI INDICATIVI

- Sagoma degli edifici
- "Piazza" - spazio di aggregazione
- vedi art. 10 NTA del PII
- Direttrici secondarie dello spazio pubblico negli ambienti urbani
- Criteri di edificazione - vedi NTA del PII
- Fascia di verde con presenza di alberature ineditabile in soprasuolo. (larghezza minima 30 mt dal ciglio di V.le Edison)

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PII 2016-2019

Attuazione della Variante al PII: il Masterplan e le Opere Pubbliche

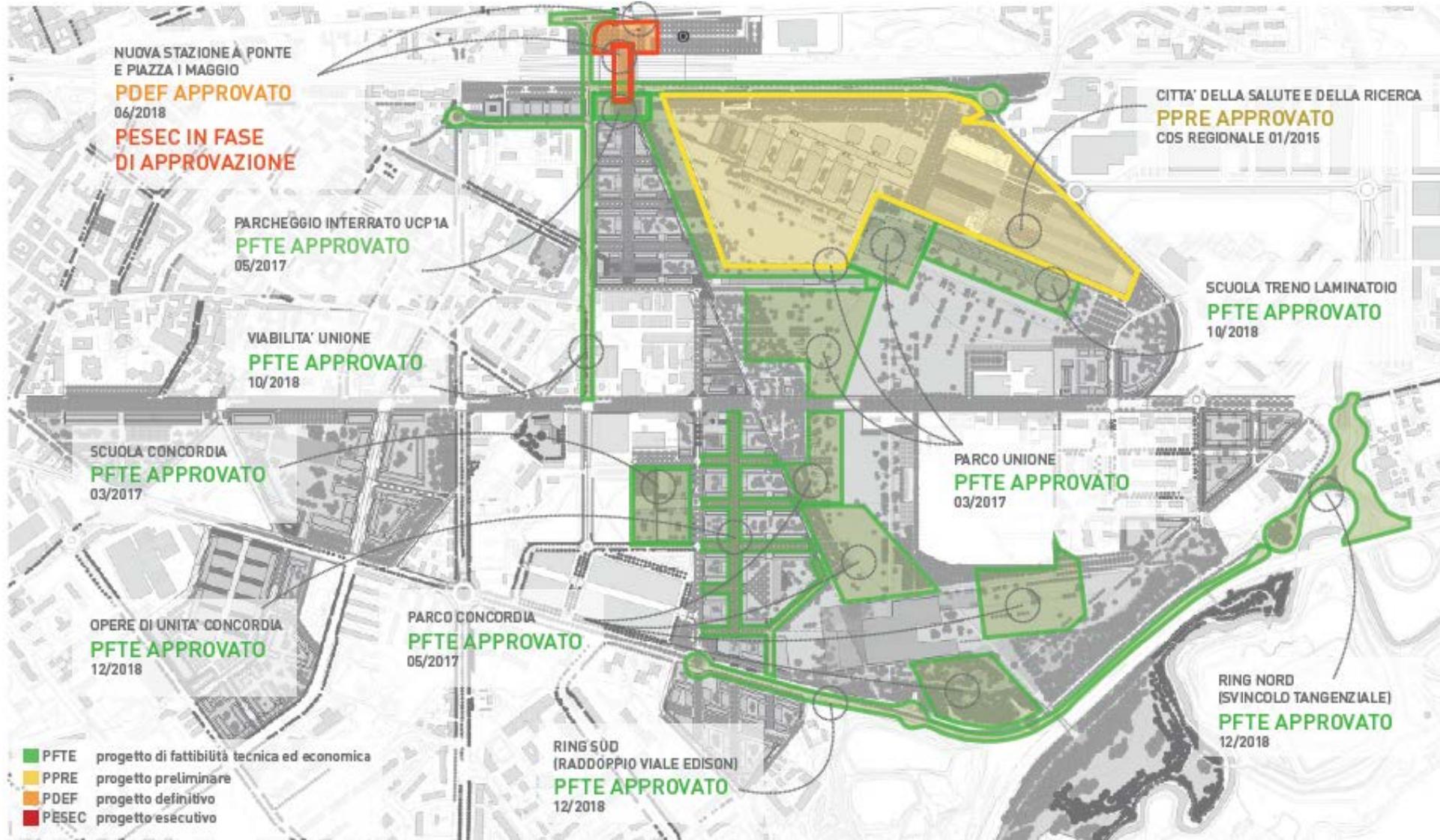
Tra il 2016 e marzo 2019 sono state attivate 2 Fasi (oltre alla Fase 0 infrastrutturale) e attivati i procedimenti dei differenti livelli progettuali delle grandi **Opere pubbliche di Fase per circa 100 mln €**, propedeutiche e necessarie ai nuovi insediamenti e alla Città della Salute e della Ricerca. In particolare sono stati approvati **5 Progetti di Fattibilità tecnica ed economica nel 2017 e 4 nel 2018**.

