



città della salute e della ricerca

programmazione urbanistica





carta d'identità del PII Falck

nome = PII/Falck aTs1/aTs2

superficie complessiva = 1.434.000 mq

edificabilità di base = 712.000 mq

edificabilità legata al recupero degli edifici storici = 80.000 mq

edificabilità legata alle varie premialità = 237.500 mq

(rendimento energetico edifici, servizi aggiuntivi, etc...)

edificabilità complessiva = 1.029.500 mq (+ servizi pubblici e CdSR)

usi residenziali = 60%

altri usi = 40% (di cui 90.000 mq di superficie linda di pavimento per medie e grandi strutture di vendita unitarie)

aree verdi = 500.000 mq ca. + 2/3 orti e aree verdi pubbliche e di pertinenza della Città della salute e della ricerca pari a circa 120.000/140.000 mq

231 milioni di euro = valore delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni da realizzare (compreso contributo per bonifiche)





che cosa non è cambiato rispetto al piano approvato nel 2012

1. l'area di intervento (estensione ed individuazione del lotto)
2. le superfici edificabili (fatta salva una diminuzione di 15.000 mq e i servizi)
3. le destinazioni d'uso
4. il parco urbano e molti servizi pubblici come le scuole
5. l'impostazione generale del progetto e alcune sue parti specifiche (satelliti)
6. l'impostazione e la sostanza della disciplina attuativa e dei rapporti fra amministrazione ed operatore (convenzione, nta, etc,,,))

che cosa è cambiato rispetto al PII Falck approvato nel 2012

1. alcune impostazioni del progetto
 - città della salute e della ricerca (inserimento);
 - parco urbano (maggiore continuità);
 - viabilità (parte);
 - le case lungo il parco e intorno al villaggio Falck.
2. regole attuative (flessibilità temporale e dimensionale dei «satelliti», «masterplan», etc..)
3. commercio: traslazione verso est delle funzioni commerciali, dal «grande magazzino» a un format innovativo basato sulla forte relazione fra commercio, funzioni per il tempo libero, la cultura, la città e il parco

ed inoltre:

