

Urbanistica. Lo scenario dei prossimi dieci anni: dalle periferie ai centri direzionali

Progetti per 10 miliardi Milano cambierà volto

Publico il 30% delle risorse destinato agli investimenti



Sara Monaci
MILANO

Milano cambierà volto nei prossimi dieci anni, soprattutto nelle zone periferiche. Mettendo insieme i progetti urbanistici del settore pubblico e di quello privato, emerge che nel capoluogo lombardo e nelle sue zone limitrofe ci saranno investimenti per oltre 10 miliardi.

A fare la differenza sono ancora la spesa e la progettualità pubbliche: se mediamente lo Stato e gli Enti locali mettono sul piatto un terzo degli investimenti, in molti casi si arriva fino al 70 per cento. Ed è vero che a Milano l'iniziativa pubblica rappresenta il motore dell'iniziativa privata. «C'è un mix di energie, riteniamo sia un processo virtuoso quando il pubblico dà avvio a progetti condivisi anche dal privato» commenta l'assessore all'Urbanistica di Milano, Pierfrancesco Maran. La città cambierà volto tra dieci anni, ma già alla fine di questa legislatura saranno apprezzabili i molti cambiamenti.

"Tre città" nella città

A Nord-Ovest di Milano, nel Comune di Rho, sorgerà il nuovo progetto di riqualificazione dell'ex area Expo. Ci sono 12 milioni di metri quadrati che verranno suddivisi in tre parti: da un lato ci saranno le facoltà scientifiche dell'Università Statale di Milano, che verranno trasferite qui con un investimento intorno ai 380 milioni; dall'altro lato le possibili aziende interessate a cambiare sede o ampliare i laboratori; nel mezzo lo Human Technopole, per il quale lo Stato ha stanziato 1,5 miliardi di fondi pubblici spalmati nei prossimi anni. Sarà un centro di ricerca sul genoma, che avrà contatti sia con il mondo accademico che con quello aziendale.

Secondo i vertici di Arexpo, la società proprietaria delle aree, ci sarà un giro d'affari di miliardi, sommate le risorse pubbliche e private. Il progetto inizierà ad avere gambe intorno al 2022, ma è tra un decennio che i risultati saranno visibili.

Nella stessa area nascerà anche il nuovo quartiere Cascina Merlati, con un miliardo di investimenti della società Euromilano: ci sarà un centro abitativo ecosostenibile, caratterizzato da un mix di case residenziali e a canone agevolato, edifici scolastici nuovi e parchi.

Mentre le facoltà scientifiche (tranne Medicina) della Statale si sposteranno nella zona di Rho, ecco che si libererà il quartiere milanese di Città studi. Qui l'università possiede edifici che dovrebbe valorizzare proprio per finanziare in parte il maxi-progetto da 380 milioni a Rho.

Inteso ad acquisire le strutture - ormai da ristrutturare - è il Demanio, che sembra intenzionato a trasferire in questa zona di Milano i suoi uffici dislocati nella città, concentrando i suoi 1600 dipendenti e realizzando così una "cittadella dell'amministrazione". Anche le università Bicocca e Politecnico potrebbero portare qualche attività, per un investimento che potrebbe arrivare a 200 milioni in questo quartiere storico di Milano. Il progetto potrebbe aver bisogno di almeno tre anni.

Nella zona a Nord Est di Milano, nel vicino Comune di Sesto San Giovanni, sorgerà invece la "città della Salute", con un progetto che inizialmente ha avuto battute d'arresto per via dei ricorsi al Tar da parte delle imprese non vincitrici. Ora la gara è stata aggiudicata al raggruppamento guidato da Condotte, per un investimento pubblico di 370 milioni, a cui si aggiungono 80 milioni per la bonifica dei terreni, effettuata dalla società Milano-Sesto, proprietaria di 1,4 milioni di metri quadrati dell'ex area in-

dustriale Falck, e altri 80 milioni di risorse private per la concessione quasi trentennale. Il progetto potrebbe già essere pronto per il 2022, e prevede il trasferimento degli ospedali milanesi Besta e Istituto dei tumori.

Nella stessa area Falck prenderà inoltre forma un polo tecnologico, con ulteriori 3 miliardi di euro, di cui si sta occupando la stessa società Milano-Sesto. Uno dei pochi casi di investimento privato puro.