Nell'ultimo anno è stato inoltre **approvato il progetto definitivo della stazione a ponte e piazza I Maggio** ed attualmente è in fase di approvazione il progetto esecutivo. Nel 2018 sono infine stati **approvati i progetti di fattibilità tecnica ed economica delle Opere di Unità** del comparto Concordia per circa **30 mln €**

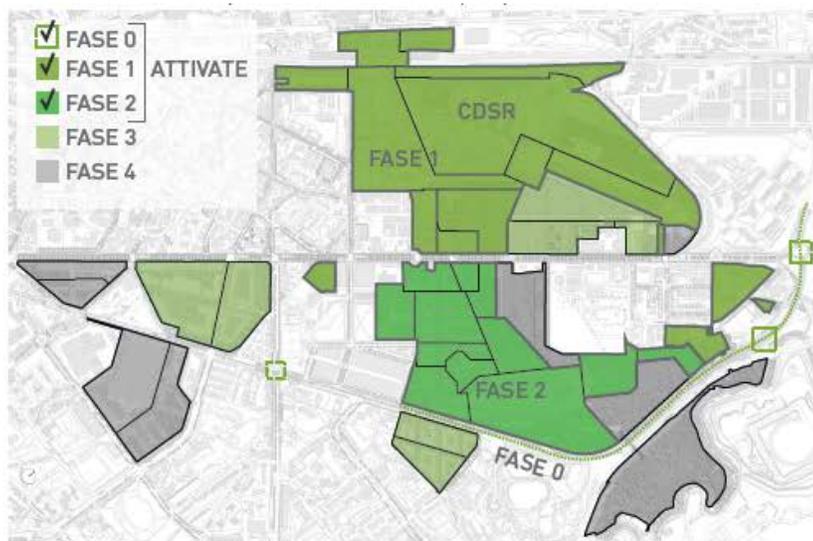


Attuazione della Variante al PII: il Mastreplan e le Opere Pubbliche

Marzo
2019



Attuazione della Variante al PII: il Masterplan e le Opere Pubbliche



Le fasi attuative della variante al PII

1.433.299 mq Superficie territoriale	650.000 mq Aree verdi	1.002.764 mq Superficie lorda di pavimento	Più di 250 mln € Opere Pubbliche previste
--	--------------------------	--	---