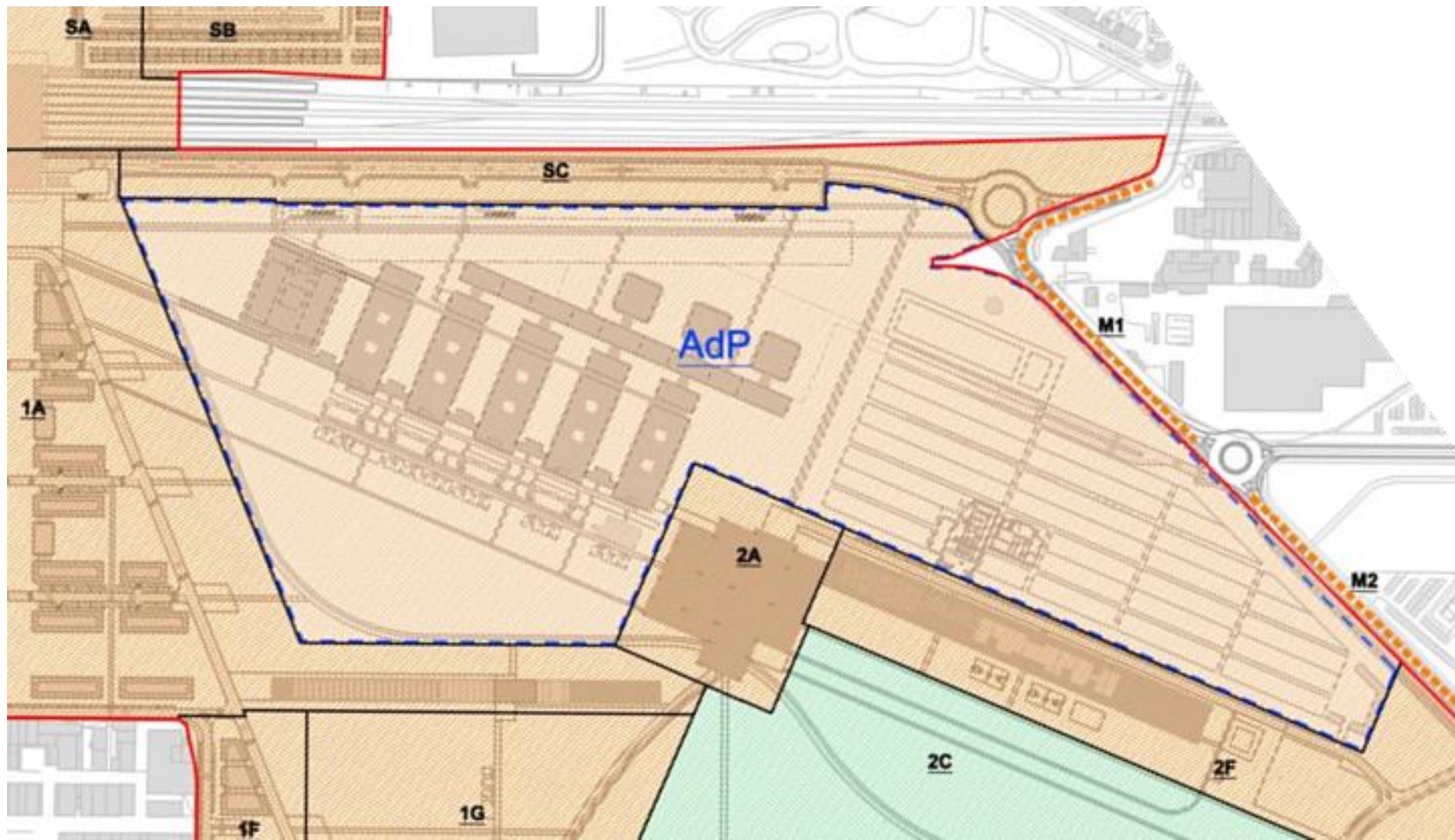
- modifiche riguardanti i servizi;
- quadro economico;

.....





città della salute e della ricerca: individuazione sedime



parco urbano: una maggiore continuità

maggiore unitarietà del parco e delle aree verdi a standard connesse è data dalla diversa configurazione delle relazioni:

- fra la porzione est e quella ovest di viale Italia;
- con il Parco della Media Valle del Lambro (corridoio ecologico)
- con il villaggio Falck



PII vigente



variante PII

funzioni commerciali: traslazione verso est e la tangenziale nord

Le funzioni commerciali sono tutte concentrate sotto il T5 e nei quartieri limitrofi (UCP = 7b, 7c, 9d e parzialmente 9c), in posizione più vicina possibile alla grande viabilità (tangenziale nord).

Il successo di questo progetto (e la possibilità di essere attuato) si misura nella capacità che esso avrà di:

- a) configurare un *format* innovativo rispetto al contesto milanese e italiano (non il solito «parco commerciale» o la «grande piastra»...);
- b) valorizzare l'edificio T5 (di cui è obbligo la conservazione);
- c) valorizzare la presenza del parco;
- d) legarsi alla città esistente e di progetto



