

Estratto

MILANO 2030

Effetti sull'economia e sul mercato immobiliare della variante al PGT

Indice

1. Milano 2030 e il Piano di Governo del Territorio 3
2. Milano 2030. Effetti sull'economia e sul mercato immobiliare della variante al PGT 4

1. Milano 2030 e il Piano di Governo del Territorio

Il capoluogo lombardo è l'unica realtà metropolitana italiana nella quale è possibile osservare i frutti di una rilevante stagione di riqualificazione urbana.

Milano oggi è l'unica città italiana ad aver sviluppato con maggior consapevolezza il valore aggiunto rappresentato dalla rifunzionalizzazione degli edifici e delle aree e ad aver sfruttato le potenzialità che le trasformazioni territoriali possono incorporare, attuando un nuovo rinascimento per il comparto immobiliare, economico, turistico, occupazionale e demografico.

Portare al centro della nuova stagione urbanistica le periferie è la sfida da cogliere per la rigenerazione della città del futuro, ossia della Milano del 2030 definita dal Piano di Governo del Territorio (PGT) recentemente adottato. Alle periferie tradizionalmente intese come esito delle dinamiche espansionistiche che caratterizzarono le grandi città nel secolo scorso, si va sostituendo la visione delle periferie centrali intese come territori rigenerativi e catalizzatori di una città allargata, centrifuga e compatta.

Un Piano urbanistico che riconosce articolati ambiti urbani poco consolidati, posti ai margini delle città, entro cui ricomporre gli spazi di frattura con gli ambiti più centrali e istituire nuove relazioni con la scala metropolitana.

La costruzione di una città centrifuga è un processo complesso che richiede una attenta valorizzazione delle peculiarità dei territori e dei quartieri. Lo sviluppo di una città multicentrica, equilibrata e sostenibile necessita di una profonda innovazione delle politiche pubbliche, della cultura imprenditoriale, delle infrastrutture materiali e immateriali, della qualità urbana e ambientale degli spazi pubblici e della presenza di grandi funzioni pubbliche e di interesse collettivo.

Accompagnare Milano verso il futuro immaginato per essa significa proseguire nell'evoluzione positiva della città a partire da tre finalità principali: estendere il buon momento di Milano a tutte le fasce anagrafiche e sociali, tenendo in considerazione l'incremento della popolazione under 35 e over 85; allargare la crescita a tutti i quartieri, non solo a quelli che ne hanno beneficiato negli ultimi anni; coniugare lo sviluppo con il miglioramento delle condizioni ambientali, di qualità della vita e dell'offerta di verde e spazi fruibili.

Un Piano urbanistico che, nella visione di Milano proiettata nel prossimo decennio, pone la propria attenzione sui territori meno centrali accessibili a una fascia giovane della popolazione sempre più rilevante e al miglioramento delle connessioni, dei servizi e della qualità urbana degli spazi aperti di fruibilità collettiva.

2. Milano 2030. Effetti sull'economia e sul mercato immobiliare della variante al PGT

I grandi progetti di sviluppo immobiliare promossi negli anni passati rappresentano ancora il cuore degli sviluppi immobiliari previsti nella revisione del PGT. Il nuovo Piano eredita oltre 2,9 milioni di metri quadrati di superficie lorda tra Piani Integrati di Intervento (PII) e Accordi di Programma (AdP), tra cui l'ex area Expo 2015 - MIND e gli Scali Ferroviari.

La maggior parte delle superfici previste per questi ambiti sono destinate alla realizzazione di nuove abitazioni (oltre 1,3 milioni di metri quadrati), seguite da uffici (oltre 600 mila metri quadrati), servizi privati (560 mila metri quadrati) e commercio (260 mila metri quadrati).

Le aree interessate da Piani Attuativi obbligatori, anch'esse in parte ereditate dal precedente PGT, nei prossimi anni saranno destinate a generare poco meno di 470 mila metri quadrati di superficie lorda, di cui 340 mila circa per nuove abitazioni, circa 73 mila per uffici e 54 mila per attività commerciali.

Negli ambiti destinati alle Grandi Funzioni Urbane sono invece previsti 603 mila metri quadrati di superficie lorda di nuovi sviluppi, inclusi nuovi insediamenti terziari e commerciali.

