

Sulle aree dismesse stanno sorgendo quartieri avveniristici. Ecco

come grattacieli, laghi e parchi cambieranno il volto della città

FUTUR O POLI

Dopo anni di immobilità, Milano sta per trasformarsi in un immenso, frenetico cantiere: con l'abolizione del vecchio piano regolatore e la scomparsa della "destinazione d'uso", tutte le aree cittadine potrebbero diventare d'ora in poi edificabili. La collaborazione fra pubblico e privato ha reso inoltre disponibili i capitali necessari per realizzare gli interventi importanti e ristrutturare le gigantesche aree industriali ormai dismesse che caratterizzavano il paesaggio urbano fino a qualche decennio fa.

Trasformazione "epocale". Si lavorerà così su otto milioni di chilometri quadrati, l'equivalente di diversi quartieri, sparsi in punti chiave della città. A **Sesto San Giovan-**

ni, per esempio, Renzo Piano ha progettato per l'**ex area Falk** (più di un milione di metri quadrati) un quartiere ecologico, dove cioè le case saranno riscaldate con acqua di falda, consentendo di risparmiare il 30 per cento dell'energia. Al **Portello**, sui 400 mila metri dell'**ex Alfa Romeo**, sta già sorgendo un nuovo quartiere con un parco di 80 mila mq a forma di doppia esse e un tunnel sotterraneo che attraverserà l'intera area, da piazza Kennedy fino ai padiglioni della Fiera urbana. Anche a **Porta Vittoria**, sull'area dismessa della stazione, sorgerà il nuovo quartiere la Beic, la grande Biblioteca Europea dell'Informazione e della Cultura: enorme, con scaffali aperti e la possibilità di collegarsi anche da posizione remota.

City Life

Dove si trova: a Milano, nel quartiere storico della Fiera. Sono previsti 101.000 mq di appartamenti e uffici, 20.000 mq. di attività commerciali. Inoltre, il Museo d'arte contem-

poranea e il Palazzo delle Scintille, dedicato all'infanzia. **Progettisti:** Zaha Hadid, Arata Isozaki, Daniel Libeskind, Pier Paolo Maggiorana. **Area interessata:** 365.748

mq (compresa l'area del Vigorelli, ristrutturato). **Zone a verde e spazi pubblici:** 130.000 mq. **Tempi di realizzazione:** inizio lavori 2006, fine lavori 2014.

Benvenuti nel 2014

A City Life, nell'area dell'ex Fiera, sorgeranno tre gigantesche torri: una diritta, una pendente e l'altra "avvitata" su se stessa.



Le torri nel verde
I nuovi edifici progettati fra Corso Como e il quartiere Isola: secondo il progetto Porta Nuova ospiterà la Biblioteca degli Alberi, una vera e propria biblioteca botanica.

Progetto Porta Nuova

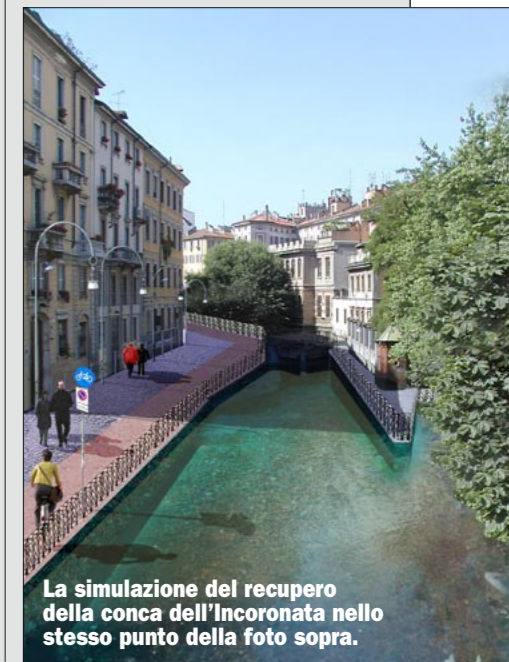
Dove si trova: Milano, area Garibaldi-Repubblica, nei pressi di corso Como e del quartiere Isola. Prevista una zona residenziale, servizi, il Museo della Moda, i nuovi uffici del Comune e la nuova della Regione Lombardia.
Progettisti: Pelli Clarke Pelli Architects, Kohn Pedersen, Fox Architects e Boeri Studio.
Area interessata: 290.000 mq.
Zone a verde: 90.000 mq.
Tempi di realizzazione: inizio lavori 2005, fine lavori 2012.