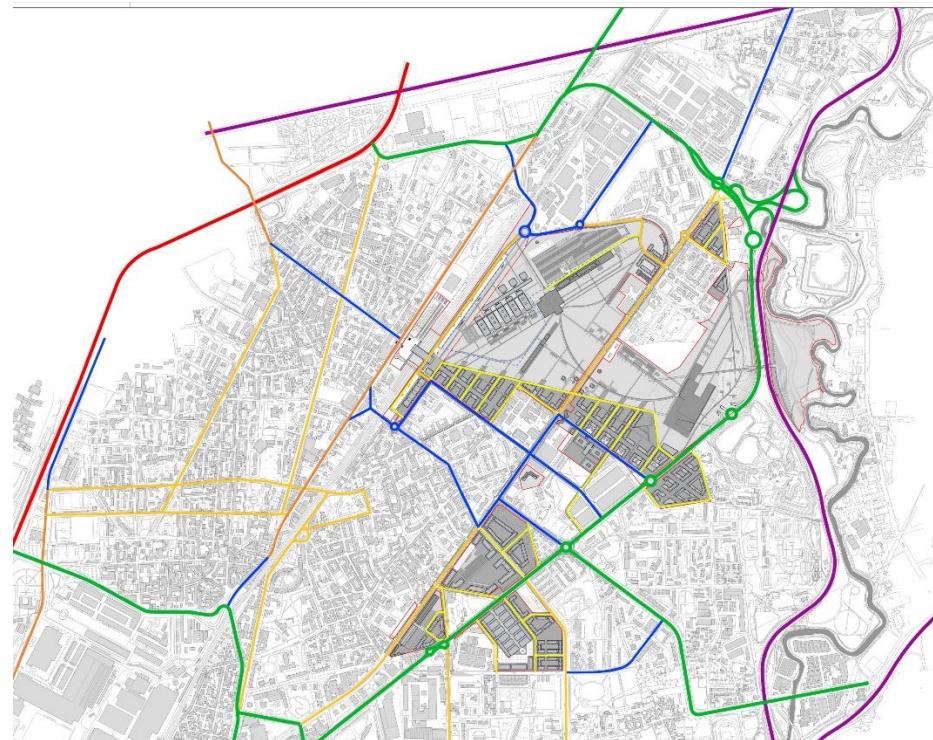
PII vigente



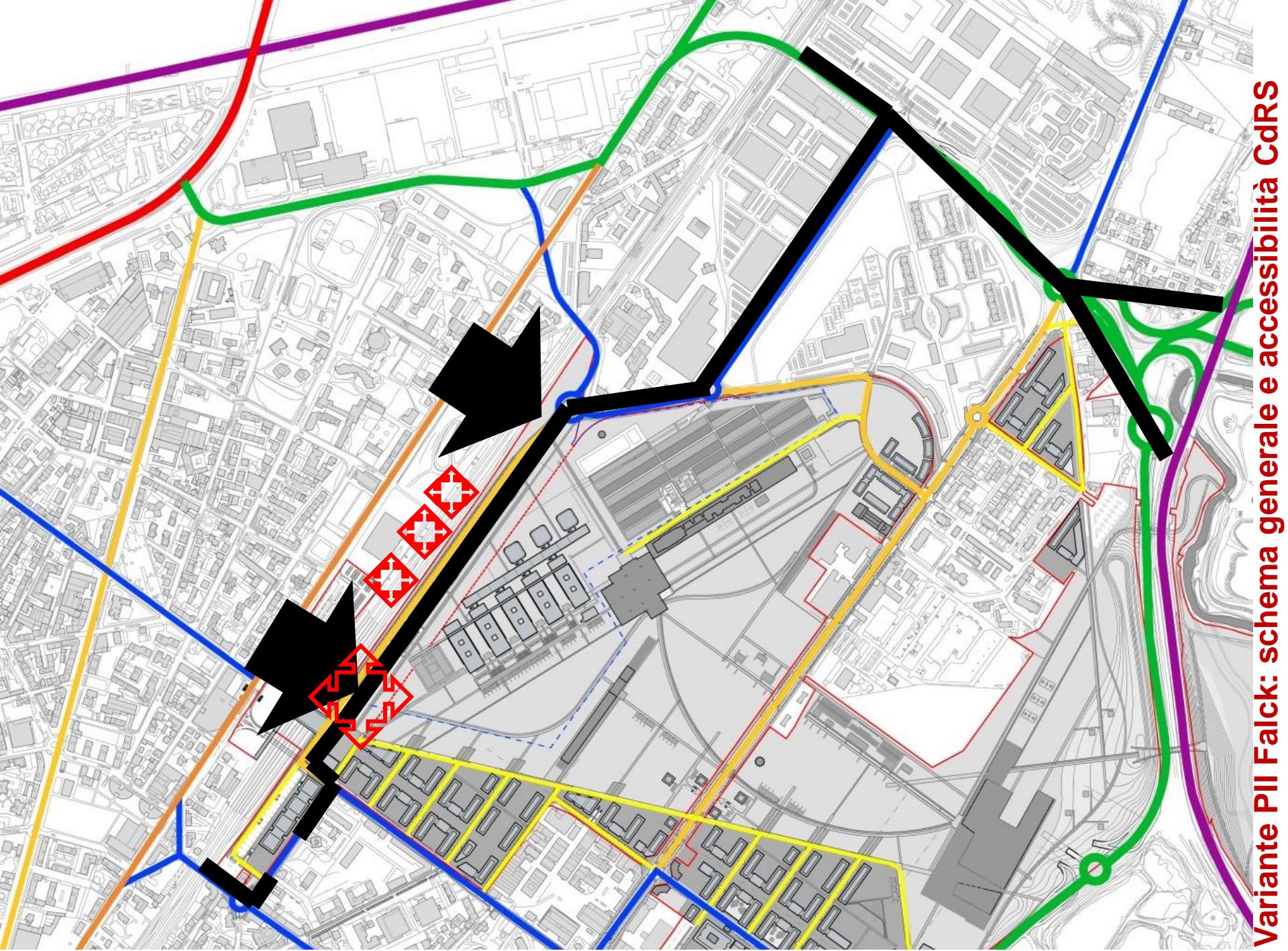
variante PII

modifiche della viabilità al servizio delle nuove costruzioni e conseguenti alla CdSR

- traslazione verso sud del sottopasso (solo mezzi pubblici);
- la “diagonale” diventa carrabile, benché di rango locale;
- variano le strade al servizio dei quartieri affacciati al parco;
- accesso/parcheggio CdSR (organizzato come una sorta di “cul de sac”).



variante PII: gerarchia delle strade





villaggio Falck e altre modifiche planimetriche

insediamenti limitrofi al villaggio Falck

- diminuzione delle volumetrie (conseguente all'accordo ex art.11/241/1990);
- contenimento delle altezze degli edifici;
- utilizzo, per costruire abitazioni di un lotto limitrofo ove erano previste attrezzature religiose, spostate (da spostare, previo formalizzazione accordo con Regione) nella «vasca pompeii»;
- maggiori relazioni con il parco (percorso ciclo/pedonale)

le abitazioni e gli uffici dei quartieri addossati al Parco sono meno introverse e chiuse su se stesse e più aperte, sia verso il parco, sia verso via Falck.



le costruzioni introno al villaggio Falck



PII vigente



variante PII

quartieri addossati al parco



PII vigente



variante PII

servizi ed attrezzature pubblici: cosa muta