Complessivamente il nuovo PGT prevede, all'interno del territorio amministrativo milanese, la realizzazione di oltre 3,9 milioni di metri quadrati di superficie lorda. 1,5 milioni di metri quadrati di superficie lorda sono destinati a funzioni residenziali, 940 mila per lo sviluppo di immobili ad uso uffici, 520 mila destinati a funzioni commerciali e 570 mila per servizi privati, a cui si aggiungono oltre 300 mila metri quadrati destinati ad altre funzioni particolari.

Il tema della creazione di nuovi luoghi per il commercio, il lavoro e i servizi si sposa con le previsioni di crescita della popolazione residente, che secondo il PGT 2030 è destinata a sfiorare il milione e mezzo di abitanti entro l'orizzonte temporale di riferimento. Per questo motivo la realizzazione di nuove abitazioni rimane uno degli elementi centrali del nuovo PGT, in particolare l'abitare sociale.

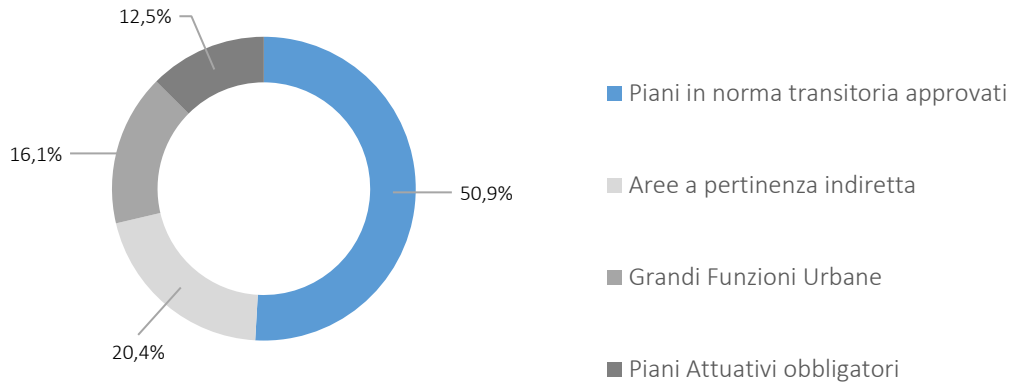
Lo sviluppo di nuova edilizia residenziale ricopre un ruolo centrale nel nuovo PGT, nel quale sono previsti circa 92 mila metri quadrati di nuovi sviluppi all'interno del tessuto urbano consolidato e 434 mila metri quadrati già programmati all'interno di interventi interessati da norme transitorie.

La sostenibilità sociale, promossa dalla revisione del PGT attraverso l'incremento della dotazione urbana di social housing e di nuovi servizi, e la sostenibilità ambientale, supportata dalla densificazione edilizia strategica e dalla riduzione del consumo di suolo, si accompagnano all'idea di pianificare una città più vivibile attraverso la creazione di nuovi equilibri ambientali.

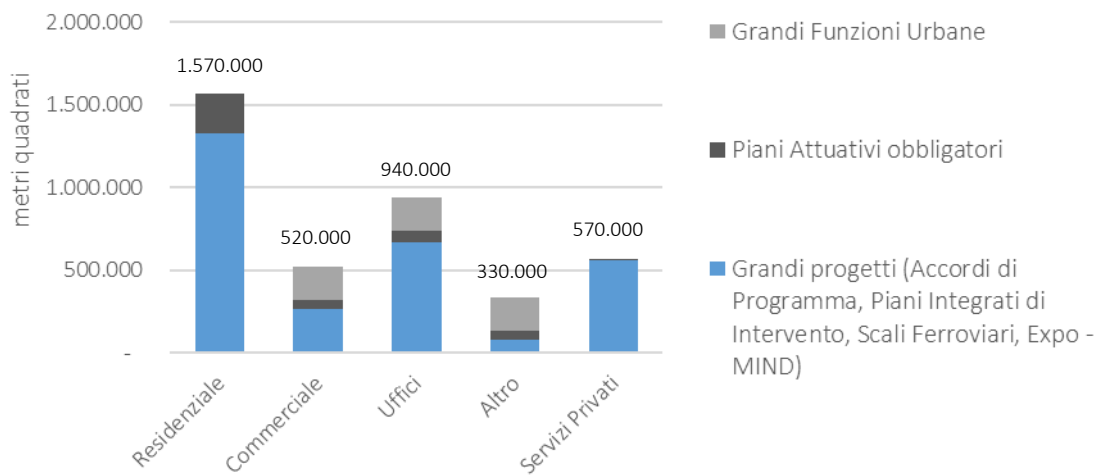
Il PGT 2030 prevede la creazione di oltre 4,6 milioni di metri quadrati di nuove aree verdi, di cui 1,8 milioni in aree a pertinenza indiretta destinate a verde, 1,5 milioni negli ambiti interessati da Piani Attuativi obbligatori e norme transitorie, 676 mila negli Scali Ferroviari e 588 mila negli ambiti destinati alle Grandi Funzioni Urbane.