Le nuove periferie

Molti progetti interessano le zone periferiche di Milano. Non ci sono solo i quartieri periferici inseriti nel programma del sindaco Giuseppe Sala, per i quali c'è in-

LE NUOVE «CITTADELLE»

La città della Salute nell'area ex Falck; il parco della Scienza nel sito Expo; e la città della Pa, nel quartiere di Città Studi



Circle line

Si tratta di un semi-anello ferroviario che collegherà le sette aree ferroviarie nell'area urbana di Milano oggetto di dismissione e risanamento da parte delle ferrovie dello Stato. Per le aree in dismissione, corrispondenti ad altrettante stazioni, si investirà 50 milioni, a cui si aggiungono 47 milioni di fondi statali finalizzati agli investimenti ferroviari nelle città. Questa prima tranche di risorse verrà destinata appunto al progetto Circle line destinato ad alimentare collegamenti tra i poli oggetto di risanamento e riconversione.

tenzione di investire nei prossimi 4 anni 356 milioni di denaro pubblico per migliorare gli edifici, le scuole, le strade, il verde. C'è anche la riqualificazione dei sottesi scali ferroviari abbandonati, cioè aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato che, a seguito di un accordo con Palazzo Marino, verranno trasformate in nuovi quartieri residenziali e direzionali. Complessivamente si parla di 12 milioni di metri quadrati.

Si investirà 50 milioni, a cui si aggiungono 47 milioni di fondi statali finalizzati agli investimenti ferroviari nelle città. Questa prima tranche di risorse verrà destinata alla Circle line, un semi-anello ferroviario che collegherà le sette aree. Si poi venderà le aree per 400 milioni. Verranno inoltre pagati 120 milioni di oneri di urbanizzazione e altri 80 milioni di extraoneri. Il 65% delle aree rimarrà verde; il 30% delle costruzioni sarà destinato all'housing sociale. Il giro d'affari dell'operazione dovrebbe aggirarsi intorno a 1,5 miliardi e si svilupperà nell'arco di un decennio.

Tra gli investimenti privati va invece ricordato quello realizzato dalla Westfield a Segrate, ai confini di Milano, dove sorgerà il più grande centro commerciale d'Europa, per 1,5 miliardi di investimenti.

Tra i nodi da risolvere va segnalato invece quello del quartiere Portello, la prima zona visibile per chi arriva da Nord, la cui riqualificazione è in mano alla Fondazione Fiera Milano. La prima ipotesi era lo stadio del Milan, progetto poi accantonato dalla stessa società calcistica (ed degenerato in un contenzioso con la Fondazione); poi è subentrato il progetto "Milano Alta" della Vitali, ma è risultato insoddisfacente a Comune e Fondazione (ed è nuovamente in corso un contenzioso per rescindere il contratto). Si parla di realizzare qui la nuova sede Rai, ma ancora nulla di fatto.

I grandi progetti che cambieranno Milano

Il cantiere Milano
Nel prossimo decennio Milano cambierà volto, soprattutto nelle zone periferiche, grazie a 10 miliardi di investimenti pubblici e privati. Alcune aree potranno vedere i primi risultati già nei giro dei prossimi tre o quattro anni. Nella cartina presentiamo i principali interventi di trasformazione urbanistica in programma a Milano città e nell'hinterland

Rho - Milano

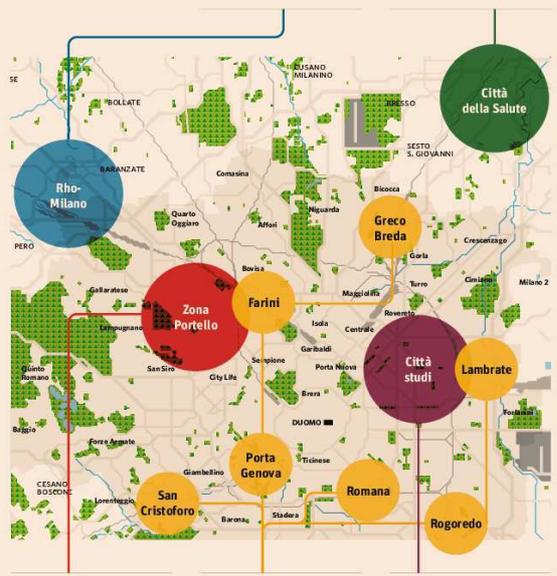


Progetto di riqualifica dell'ex area dell'Expo, con un giro d'affari atteso di 2 miliardi nel prossimo quinquennio. Ci sarà la sede dello Human Technopole

Città della Salute



Occuperà una porzione dell'ex area Falck di Sesto San Giovanni. Dopo un bando di gara controverso è stato finalmente assegnato. Si trasferiranno qui il Besta e l'Istituto Tumori di Milano



Zona del Portello



Il primo quartiere visibile per chi arriva a Milano da Nord, rimane ancora un nodo da risolvere dopo il no allo stadio da parte del Milan e dopo il rifiuto del progetto Milano Alta, proposto dal gruppo Stam-Vitali

Ex scali ferroviari



Sono 7 aree, per una superficie complessiva di 1,2 milioni di metri quadrati. L'accordo con Ferrovie dello Stato, che investirà subito 60 milioni, porterà ad una riqualificazione delle zone con un mix di funzioni pubbliche e private, verde e case popolari

Quartiere Città studi



Con il trasferimento di una parte dell'università Statale a Milano, è destinata a diventare una cittadella dell'amministrazione pubblica, con il trasferimento degli uffici del Demanio