E se riapriamo i Navigli?

Recuperare i tracciati storici della Martesana e della cerchia interna. È il progetto dell'architetto Antonello Boatti, docente presso la Facoltà di Architettura e società del Politecnico di Milano. Utopia? «No, perché l'idea nasce dallo studio di altri interventi simili già realizzati in Europa, come il recupero del canale Robec a Rouen, in Francia». **Zone pedonali.** Gli obiettivi, oltre al ritorno della presenza dell'acqua, sono la sistemazione pedonale delle strade, con la creazione di nuovi spazi pubblici e il miglioramento della qualità dei quartieri. «L'ossatura del progetto è costituita da un canale di sezione variabile, ma continuo, che si snoda per undici chilometri e ha il compito di tramandare la memoria storica di queste vie d'acqua». **Tracce liquide.** «A seconda delle esigenze della viabilità, il canale varierà le sue dimensioni. In alcuni punti sarà poco più di un segno d'acqua, appena un metro di larghezza e pochi decimetri di profondità. In altri, in situazioni meno congestionate, potrà trasformarsi in un vero ruscello urbano. Il percorso? Dalla Cassina de' Pomm su Melchiorre Gioia, fino all'area Garibaldi e poi verso il Ponte delle Gabelle, per giungere fino alla conca dell'Incoronata e a San Marco.



Via San Marco com'è oggi.



La simulazione del recupero della conca dell'Incoronata nello stesso punto della foto sopra.

Gli otto raggi verdi che collegheranno il centro ai parchi periferici.



Il segno distintivo della nuova Milano sarà il grattacielo: le torri di vetro cambieranno il "profilo" della città

► **Occasione perduta?** In tutto questo fervore, secondo molti urbanisti, manca però una visione d'insieme: «Il rischio è di procedere per progetti dettati più dalle aspettative immobiliari che da una strategia di valorizzazione della città e dell'area metropolitana milanese in Europa», sottolinea Maria Cristina Gibelli, docente di Politiche urbane e territoriali al Politecnico di Milano. «Oggi è

soltanto il mercato a dettare le regole di trasformazione; ma il mercato non tiene conto degli effetti irreversibili prodotti sull'ambiente dall'urbanizzazione, né degli svantaggi arrecati alla collettività dalle decisioni individuali. Di qui la necessità di buone regole». Non a caso, il segno distintivo della nuova Milano, in corsa come molte altre città europee per la riqualificazione, sarà comunque il

Progetti verdi

Nella periferia di Milano si trovano grandi parchi pubblici che formano quasi una cintura verde intorno alla città: dal Bosco in città al Parco Nord, dal Parco Agricolo al Parco Lambro, al Forlanini. Oggi, chi volesse raggiungerli

in bicicletta sarebbe costretto a percorrere strade trafficate e pericolose. «Per risolvere il problema è stato elaborato il progetto Raggi Verdi», dice Flora Vallone, direttore del settore Arredo, verde e qualità urbana del Comune di Milano. In bici. «Si tratta di 72 chilometri di percorsi ciclo-pedonali alberati

che dal centro della città, attraversando i parchi cittadini, condurranno verso l'anello esterno dei grandi parchi». I raggi sono otto. Il primo sarà pronto entro due anni: da San Marco, attraverso Porta Nuova e la Bicocca, giungerà al Parco Nord. Gli altri sette dovrebbero essere terminati entro il 2015.

il grattacielo: le torri di vetro cambieranno il "profilo" della città

grattacielo. Nei grandi progetti già approvati (una dozzina), torri di vetro e ferro sorgeranno un po' dappertutto: «Cambierà lo skyline, il profilo della città», dice Giovanna Fossa, docente di Tecnica e pianificazione urbanistica al Politecnico di Milano. «Milano aveva solo il grattacielo Pirelli e la Torre Velasca. Oggi per realizzare le nuove torri che modificheranno il paesaggio urbano sono stati chiamati architetti famosi da tutto il mondo». La più imponente di queste (200 metri) sarà la torre Landmark a Rozzano. La seconda ospiterà invece la nuova sede della Regione a Garibaldi Repubblica: firmata dallo studio Pei, che ha progettato la Piramide del Louvre, sarà alta 160 metri. Quella di Cesar Pelli per Porta Nuova, poi, dovrebbe nascere nel 2010 ed essere alta 160 metri. Ma il primato resta a uno dei tre colossi che sorgeranno a City Life, nell'area della ex Fiera. Il più alto è firmato dall'architetto Arata Isozaki, che