Si tratta in questi casi di aree destinate al verde urbano, che si aggiungono alle aree rurali. Il Piano prevede la creazione di oltre 3,2 milioni di metri quadrati di nuove superfici agricole, di cui più di 1,6 milioni sottratti al consumo di suolo e più di 1,5 milioni proposti per l'ampliamento e la connessione tra il Parco Agricolo Sud Milano e il Parco Agricolo Nord.

**Superficie Lorda prevista dal PGT 2030
all'interno del Tessuto Urbano Consolidato**



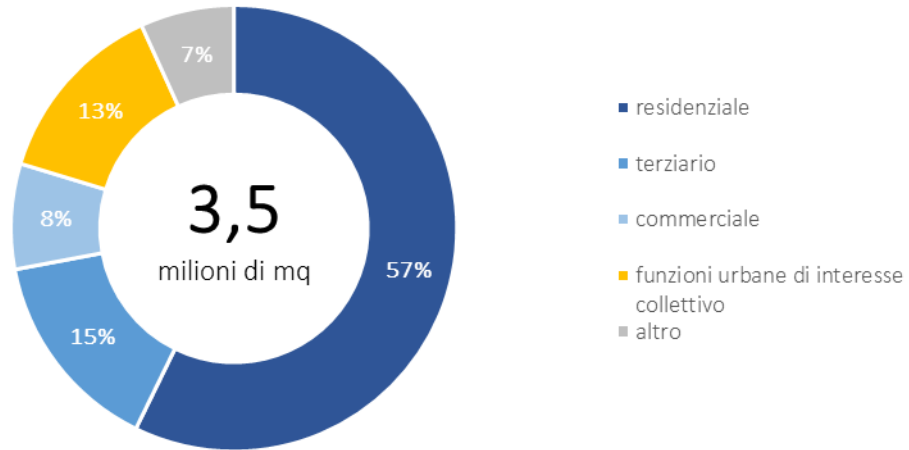
**Superficie Lorda prevista dal PGT 2030
suddiva per funzione urbana**



Fonte: Piano di Governo del Territorio Milano 2030, Scenari Immobiliari

Complessivamente, nei prossimi anni, i più rilevanti interventi di trasformazione urbana/edilizia attualmente in corso o previsti, interesseranno una superficie territoriale di circa **7,6 milioni** di metri quadrati che potrebbe generare una superficie sviluppata di **3,5 milioni** di metri quadrati, concentrata prevalentemente nel settore residenziale (**2 milioni** di metri quadrati), terziario (**515mila** metri quadrati) e commerciale (**265mila** metri quadrati). Le funzioni urbane di interesse collettivo occuperanno una superficie di quasi **470mila** metri quadrati di SLP.

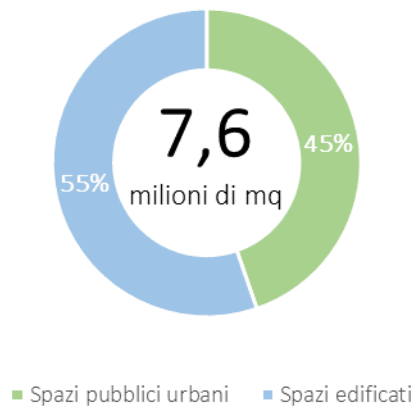
Superficie lorda prevista 2019-2034



Fonte: Scenari Immobiliari

Gli spazi aperti di fruizione pubblica avranno un'estensione pari a circa **3,4 milioni** di metri quadrati, corrispondente al **45 per cento** dell'intera superficie territoriale interessata.

