

## I QUARTIERI RINATI SALVANO IL SUOLO - ECOSOSTENIBILITÀ E QUALITÀ DELLA VITA GUIDANO LE RIGENERAZIONI URBANE

di **Marchesini Evelina**

---

**RIGENERAZIONE URBANA** I quartieri rinati salvano il suolo Alt al consumo di suolo e più qualità della vita. Tra i progetti di rigenerazione urbana presentati al Mipim di Cannes quelli di Kiev (nella foto), Stoccolma e Marsiglia: nuove residenze, trasporti pubblici spazi verdi e sport.

Marchesini —a pag na 15 Città del futuro. Tra i progetti più innovativi presentati al Mipim quelli di Kiev, Stoccolma e Marsiglia: oltre alle residenze dedicano risorse a rafforzare i trasporti pubblici e ad ampliare spazi verdi e per lo sport Ecosostenibilità e qualità della vita guidano le rigenerazioni urbane Evelina Marchesini nuovi sviluppi immobiliari in Europa devono passare dai progetti di rigenerazione urbana. La stessa Commissione europea si è espressa in proposito, così che ormai il cosiddetto "brownfield" è la via obbligata, mentre il consumo di suolo vergine (o "greenfield") resta materia del passato. I progetti di rigenerazione in corso sono moltissimi, sia a livello italiano, sia mondiale. E il Mipim di Cannes, con i suoi 26mila partecipanti da tutto il mondo, proprio su questo argomento ha costruito il fil rouge della kermesse di quattro giorni appena conclusa. Ecco alcuni dei progetti di rigenerazione più importanti e innovativi.

**Kiev** La capitale dell'Ucraina ha proposto un progetto di rigenerazione urbana, già in fase di partenza, impressionante da molti punti di vista: ampiezza, modernità, eco-sostenibilità, multi-funzionalità. Si tratta della rigenerazione urbana più importante dell'intera regione, denominato Lipk Island City resort. L'area copre circa 40 ettari, con un ampio waterfront sul fiume, e va a riqualificare completamente un ex sito di costruzione di navi e imbarcazioni. Il progetto, che verrà portato avanti in diverse fasi con il completamento finale tra una decina d'anni ma la prima pietra già nel 2020, coinvolge a livello infrastrutturale la pubblica amministrazione locale, mai capitali sono completamente privati. Si tratta della creazione di un nuovo quartiere urbano a 15 minuti dal centro di Kiev, caratterizzato da residenze, aree ricreative, istituzioni educative, centri sportivi, una marina per gli yacht privati e naturalmente spazi retail e uffici. L'ammontare dell'investimento in costruzioni, escludendo l'area, è di circa 600 milioni di euro e l'attenzione è tutta rivolta all'eco-sostenibilità e a un alto livello di qualità della vita. La "promenade", una spiaggia, spazi dedicati ai bambini e alle famiglie e diverse tipologie di residenze (fino all'extra lusso) si svilupperanno in un'area che, prima di essere industriale, era la culla stessa di Kiev, popolata fin dal secondo secolo dopo Cristo. I 40 ettari ospiteranno 927.680 metri quadrati di superficie costruita, di cui 574.420 di residenze. La società promotrice è CityOne, conosciuta nel Paese per aver già riqualificato diverse aree nel centro di Kiev. «Abbiamo avuto ottime risposte qui al Mipim da parte degli investitori - spiegano dalla società - e il nostro track record è conosciuto a livello mondiale. Ma oltre agli investitori ci sarà spazio anche per studi di architettura e progettisti».

**Stoccolma** Un potenziale di investimento di 111 miliardi di euro da qui al 2040 per la regione di Stoccolma, che pensa in grande e a lungo termine per riqualificare diverse aree sia della città sia dei Comuni limitrofi. L'area ha costituito la Stockholm Business Alliance, una partnership tra 55 Comuni, che si focalizza sull'attrazione degli investimenti internazionali verso la regione. La filosofia di base è quella di mantenere la posizione di leadership dell'area di Stoccolma come regione a crescita sostenibile. Solo nel settore residenziale verranno convogliati 60,7 miliardi di euro, mentre gli investimenti in infrastrutture, ferrovie, metropolitane e lightrail sono pari a 9,6 miliardi. L'alleanza riunisce otto contee, ma basti pensare che la sola contea di Stoccolma darà lavoro, con i progetti in agenda, a 46mila persone. Stoccolma nel 2010 è stata nominata prima Capitale europea per sostenibilità, con soluzioni innovative in termini di trasporto pubblico, raccolta dei rifiuti, costituzione di eco-district che si sono andati espandendo. Tra i progetti di rigenerazione già portati a termine dalla città, che hanno dato vita a 10mila nuovi appartamenti e 30mila postazioni lavorative, Hammarby Sjöstad e lo Stockholm Royal Seaport, ma ora i progetti in pipeline sono diversi, coinvolgendo i vari Comuni dell'area.

**Marsiglia** La seconda città della Francia è interessata da grandi progetti urbani di recupero di aree industriali e quartieri degradati. Il progetto Euroméditerranée, la più grande operazione di Stato dalla costruzione della Défense di Parigi, e il ruolo di Capitale Europea della Cultura 2013 fanno da catalizzatori per il decennale processo di rinnovamento urbano, attraverso la riqualificazione del lungomare e la rivitalizzazione del centro storico. Si tratta di una superficie di 487.400 mq per un totale di 1,7 miliardi di euro di investimenti privati e 420 milioni di investimenti pubblici in infrastrutture. Il progetto è iniziato nel 2007 e terminerà, secondo i piani, nel 2021.

**I PROGETTI ITALIANI** L'Italia si è presentata compatta all'appuntamento del Mipim, con interventi per un totale di 3,6 miliardi, secondo quanto comunicato da Ice. Tra i nuovi progetti presentati dall'Ance, ci sono

"Bergamo città del futuro", la nuova Porta Sud della Stazione Alta Velocità di Brescia e la Residenza sanitaria assistita Sant'Alfonso a Napoli. Un'attenzione particolare vaa Savona, che con la riqualificazione del lungomare (il waterfront) e di Villa Zanelli portano avanti la filosofia di ecosostenibilità che ha portato la città a ricevere, prima in Europa, nel 2018 la certificazione Leed di edilizia verde