realizzazione dei servizi necessari alla realizzazione della CdSR e sanciti dall'Accordo di Programma sottoscritto con regione Lombardia:

- asilo nido;
- edilizia convenzionata per i dipendenti;
- viabilità/parcheggi al servizio della CdSR;
- mantenimento «contestuale» edificio storici;
-

altre piccole modifiche dei servizi:

- impianto sportivo vicino al T3, declassamento a struttura al servizio delle scuole;
- spostamento/ridefinizione cosiddetto «ex monastero» all'interno delle «vasche pompeii» con funzione di supporto alla CdSR.

sono confermati i due plessi scolastici, la biblioteca, la casa di cura per gli anziani (eventuale); è stato modificato il parco urbano, alcuni impianti a rete (sistemi disperdenti), i parcheggi, etc...

variante al PII FALK: prossimi passi

1. adozione variante PII Falk (30 marzo 2015)
2. autorizzazione commerciale: modifica tipologia di vendita (conferenza di servizi regione/comune, 180 gg)
3. pubblicazione (15 gg)
4. osservazioni (15 gg)
5. controdeduzioni
6. approvazione in Giunta
7. sottoscrizione convenzione
8. cessione area definitiva a Regione

Conferenza di Servizio con enti interessati alla validazione del progetto CdSR, da concludersi dopo approvazione PII

sottoscrizione contratto di concessione CdRS

grazie dell'attenzione