Fotografia storica del Treno Laminatoio



La rifunzionalizzazione del Treno Laminatoio



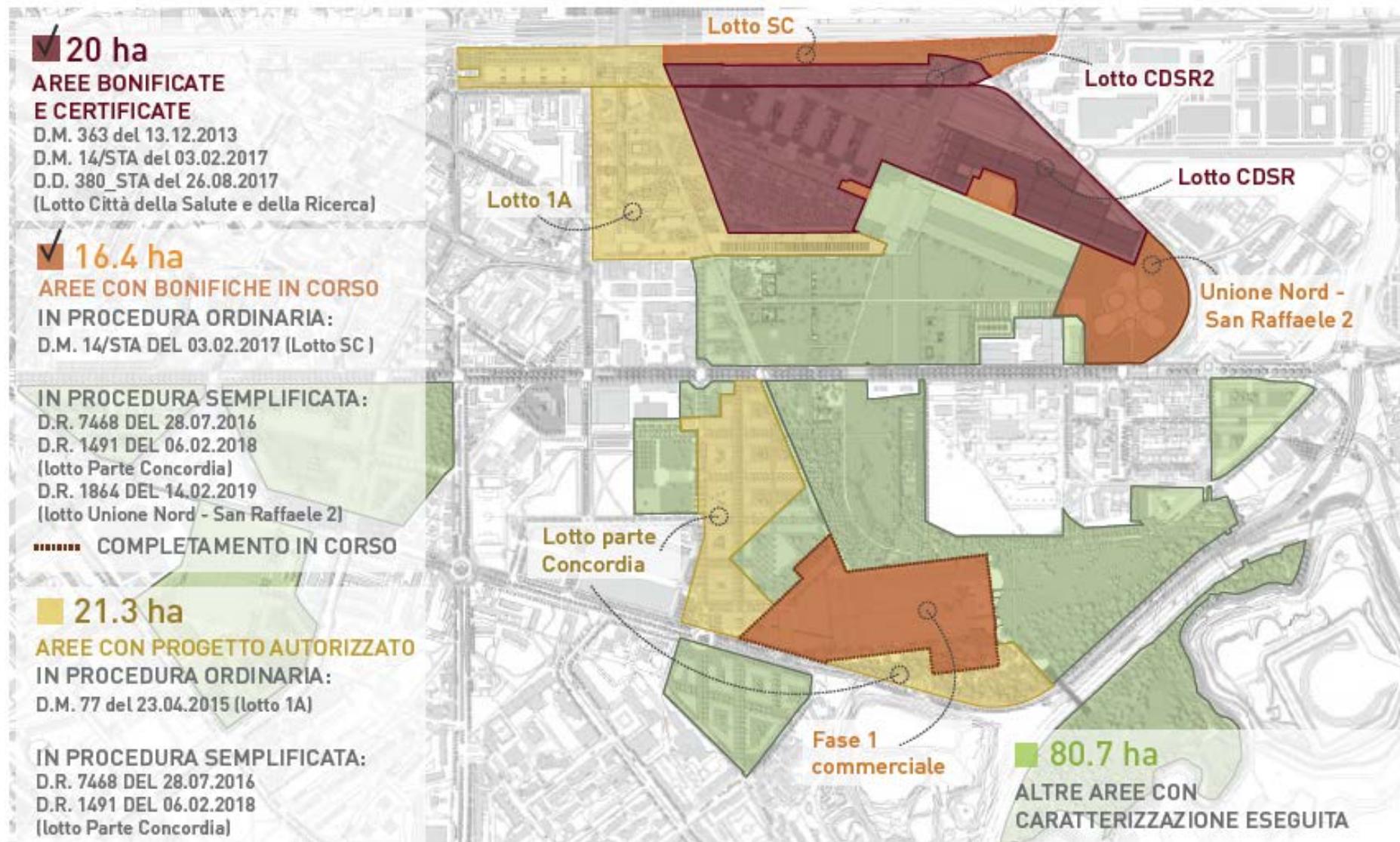
n° 4 PTFE Approvati nel 2017	n° 5 PTFE Approvati nel 2019	n° 1 PESEC In approvazione nel 2019	130 mln € Opere Pubbliche attivate
------------------------------------	------------------------------------	---	--

Attuazione della Variante al PII: le attività di bonifica dei suoli

Dei **140 ha** circa di aree da bonificare e classificate come Sito di Interesse Nazionale, **dal 2015 a marzo 2019** sono stati **bonificati e certificati 20 ha** di terreni (Lotti funzionali 1, 2, 3, 4 e CDSR2) oggetto di successiva **cessione nel 2018** agli IRCSS Istituto Nazionale dei Tumori e Istituto Neurologico Carlo Besta **per la realizzazione della Città della salute e della Ricerca**. Si stanno **completando le attività di bonifica** dei suoli nel cosiddetto Lotto Fase 1 - Commerciale nel comparto Concordia per **circa 8.1 ha** e sono in corso le attività nel Comparto Unione ed ex-RFI nei cosiddetti Lotti funzionali 5 e SC per **ulteriori 3.8 ha**, nonché nel comparto Unione nord – San Raffaele 2 per **ulteriori 4,5 ha**. Le aree con **progetti di bonifica dei suoli autorizzati** sia in modalità ordinaria sia semplificata ammontano a **21,3 ha**, mentre **80,7 ha** ulteriori sono già stati **oggetto di caratterizzazione**.



