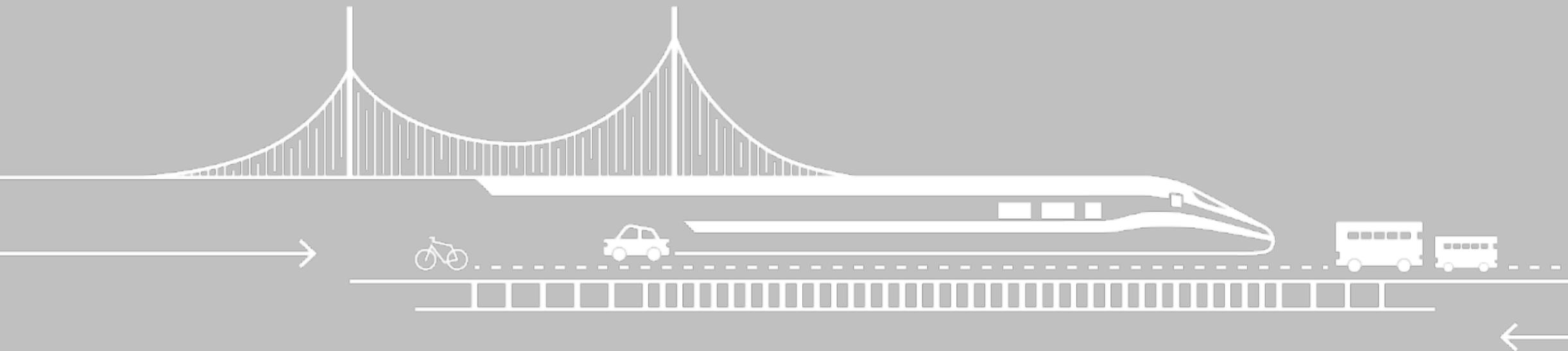


Compendio di: **Porta Genova**

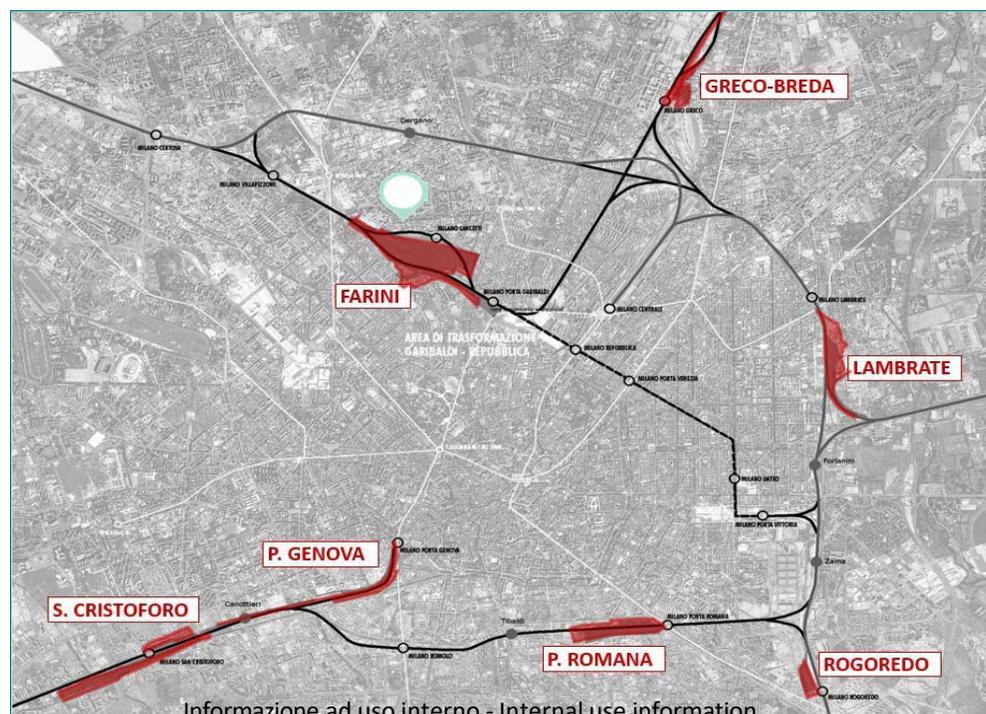


Storia dell'iniziativa

L'Accordo di Programma degli ex Scali Ferroviari di Milano

- 2015** ● L'Accordo di Programma (AdP) 2015 non è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano entro il termine di legge di 30 giorni.
- 2016** ● La nuova Amministrazione di Milano, insediatasi nel 2016, ha riconfermato la volontà di portare a conclusione l'Accordo

