

Urbanistica. Più case in affitto, migliore mobilità - A luglio la gara per lo Scalo Farini

Milano verticale e verde

Ecco la metropoli del 2030

L'assessore Maran: almeno 50mila giovani in più

Paola Dezza
MILANO

Una città più verticale e con grandi spazi verdi, giovane e dinamica, con periferie recuperate e vivibili. Il nuovo Pgt di Milano (piano di governo del territorio), che entrerà in vigore a inizio 2019, dopo consultazioni con la cittadinanza, in giunta e in consiglio comunale, traccia la fotografia di una città che ha fatto strada e deve ancora crescere, attirando sempre più capitali privati, molti esteri.

La crescita di Milano, sotto il profilo della popolazione che potrebbe arrivare a circa 5 milioni di persone nei prossimi dieci anni,

MERCATO IMMOBILIARE

Processi come la riapertura dei Navigli in Melchiorre Gioia puntano a rigenerare aree in grado di attrarre investitori esteri di lungo periodo

riguarda due fasce di età, quella più anziana e quella dei giovani tra 18-34 anni che entro il 2030 saranno 50mila in più. A dimostrazione dell'importanza dei giovani il ruolo del sistema universitario nei cambiamenti, dall'area Expo dove arriverà la Statale alla riconversione della zona di Città Studi fino ai mutamenti dei singoli quartieri grazie all'arrivo di molti studenti.

«Tre grandi temi per il futuro», dice Pierfrancesco Maran, assessore all'urbanistica, al verde e all'agricoltura del Comune di Milano: «la crescita per tutte le generazioni, il miglioramento degli 88 quartieri della città, la sostenibilità dell'evoluzione». E su questo filone si inserisce l'attenzione del Pgt al tema affitto, che va incrementato rispetto alla vendita. «Le

case da 10mila euro al mq - dice Maran - sono per pochi (una nicchia che riguarda l'8% del totale delle compravendite contro il 3% su scala nazionale, ndr) bisogna pertanto incentivare le locazioni, anche nell'housing sociale e così sarà nel progetto ex Scali».

Maran crede che il mercato immobiliare stia crescendo in città in maniera organica e l'intento del Pgt è agevolare tale crescita e non frenarla. Senza preclusioni quindi per una realtà che vuole salire in altezza, con grattacieli moderni e iconici. Come dimostrano le torri in costruzione, da Gioia 22 alle future due nuove torri a Citylife ancora in via di definizione. «Crescere in altezza significa poter realizzare i nuovi venti parchi da almeno 10mila metri quadri ciascuno» dice.

In centro si lavora al riordino di Piazza Cordusio, con Generali capofila della riqualificazione, in zona fieri il Palazzo delle Scintille potrebbe diventare un centro culturale integrato con i quartieri limitrofi - a breve Citylife dovrebbe svelare il progetto -, nell'area di Melchiorre Gioia, non lontano da Porta Nuova si potrebbe avviare la prima fase della riapertura dei Navigli. Un percorso che potrebbe collegare la Martesana con piazza Gae Aulenti. Equi per l'edificio del Comune, per il quale sono terminate le opere di bonifica dall'amianto, si prospetta la vendita.

L'intento secondario è di dare spazio a nuovo prodotto per gli investitori in cerca di immobili da comprare e mettere a reddito. La scarsità di edifici moderni è il tema centrale oggi in un mercato immobiliare che vede molta liquidità in arrivo dall'estero.

«Ci piacerebbe che gli investitori ci seguissero anche fuori dal centro per investire nei complessi produttivi dismessi - spiega l'assessore

IL PGT IN PILLOLE

I punti del nuovo Piano

■ Cinque i temi su cui il Comune si è focalizzato. Il primo è legato alla mobilità. Più mezzi di trasporto e meno macchine, la linea M4 per collegare il centro all'aeroporto di Linate in 14 minuti, il prolungamento delle linee metropolitane verso Monza e Settimo Milanese, l'adeguamento della cintura ferroviaria in funzione della Circe Line e la riqualificazione di 12 nodi di interscambio.

■ Il Pgt vuole incentivare la nascita di nuove eccellenze sul territorio in grado di attrarre investimenti internazionali. Sei le aree individuate - San Siro, Goccia, Piazza D'Armi, Ronchetto, Porto di Mare e Rubattino -, adatte ad insediare "Grandi Funzioni Urbane" a uso pubblico o di interesse generale.

■ Più case in affitto. Nel Piano è prevista la possibilità di superare l'indice di edificabilità massima se si realizza edilizia sociale in locazione, rivolta soprattutto ai giovani e alle fasce più deboli.

■ Più verde con la riduzione del consumo di suolo dal 74% attuale al 70%. Senza preclusioni a nuovi grattacieli e torri che possano liberare terreno per creare i nuovi venti parchi previsti dall'amministrazione.

■ Realizzare spazio pubblico di qualità in ognuno degli 88 quartieri.

■ Risanare dove c'è degrado. Sono stati individuati così gli assi di via Padova, via Imbonati, via Pellegrino Rossi, via Imbonati, Rogoredo, cui si riconosce una nuova centralità.

- Per questo abbasseremo gli oneri per riqualificare e se il proprietario decidesse di demolire una struttura manterremo la volumetria».

Sul fronte periferie si vogliono riqualificare aree cruciali con il piano da 350 milioni di euro di investimento da parte del Comune, cifra che deve però trovare anche investimenti privati. «Vogliamo agire sulle piazze lungo il tragitto della linea 90-91, come piazzale Loreto, Maciachini, L.otto, Romolo, Corvetto, e sugli hub capolinea della metro - spiega l'intervistato -. Vogliamo dirottare qui volumetrie direzionali importanti e pertanto abbiamo pensato a incentivi per gli investitori». Un esempio? Piazzale Loreto rivisitato come nodo di congiunzione tra la fine di corso Buenos Aires e viale Monza o via Padova, magari con un'area retail al centro della piazza e raggiungibile a piedi.

Uno dei temi sul tavolo è la riqualificazione degli ex Scali ferroviari. «Per lo Scalo Farini ci sarà una gara a luglio per il masterplan tra studi di architettura in modo da dividere l'area in lotti da assegnare con diversi bandi - commenta l'assessore -. Qui il 65% dell'area sarà parco, nel frattempo vi si trasferirà l'Accademia di Brera. Intorno pensiamo a edifici coerenti con Porta Nuova. Più complessa la riqualificazione dello Scalo di Porta Romana che dovrà dialogare con i dintorni, dalla Fondazione Prada al complesso Symbiosis».

Tra i progetti più attesi quello dell'Arena Santa Giulia. «Il progetto ci piace e ne stiamo analizzando la variante - conclude -. L'intervento è importante, un'arena da 15-18mila posti, che sia compatibile anche con il tema olimpico». Per l'area nord di Santa Giulia i permessi potrebbero arrivare nella prima parte del 2019.

© RIPRODUZIONE RISERVATA