Attuazione della Variante al PII: le attività di bonifica dei suoli



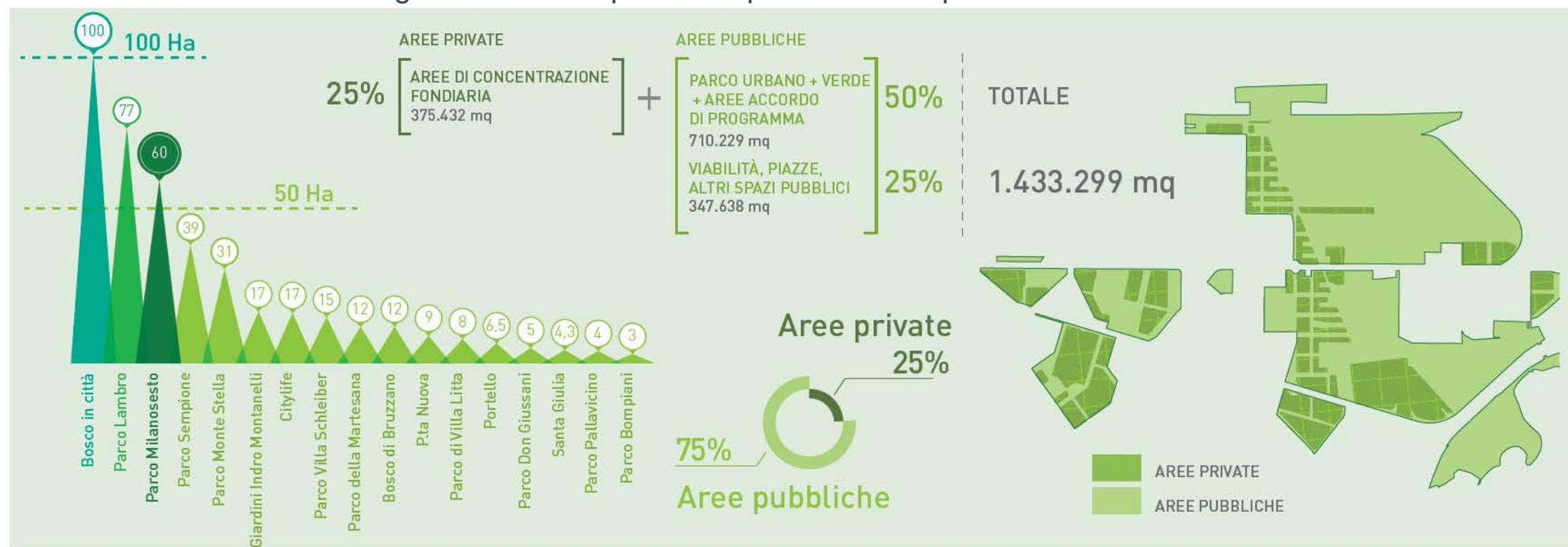
Attuazione della Variante al PII: le attività di bonifica dei suoli



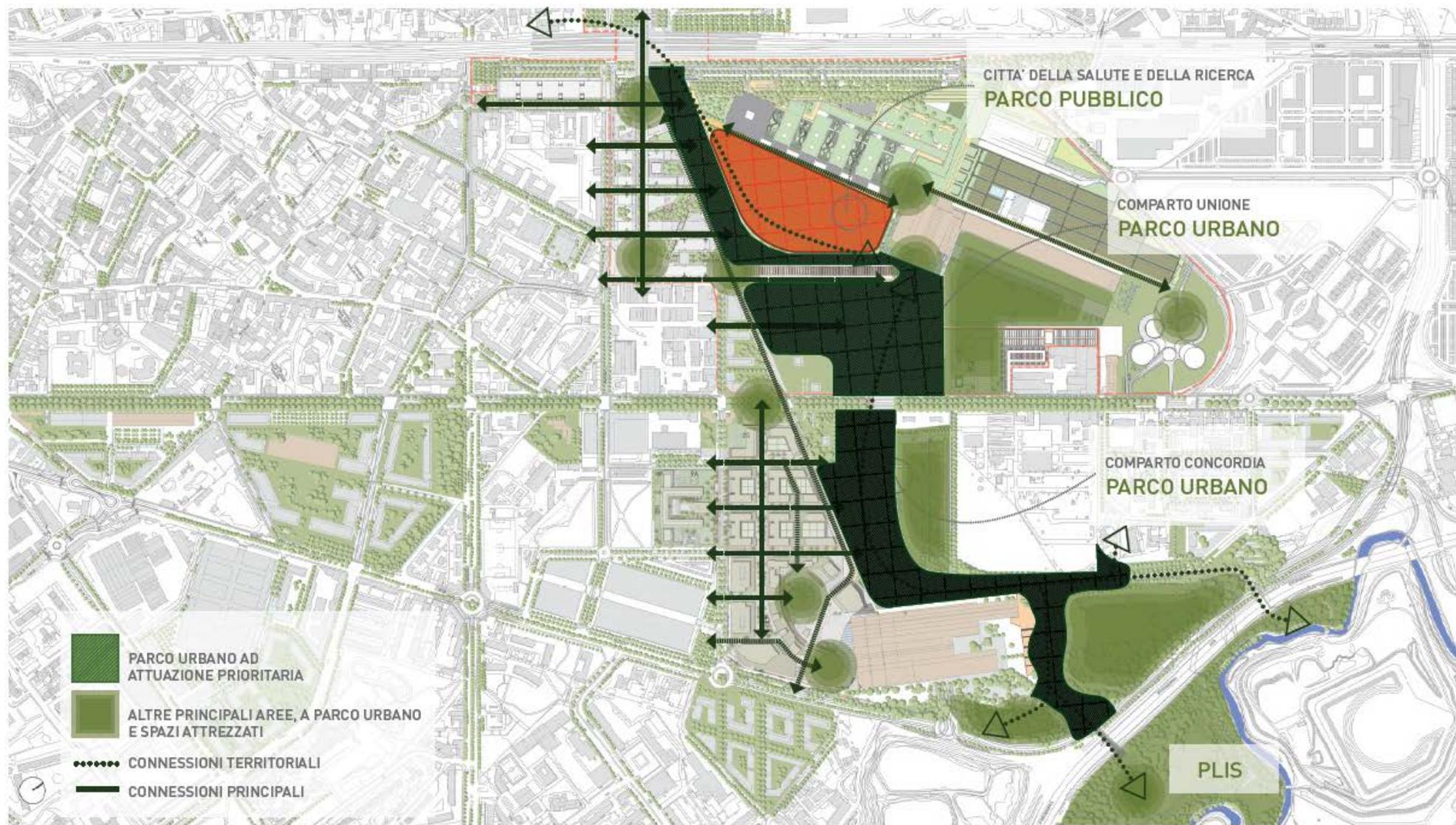
Attuazione della Variante al PII: il parco urbano