In tali contesti, sono stati condivise tra il Comune di Milano, la Regione Lombardia, le Società del Gruppo FS proprietarie di aree all'interno degli ex Scali e, da ultimo, anche con Savills Investment Management S.G.R. S.p.A. alcune revisioni al testo dell'AdP 2015
- 2017** ● L'AdP, unitamente alla nuova disciplina urbanistica delle Aree, è divenuto definitivamente efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 31 del 3 agosto 2017 del Decreto finale di approvazione del Presidente della Giunta Regionale del 1° agosto 2017 n. 754.



Informazione ad uso interno - Internal use information

Analisi e inquadramento

Dati

Consistenza	88.397 m² di Superficie Territoriale → 44.000 m² di SLP
Indicazione proprietà	Gruppo FS – FSSU
Stato occupazioni	Parte dell'area è locata a Fs Park e destinata a parcheggio (circa 267 posti auto)
Indicazione VIC	A seguito del ricorso straordinario proposto contro il provvedimento di interesse culturale dell'intera area, è stato eliminato il vincolo apposto sulle aree libere e sul muro di cinta. Restano quindi sottoposti al vincolo il fabbricato viaggiatori, le sue aree pertinenziali circostanti e il magazzino.



Inquadramento territoriale e analisi del contesto

Scalo Porta Genova

- ❖ Lo scalo ferroviario di Porta Genova si sviluppa in parte parallelamente alla direttrice costituita dal Naviglio Grande e in parte si incunea all'interno del tessuto urbano fino a raggiungere l'antico sedime dei bastioni spagnoli. Il tessuto edilizio relativo all'ambito di riferimento è rappresentativo dell'evoluzione storica e urbanistica che ha interessato Milano nei suoi vari passaggi da città pre-industriale a città post-industriale.
- ❖ Lo storico tracciato del Naviglio Grande si impone come elemento ordinatore originario, al quale si affiancano nel tempo reti di trasporto, prima stradale e successivamente ferroviario, aventi la medesima origine e destinazione della via d'acqua. L'ambito circostante la porzione settentrionale dello scalo, incuneata nell'urbanizzato milanese, è caratterizzato dalla frammistione tra un tessuto edilizio residenziale risalente ai primi del '900 e uno riconducibile alle dimensioni tipiche dei borghi sviluppatisi all'esterno del limite storico costituito dalle mura spagnole e affacciati sul sistema costituito dai Navigli e dalla Darsena.
- ❖ L'accessibilità con il mezzo di trasporto privato è garantita dal sistema stradale urbano, costituito dalla circonvallazione esterna e dai viali realizzati sull'antico sedime dei bastioni spagnoli. Il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico risulta buono in quanto lungo l'area occupata dallo scalo si attestano una serie di fermate dalla rete di superficie (tramvie n. 2, 9, 14 e 19 e linee bus n. 47, 74, 90, 91, 325 e N6) e della metropolitana esistente (M2) e prevista (M4).
- ❖ Dal punto di vista delle vocazioni funzionali, lo scalo di Porta Genova rappresenta un'opportunità per la rivitalizzazione culturale della zona; spazi per mostre, laboratori creativi, anche temporanei, che lo rendano un polo attrattore per giovani e city users. Lo scalo potrebbe ospitare una nuova piazza in continuità con il sistema degli spazi collettivi, approfondendo la possibilità di un grande sistema car free. La funzione residenziale, con una quota di housing sociale, rivolta in particolare ai giovani, e il sostegno al commercio di vicinato, con un'eventuale area mercatale, potrebbe bilanciare il sovraccarico di city users.