Superficie territoriale delle trasformazioni 2019-2034



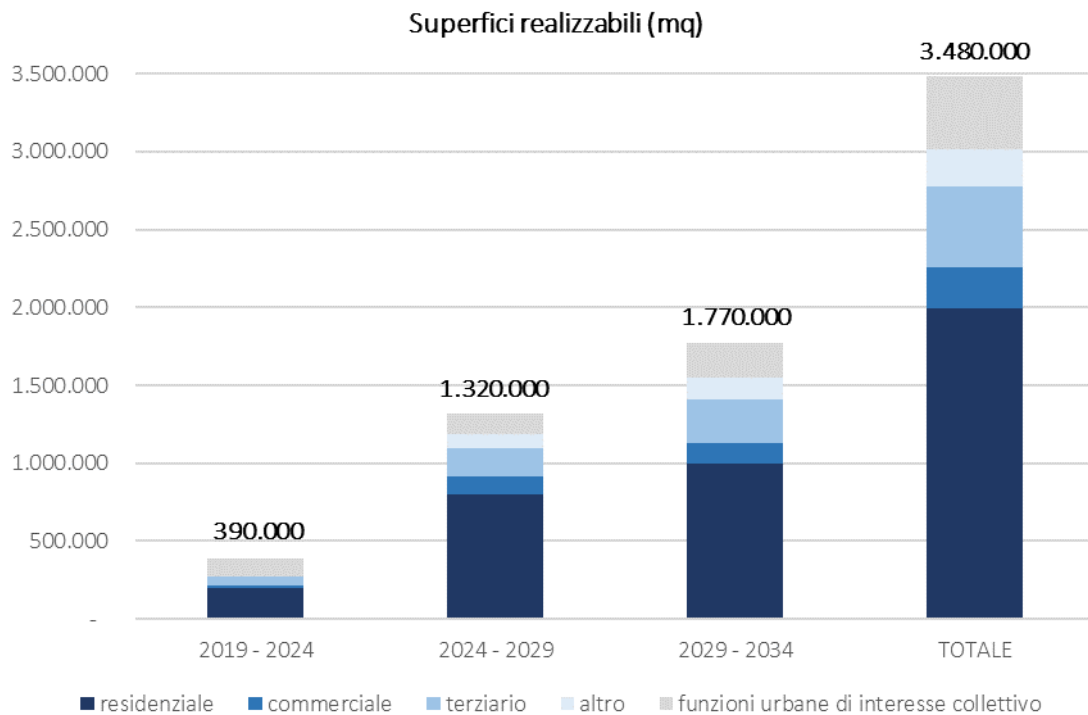
Fonte: Scenari Immobiliari

In un arco temporale relativamente breve, ipotizzabile in **15 anni**, le più rilevanti trasformazioni in atto o previste sull'intero territorio milanese, interesseranno prevalentemente superfici sviluppabili rivolte alla realizzazione una rinnovata offerta residenziale (**57%** della SLP), trophy

asset direzionali (15%), commercio (8%) e sviluppi immobiliari di interesse sociale-collettivo quali strutture ospedaliere, campus universitari, centri di ricerca scientifica, tempo libero e sport.

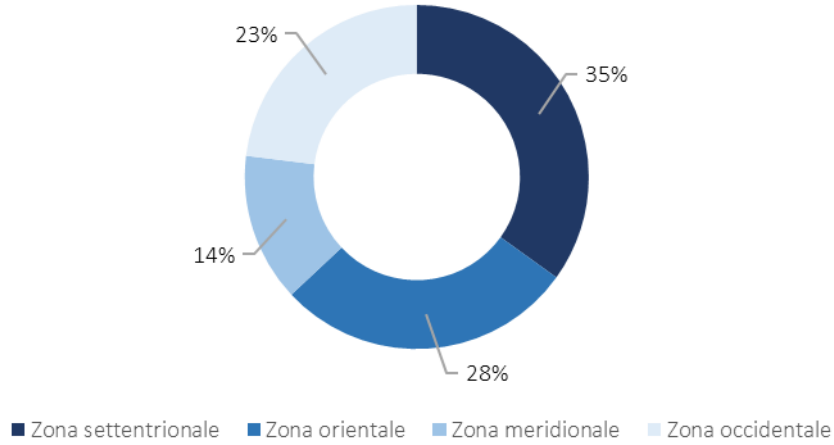
Un cambiamento che determinerà un impatto sul mercato immobiliare stimabile nell'ordine di grandezza di circa **14 miliardi** di euro di valore aggiunto concentrato per oltre la metà (65%) nel comparto residenziale.