in Italia ha realizzato il Palasport Olimpico di Torino. La torre piegata, come se stesse per cadere sulla testa dell'osservatore, è di Daniel Libeskind che ha progettato il Museo ebraico di Berlino. Quella avvolta su se stessa, invece, è stata ideata da Zaha Hadid, che ha disegnato il Museo d'Arte di Roma. Saranno alte, rispettivamente, 218, 180 e 170 metri e le vedremo (pare) nel 2014. **Alberi "bassi".** Ma è proprio su quest'area che si concentrano le maggiori perplessità. Secondo alcuni urbanisti, ha vinto il progetto che garantiva la minore quantità di verde: il parco che nascerà, chiuso tra le case, potrebbe essere vissuto come un giardino condominiale. «È una critica comune, ma in realtà dei quasi 255 mila metri quadrati dell'area, 130 mila saranno adibiti al verde e a spazi pubblici», fa notare Fossa. Rispetto al primo progetto, il Comune ha comunque chiesto agli architetti di aprire

dei varchi e di raggruppare le case, in modo da aumentare la massa di verde godibile: un quartiere pedonale, con vie e piazze immerse nella vegetazione e un lago con acqua di prima falda (non potabile). City life ospiterà il nuovo Museo dell'arte contemporanea e il Palazzo delle Scintille, dedicato all'infanzia. «Un aspetto preoccupante, da valutare in una città che cresce in altezza, è invece la densità abitativa», continua l'esperta. «Secondo i dati resi noti dalla stessa City life (la società che si è aggiudicata l'operazione), la zona sarà abitata da circa 9.000 persone tra i residenti e chi vi si recherà per lavorare negli uffici, e in più ogni giorno vi saranno migliaia di visitatori. Facile prevedere un drammatico peggioramento del traffico attorno a un'area che già oggi è congestionata. Di certo non basteranno più la linea rossa, che ferma ad Amendola, e la fermata Domodossola delle Ferrovie Nord». Inoltre, gli edifici alti hanno



L'ex area Falk oggi: Renzo Piano la cambierà.

Progetto Falk

Dove si trova: a Sesto San Giovanni, dove sorgevano le acciaierie Falk. L'area è posta su entrambe le parti di Sesto, divise dalla ferrovia e dall'industria. Comprende, oltre a residenze e uffici, l'Istituto universitario di Ricerca botanica, un polo per la facoltà di Medicina e uno per l'energia.

Progettista: Renzo Piano.

Area interessata: 1.300.000 mq.

Zone a verde: 1.000.000 di mq.

Tempi di realizzazione: entro il 2013.



Dove c'era la Falk, a Sesto, nascerà un quartiere ecologico.

Una nuova colata di cemento? Non è detto: ogni progetto destinerà a verde e zone pubbliche il 50% del terreno

► bisogno di ampi parcheggi sotterranei, che rendono il verde di scarsa qualità, a causa della poca terra disponibile per le piante.

Il rischio caos. Insomma, la zona è a rischio caos, anche se il Comune assicura che l'accessibilità dell'area sarà garantita anche dalla fermata della futura linea 5 della metropolitana. Ma perché una simile densità? «Tra i progetti che partecipavano alla gara ha vinto Citylife, presentato dalla cordata che ha formulato la proposta di acquisto più elevata (523 milioni di euro)», ricorda Maria Cristina Gibelli. «Il Comune ha concesso premi volumetrici elevatissimi, senza i quali l'operazione non sarebbe andata in porto. Insomma, ha rinunciato al suo ruolo di arbitro e di guardiano dell'interesse comune, concedendo vantaggi economici enormi al proprietario dell'area, cioè all'Ente Fiera. Vantaggi che si sono poi inevitabilmente tradotti in una densità cementizia da grande città asiatica». Ma non tutti la pensano allo