Il grande **Parco Urbano di 2,5 ha**, unitamente al **parco della Città della Salute e della Ricerca**, e a tutte le **aree verdi** e agli spazi pubblici attrezzati previsti, costituisce il cuore del nascente ambiente urbano costruito. L'estensione complessiva delle aree prettamente verdi è di **oltre 50 ha**, con circa **15 km di circuiti ciclopedonali** e circa **10.000 nuovi alberi piantumati**. **Le aree pubbliche** previste occupano il **75% della superficie totale**.

L'attuazione del Parco Urbano sta avvenendo coerentemente con i tempi previsti. Un **corpo centrale ad attuazione prioritaria di circa 14 ha**, con progetto di **fattibilità** tecnica ed economica in istruttoria, sarà la futura ossatura verde realizzata contestualmente agli insediamenti pubblici e privati dei comparti Unione e Concordia.



Attuazione della Variante al PII: il parco urbano



Attuazione della Variante al PII: il parco urbano



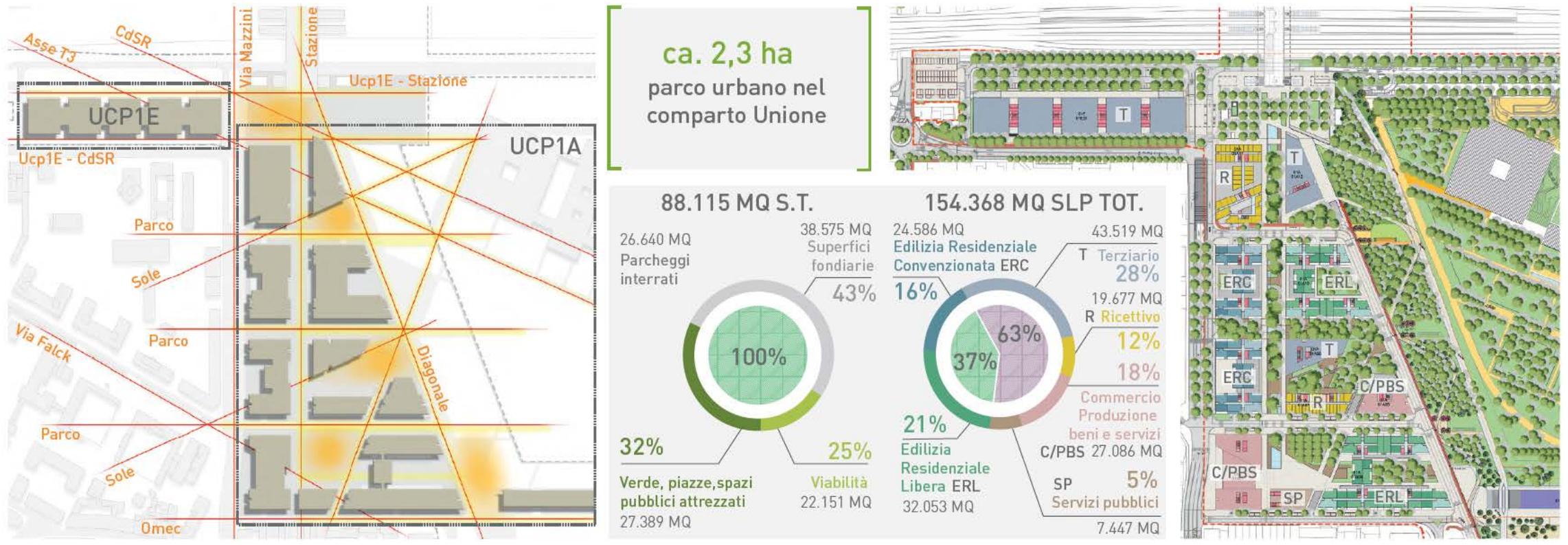
Sistema di connessione dei parchi milanesi