Solo nel prossimo **quinquennio (2019-2024)**, le principali trasformazioni urbane già avviate riverseranno sul mercato immobiliare una superficie complessiva di **390 mila** metri quadrati con un impatto di valore aggiunto di circa **2,1 miliardi** di euro. Le superfici oggetto di sviluppo sono concentrate prevalentemente nel comparto residenziale (51% della SLP) e servizi di interesse pubblico (30%). I settori terziario e commerciale occuperanno una quota di nuova superficie sviluppata rispettivamente del **14** e **5 per cento**.



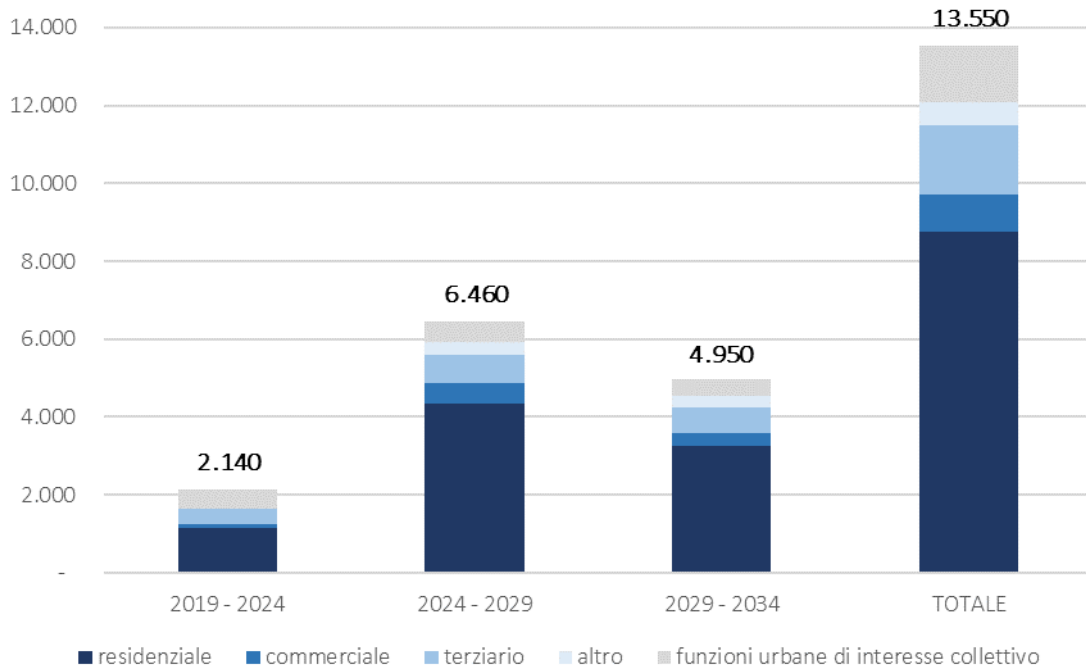
Fonte: Scenari Immobiliari

Suddivisione superficie realizzabile per zona (%)
2019 - 2034



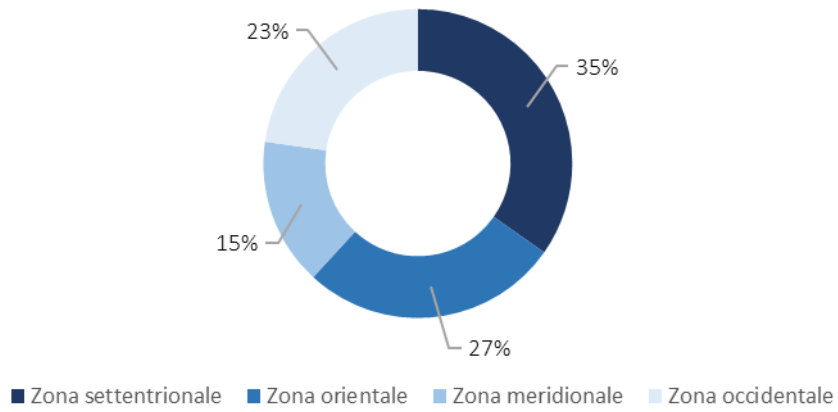
Fonte: Scenari Immobiliari

Valore immobiliare (milioni di euro)



Fonte: Scenari Immobiliari

Suddivisione valore immobiliare per zona (%)
2019 - 2034



Fonte: Scenari Immobiliari