stesso modo: «Il timore che una città già povera di verde, si trovi a dover fare i conti con una nuova colata di cemento è eccessivo», sostiene Giovanna Fossa. «Le zone in cui si concentrano le grandi trasformazioni sono aree degradate e si trovano per la maggioranza nella fascia periferica, tra la cerchia della ferrovia e quella delle tangenziali. Non si tratta quindi di parchi o giardini, ma di aree dismesse: ex sedimi ferroviari, ex raffinerie, zone industriali abbandonate. Che si trovano dove si concentrano autostrade, ferrovie, e dove massima è l'accessibilità. I grandi progetti restituiscono alla città e ai cittadini zone da tempo abbandonate». In ognuno di essi almeno il 50 per cento del terreno (in futuro saranno i due terzi, promette il Comune) sarà destinato al verde. Che passerà così dai 9,90 di oggi a 19 metri quadrati a testa.

La biblioteca degli alberi. Più positivi i giudizi degli esperti sull'altro progetto di recupero in area semi-centrale, quello Gariba-

Una cittadella autonoma

Il progetto Montecity-Rogoredo prevede la nascita di una città nella città: ci saranno case, negozi, scuole, chiese, palestre, alberghi. E, come sempre, tanto verde.



Santa Giulia

Dove si trova: a sud di Milano, nell'area Montecity-Rogoredo, occupata fino agli anni '70 dallo stabilimento Montedison e dalle Acciaierie Redaelli. Previsti 2.000 appartamenti, un centro congressi, una nuova chiesa, spazi commerciali.

Progettista: Norman Foster.

Area interessata: 1.112.040 mq.

Zone a verde: 330.000 mq.

Tempi di realizzazione: inizio lavori 2005, fine lavori 2012.

di-Repubblica-Varesine. «Il progetto Porta Nuova ha una notevole varietà tipologica di edifici che si integrano bene nel contesto e un parco ben disegnato e ben collegato», continua Fossa. Comprende anche la Biblioteca degli Alberi, un progetto che dovrebbe occupare un'area di 85 mila metri quadrati (più del doppio del Parco delle Basiliche),

concepito come una vera e propria biblioteca botanica. Sarà infatti organizzato intorno a una trama di percorsi che generano una maglia di aree irregolari, ognuna caratterizzata dalla presenza di specifici gruppi di piante e fiori e conterrà inoltre il Museo dei Fiori e degli insetti. Nonostante tutto, comunque, rispetto alle altre grandi città europee Milano

continua a perdere posizioni: le graduatorie internazionali elaborate dalle grandi consultazioni immobiliari segnalano annualmente il peggioramento della congestione del traffico e della qualità dell'aria, il deludente rapporto fra i prezzi e la qualità dell'offerta immobiliare, la caduta della coesione sociale e della sicurezza: tutti elementi che scoraggiano le

imprese internazionali dallo scegliere Milano come sede privilegiata. Ci sono città europee che hanno politiche urbanistiche più lungimiranti: a Monaco di Baviera, per esempio, la fiera ha lasciato la propria sede storica per trasferirsi in un'area precedentemente occupata dall'aeroporto. Anche in quel caso si trattava di una preziosa area semicentrale. Ma il progetto di riuso è molto più ricco di funzioni: per quanto riguarda le abitazioni, il 27 per cento è stato destinato all'edilizia sociale e il 20 per cento offerto a prezzi calmierati alle famiglie giovani; la densità è quella media del tessuto urbano in cui il progetto si colloca e nessuno ha pensato di costruire grattacieli per rendere più remunerativa l'area; i servizi pubblici e il verde realizzati sono di grande qualità. Un esempio di come sia possibile conciliare l'interesse pubblico e il profitto che spetta ai privati. Se fosse possibile anche a Milano... □

Laura Fezzi



Il nuovo Portello avrà un parco di 80 mila mq.

Progetto Portello

Dove si trova: a Milano, nei quartieri attigui alla Fiera, di fronte al Monte Stella (area dismessa Alfa Romeo).

Progettisti: il piano generale è di Gino Valle, le residenze poste più a nord sono di Cino Zucchi, quelle a sud di Guido Canali.

Area interessata: 385.685 mq.

Zone a verde: 80.500 mq.

Tempi di realizzazione: è stata completata la parte commerciale (intorno a una grande piazza) e una parte delle residenze. Fine lavori nel 2011.