Mercoledì, 22 Marzo 2017 08:33
Di Sonia Minchillo Guerriero

Sono terminati i cantieri di bonifica per sanare i terreni dell’ex area industriale che ospiteranno entro il 2021 la Città della Salute.

Foto di Gianni Berengo Gardin

Sesto si prepara alla trasformazione. Sono terminati ormai i cantieri di bonifica per sanare i terreni dell’ex area industriale Falck che ospiteranno entro il 2021 la Città della Salute. Non c’è un nome più adatto visto che conterà un numero tra 15 mila residenti e 3mila lavoratori, un paese in quella che fino agli anni ’90 era una città operaia. La Città della Salute è il nuovo polo sanitario in ambito oncologico e neurologico che sorgerà tra via Mazzini e via Trento, nel comparto soprannominato “Unione”. Sarà una sorta di Kilometro Rosso dove Istituto Besta e

Phoca PDF

Istituto Tumori lavoreranno fianco a fianco per trasmettersi il *know how* acquisito negli anni. La nuova struttura d'avanguardia clinica e scientifica potrà competere con le eccellenze europee ed internazionali. Un progetto ambizioso in cui tutti credono e investono: 330 milioni di contributo da Regione Lombardia, 40 milioni dallo Stato e 80 dai privati per un totale di 450 milioni di euro. Cifre da capogiro per un'area di 205mila metri quadrati, di cui 129mila occupati dalla nuova struttura sanitaria e di ricerca. Si parla di palazzine di tre piani, alte 18 metri, e strutture sotterranee che ospiteranno i macchinari per esami e operazioni chirurgiche, 705 posti letto che si affacceranno sul verde del parco, di un day center per le prestazioni ambulatoriali nonché di una serie di strutture ricettive per i familiari dei pazienti: alberghi e negozi. Una misura necessaria tenendo conto che oltre il 50 per cento delle persone che si curano al Besta e all'istituto dei Tumori viene da fuori provincia. La tranquilla via Mazzini, che sarà anche l'ingresso alla "fabbrica bianca" come la chiama Renzo Piano, diventerà una delle più battute vie di Sesto: si stimano tremila persone al giorno tra medici, ricercatori, personale vario, pazienti e familiari. Non è un caso che sia stata scelta proprio Sesto: "La nostra città è in una posizione logisticamente strategica – ha spiegato il sindaco Monica Chittò – Abbiamo la metropolitana, la stazione, gli autobus, la vicinanza all'autostrada e alle tangenziali. Inoltre, la disponibilità dell'area di recupero permette la disponibilità di aree da dedicare a parcheggi". Per Sesto è sempre più vicina la Città metropolitana, e l'ex Salingrado d'Italia di fatto s'integrerà sempre più a Milano. Un'idea sostenuta anche dall'architetto del futuro cantiere Mario Cucinella, intervistato dall'Artribune: "La Città della Salute costituirà un esempio di rigenerazione e propone il tema tanto discusso, a Milano quanto a Roma, del confine urbano, dell'espansione della città, dell'inclusione. Oltre al rilievo sanitario, questa progettazione si connette dunque alla capacità, propria di tante città del mondo, di rigenerarsi utilizzando le aree dismesse, da tempo a disposizione". La filosofia di Cucinella è in sintonia con quella di Renzo Piano che ha disegnato il masterplan dell'intervento di recupero dell'intera are Falck: "L'architettura è una disciplina complessa, sempre più difficile: non è riducibile a un solo ambito, ha connessioni con la società, l'ambiente, la geografia, con tante sfere di interesse". Per la Città della Salute, infatti, si è tenuto conto di tutte questi aspetti: una navetta ecologica che la collegherà alla stazione, la struttura commerciale, che si è precisato non sarà un centro commerciale ma qualcosa di più futuristico e il nuovo parco di 600mila metri quadrati.

Ma l'ex area industriale Falck si prepara ad ospitare molto altro: palazzi, un centro commerciale, un distretto commerciale, musei, scuole.