Analisi urbanistica

Ricognizione e analisi strumenti urbanistici vigenti

- ❖ L'Accordo di Programma (AdP) prevede la redazione di un **Masterplan** preliminare alla formazione dei successivi strumenti urbanistici attuativi, da elaborare attraverso un **concorso di progettazione aperto**. Il Masterplan dovrà attuare gli obiettivi del Documento di Piano del **PGT** contenendo soluzioni orientative in ordine al sistema degli spazi e dei servizi pubblici, al disegno del verde, al sistema delle connessioni e dell'accessibilità ciclo-pedonale, del trasporto pubblico e privato, alla sostenibilità ambientale ed economica.

Il Masterplan è un documento orientativo e, dunque, non vincolante (stante il disposto dell'art. 9 dell'ADP), funzionale alla stesura di futuri piani propedeutici alla rigenerazione delle aree.

- ❖ L'attuazione degli interventi ricadenti nella Zona Speciale Genova avverrà mediante ricorso a **strumenti di pianificazione attuativa** o a **programmi integrati di intervento**. Tale disciplina è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione, nelle schede di indirizzo per l'assetto del territorio e nelle planimetrie allegate all'Accordo di Programma.

Art. 9 comma 7 AdP

I **Masterplan** e le proposte di **Piano Attuativo**, dovranno seguire un percorso di **dibattito pubblico**, contestualmente all'istruttoria, prendendo come riferimento generale e non di dettaglio la Deliberazione della Giunta Comunale di Milano n.1086 del 27/05/2016 e suoi aggiornamenti. Nel corso di tale dibattito, svolto con il coinvolgimento attivo dei referenti, la cittadinanza potrà esprimere osservazioni, proposte e istanze con particolare riferimento all'impostazione generale, al disegno e ai caratteri dello spazio pubblico, all'assetto delle infrastrutture e alla rete delle connessioni, alla dotazione e qualità dei servizi pubblici e delle funzioni di interesse generale.

Art.13 comma 1 AdP

In relazione ai maggiori costi per il SFR connessi con la dismissione di Porta Genova e con l'obiettivo di assicurare un servizio ferroviario con possibilità aggiuntive di interscambio con la rete urbana, i sottoscrittori danno atto che costituisce condizione necessaria alla cessazione dell'esercizio ferroviario della stazione di Porta Genova, la preventiva realizzazione e messa in esercizio delle opere già contenute nel progetto di potenziamento ferroviario della linea Milano-Mortara, le quali consistono nella:

- realizzazione delle **nuove fermate di Tibaldi e Romana**,
- attuazione degli interventi di **mitigazione acustica della Cintura Sud**, già comprese nel Contratto di Programma MIT-RFI, e pertanto non finanziate dal presente Accordo.

Art.13 comma 5 AdP

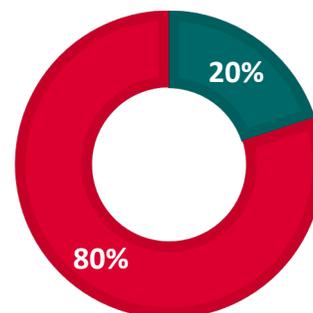
Il rilascio dei **titoli edilizi** degli interventi privati in esecuzione del piano urbanistico attuativo della zona speciale di Porta Genova è subordinato alla realizzazione delle **nuove stazioni di Tibaldi e Romana**.

Analisi urbanistica

Parametri urbanistici definiti dall' AdP - Allegato F (Norme Tecniche di Attuazione)

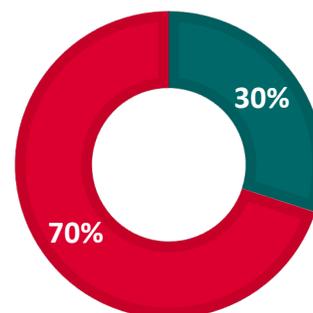
ZONA SPECIALE GENOVA da ADP (Allegato F)		
Superficie complessiva Zona Speciale (mq)		89.137
<i>di cui:</i>		
Superficie territoriale		88.397
Superficie verde attrezzato (mq)	50%	44.199
S.L.P. massima consentita (mq) art 2.1.3 Allegato F AdP		44.000
<i>di cui:</i>		
S.L.P. Funzioni residenziali e ricettive (mq)		
1. valore minimo 20% SLP		8.800
2. valore massimo 30% SLP		13.200
<i>Inclusa:</i>		
Residenza sociale e convenzionata (mq) - valore minimo		4.000
<i>quest'ultima così suddivisa:</i>		
TIPO A - Convenzionata agevolata (calcolo - mq)		2.500
TIPO B - A canone moderato (calcolo - mq)		1.500