Attuazione della Variante al PII: il Comparto Unione

La **Progettazione Unitaria Complessiva** del comparto Unione, attualmente in fase di **proposta preliminare in istruttoria**, è uno delle due principali polarità previste.

E' un nuovo ambiente urbano in stretta relazione con la nuova stazione ferroviaria a ponte, la fermata della linea 1 metropolitana, le piazze limitrofe e l'adiacente parco. Il progetto urbano è costituito da una combinazione di isolati con mix funzionali caratterizzati da cortili aperti e con attività commerciali al piano terra che si affacciano su spazi in larga parte pedonali. Un nuovo pezzo di città di grande accessibilità dal trasporto pubblico.

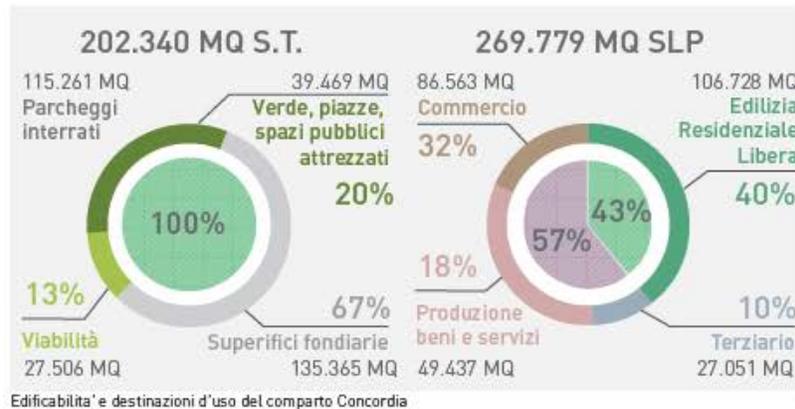


Attuazione della Variante al PII: il Comparto Unione



Attuazione della Variante al PII: il Comparto Concordia

A **fine 2018** ne è stata approvata la **Progettazione Unitaria Complessiva**. E' un insediamento molto articolato, principalmente composto, da un lato, da un brano di città compatta, prevalentemente residenziale con al piede piastre commerciali (Street Retail) che si affacciano su una rete di spazi pedonali, a loro volta collegati alla nuova piazza Pompei. Dall'altro lato è costituito dal T5, l'imponente forno siderurgico rifunzionalizzato a Centro Commerciale Multifunzionale affacciato sul parco e direttamente accessibile dal progettato raddoppio di viale Edison e dal nuovo svincolo della tangenziale.



La rigenerazione urbana delle aree ex Falck. Attuazione della Variante al PII

GRAZIE.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

MILANOSESTO

La partecipazione all'esposizione della VII RUN 2019 di INU con il caso dal titolo *“Milanosesto: la rigenerazione urbana delle aree ex Falck. Attuazione della Variante al PII”* è stata curata dal **Comune di Sesto San Giovanni** e da **Milanosesto SpA**.

Per il contributo a sostegno dei costi di realizzazione dei pannelli si ringrazia Milanosesto SpA.

Per la pazienza nella realizzazione grafica dei pannelli si ringrazia l'Arch. Letizia Melzi.

Principali soggetti coinvolti:

Milanosesto (soggetto promotore), Comune di Sesto San Giovanni, Bizzi & Partners Development, RPBW, Tectoo, Ottavio Di Blasi, U.lab, Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Edile Engineering & Construction, United Risk Management

La presentazione è stata curata dal Servizio Urbanistica e SUE del Settore Territorio e lavori pubblici del Comune di Sesto San Giovanni