Phoca PDF

Il centro commerciale

In realtà gli addetti ai lavori amano chiamarlo *shopping enclosure*. Il *mall* sarà ubicato nel comparto Concordia, lo stesso della Città della Salute, e sarà realizzato sotto lo scheletro di archeologia industriale denominato T5. Occuperà una superficie di 80mila metri quadrati, più 50mila dedicati ai negozi. Perché non si può chiamare centro commerciale? A rispondere è Carlo Massiroli, direttore generale di Milano-Sesto. “In genere queste strutture sono ubicate al di fuori della città, mentre questo *mall* è situato in ambito urbano. È abbinato ai negozi di vicinato. Ci sarà una via, una sorta di corso Buenos Aires con i negozi che condurranno al centro commerciale, che sarà così in continuità con il quartiere. Accanto sorgeranno anche delle abitazioni. Sarà una struttura innovativa perché ci sarà spazio anche per l’intrattenimento con cinema e aree dedicate ai bambini, con giochi e zone educative. Ci ispiriamo alle strutture già presenti in Europa. Un esempio in Italia potrebbe essere quello di Arese o di piazza Portello a Milano”. Ad investire mezzo miliardo nel progetto sarà il gruppo saudita Fawaz, già proprietario di 16 centri commerciali in Arabia Saudita e altri negli Stati Uniti. Il gruppo parlava anche di un parco di divertimenti per famiglie, ma a Renzo Piano l’idea non era affatto piaciuta, tanto che in un’intervista al Corriere della Sera rilasciata nel maggio scorso prendeva le distanze dal mega distretto commerciale e dall’intero progetto. In zona poi c’è già il Vulcano e l’Auchan di Cinisello Balsamo si prepara a raddoppiare al volumetria.

Phoca PDF

L'edilizia

L’operazione che porterà più ricavi per la proprietà immobiliare è l’edilizia privata. si parla di 15mila nuovi residenti distribuiti in un’area di un milione e mezzo di metri quadrati. Per i nuovi abitanti sono stati previsti 8.600 alloggi tra pubblici e privati. Su circa 1.000.000 mq il 48% è destinato ad edilizia residenziale libera e il 12% ad edilizia convenzionata. Il masterplan prevede una serie di palazzi con altezze in linea allo skyline cittadino. E poi potrebbero ritornare le cinque torri, ad oggi messe in stand by. Non sono un nuovo capitolo della saga del Signore degli Anelli, ma le torri di 30 piani disegnate dall’archistar Renzo Piano con una visione “romantica”: “Sono cinque, come le dita di una mano che prenderà per mano la vecchia Sesto e la congiungerà con la nuova.

Gli edifici pubblici

Nel nuovo quartiere non mancheranno edifici pubblici. Con la stima di 15mila nuovi residenti sono stati previsti anche dei nuovi servizi. Non mancheranno quelli commerciali con 50mila mq di negozi di vicinato. Ma con le famiglie arriveranno anche i bambini che dovranno andare a scuola: 7 le scuole in progetto: due asili, un nido, un’elementare, una media e una scuola privata, oltre alla Montessori già presente. La campanella dovrebbe suonare per il 2021, insieme all’inaugurazione della Città della Salute. Parte di queste scuole saranno collocate in ex edifici industriali già presenti nell’area. Infatti, per l’architetto Renzo Piano “non sono solo “rovine” di archeologia industriale ma spazi recuperati a nuova vita”. Un asilo dotato di 6 sezioni dovrebbe essere collocato nella Casa del Direttore. All’interno del Treno Laminatoio la proposta prevede la realizzazione, oltre alla realizzazione di un centro sportivo con impianto natatorio, un plesso scolastico con sezioni di scuola primaria da 16 sezioni, una secondaria di 1° grado da 10 sezioni e una dell’infanzia da 3 sezioni. E’ d’obbligo utilizzare il condizionale perché qualcosa potrebbe ancora cambiare; per esempio mancherebbe una scuola superiore. Altri 10 edifici pubblici sono previsti tra cui una biblioteca mediateca nel Camino Fumi e uno spazio per spettacoli, concerti e mostre nel T3 Pagoda, “la grande cattedrale d’acciaio”.