1. SLP funzioni residenziali e ricettive pari a 20% SLP (minimo)



- 35.200 mq SLP Libera – funzioni art.2.1.3 NTA Allegato F AdP nonché, funzioni di supporto alla creatività, alla produzione ed esposizione del sistema moda design, a funzioni di interesse generale legate al sistema culturale
- 8.800 mq SLP Libera -Funzioni residenziali e ricettive (valore minimo)

2. SLP funzioni residenziali e ricettive pari a 30% SLP (massimo)

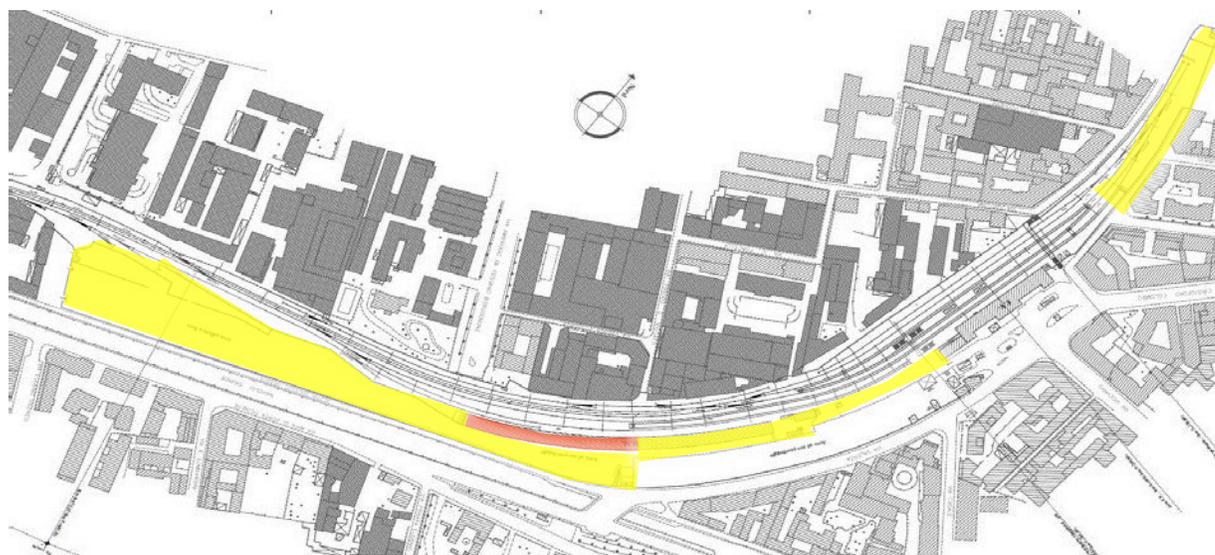


- 30.800 mq SLP Libera – funzioni art.2.1.3 NTA Allegato F AdP nonché, funzioni di supporto alla creatività, alla produzione ed esposizione del sistema moda design, a funzioni di interesse generale legate al sistema culturale
- 13.200 mq SLP Libera -Funzioni residenziali e ricettive (valore minimo)

Usi temporanei

Magazzino, scalo e fondo corsa

- La locazione del magazzino, dello scalo, e del fondo corsa si connota come locazione temporanea nelle more della dismissione della stazione.
- Le destinazioni avranno una funzionale complessiva principalmente orientata ad attività culturali, sperimentali, didattiche, ricreative, di spettacolo, sportive e di socializzazione, oltre alla somministrazione e alla vendita.
- Il 25 luglio è stato pubblicato il bando di gara per la locazione temporanea in attuazione degli impegni della Convenzione usi temporanei sottoscritta con il Comune il 16 dicembre 2021. Il bando è stato aggiudicato a ottobre 2022 e a dicembre 2024 il Comune di Milano ha approvato e autorizzato il progetto di riuso dell'area proposto dal locatario



Scalo: 17.150 mq

Magazzino: 1.150 mq

Fondo corsa: 2.000 mq



Grazie