Phoca PDF

La nuova stazione

A completare il nuovo quartiere, la nuova stazione, porta d'ingresso alla Sesto del futuro, sempre più metropoli e meno paese. La nuova stazione avrà anche un altro compito di rilievo: collegare la vecchia Sesto con tutta la nuova area che sorgerà al posto delle acciaierie Falck, è proprio qui che si realizza fisicamente quella ricucitura urbana tra i due lembi di città. La nuova stazione prevede tre livelli: uno per la stazione ferroviaria, uno per la metropolitana e una passerella pedonale. L'edificio sarà alto una decina di metri circa e sarà caratterizzato da una copertura trasparente, a vetri, così da avere l'intera visione sul nuovo parco e il nuovo quartiere. E' previsto questo ponte che congiunge la ferrovia al nuovo quartiere. Lungo questa passerella ci sarà posto per dei negozi lungo 50, 60 metri. Per Renzo Piano la nuova stazione si configura come una grande piazza sospesa sopra ai binari, collegata alle due "piazze della stazione" quella attuale e quella nuova mediante scale mobili e ascensori". Una volta attraversata la ferrovia si sta pensando ad un people mover, un mezzo di trasporto ecologico e innovativo che porti i pendolari alla vicina Città della Salute fino al grande centro commerciale di ultima generazione e alle case che sorgeranno intorno alla struttura di vendita. Per gli automobilisti è previsto un sottopasso, destinato anche al trasporto pubblico, in continuità con la via Montegrappa. Naturalmente si è pensato anche ai ciclisti, per chi preferisce pedalare saranno messi a disposizione 15 chilometri di pista ciclabile. Il parco, che sarà un polmone

Phoca PDF

verde attrezzato, sarà collegato al parco Nord e a quello della Media Valle del Lambro. E' prevista la piantumazione di 10mila alberi.

Le possibili criticità

Giorgio Majoli

Naturalmente non mancano le possibili criticità del Progetto. Complessivamente si tratta di circa 3 milioni di metri cubi di cui il 60% (1,8 milioni) destinati ad un uso residenziale, per far posto a circa 15 mila nuovi abitanti. Come noto, Sesto è in decrescita demografica da diversi decenni. Nel 1981 aveva quasi 96.000 abitanti che poi sono scesi nel 2011 a circa 79.000. Anche se si sta assistendo a una leggera ripresa (81.000), una previsione espansiva di nuovi residenti (+ 15 mila) non pare del tutto attendibile, soprattutto in una città che ha già una densità di quasi 7.000 abitanti per kmq e che non è particolarmente appetibile per il prezzo degli alloggi e per le condizioni ambientali. Come noto, non basta costruire nuove case perché queste vengano abitate. C'è il rischio che rimangano contenitori vuoti. A Sesto ci sono già esempi in tal senso.

Quanto al traffico indotto da tutti quegli insediamenti, non sarà di lieve entità, nonostante la presenza della vicina metropolitana, della tangenziale nord e dell'autostrada (già peraltro satura nelle ore di punta) oltre che una stazione ferroviaria. Si faccia conto che i posti auto coperti e scoperti saranno circa 600 mila mq. Calcolando 25/30 mq per posto auto si hanno almeno 20.000 posti per le auto che si recheranno in quel sito. Senza contare i grandi attrattori di traffico commerciali e quelli relativi al nuovo ospedale.

Per quanto riguarda il centro commerciale, nell'articolo già si cita il previsto raddoppio di quello della vicina Cinisello. In realtà il Centro Auchan, a Bettola, triplicherà le superfici (da circa 50mila a 150mila mq di Slp, forse più). Per non dimenticare il centro commerciale Vulcano di Caltagirone, posto lì vicino. Pare che le superfici di vendita complessive previste per il commercio in quel nuovo sito di Sesto (circa 100.00 mq), siano eccessive. Non è un caso che l'Auchan di Cinisello sia andata nel tempo in crisi strutturale e abbia chiuso e ora abbia dovuto ristrutturare il vecchio intervento.

Comunque un intervento che è una bella scommessa per gli amministratori dei prossimi decenni.

Phoca PDF

Phoca PDF