Comune di Milano

ATTO N. DD 195 **DEL 17/01/2023**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Pianificazione Attuativa 2

OGGETTO

Approvazione ed Indizione dell'avviso pubblico per l'attivazione di un'indagine esplorativa finalizzata alla raccolta di manifestazioni d'interesse contenenti soluzioni tecnico-gestionali volte alla rigenerazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà comunale sito in Milano, via Fabio Massimo, disciplinato dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano quale ambito per la Grande Funzione Urbana "Porto di Mare".

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Riganti Paolo Guido - Area Pianificazione Attuativa 2*

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)

VISTO

- ✔ l'articolo 107, 2° e 3° comma, D.lgs. 267/2000;
- ✔ l'articolo 4, 2° comma, D.Lgs.165/2001;
- ✔ l'articolo 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- ✔ la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1382 del 30/09/2022;
- ✔ gli allegati Bando e connesso Documento Preliminare alla Progettazione (DPP).;

PRESUPPOSTO

Premesso che:

- Con atto a rogito Notaio Luca Barassi di Milano (n. 13361 di repertorio, n. 6491 di raccolta), e successiva integrazione con atto a rogito medesimo Notaio (n. 13.715 di repertorio n. 6669 di raccolta, in data 14.02.2014) in attuazione degli accordi intervenuti tra il Consorzio del "Canale Milano Cremona Po" - attualmente in liquidazione e rappresentato dalla società Fintecna S.p.A. (di seguito "Consorzio")- e il Comune di Milano (Protocollo d'Intesa in data 23.11.2004; contratto preliminare in data 20.12.2012), in data 31 ottobre 2013, l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita del patrimonio immobiliare di proprietà del Consorzio insistente sul territorio della città di Milano;
- il patrimonio immobiliare di cui il Comune di Milano è diventato proprietario è composto per la gran parte dalle aree denominate "Porto di Mare", situate nella porzione sud-est del territorio comunale, tra via San Dionigi e via Fabio Massimo;
- su tale compendio immobiliare, fin dal momento dell'acquisizione erano presenti diversi soggetti (attività sportive, artigianali, produttive, ma anche residenze) che occupavano le aree in forza di titoli giuridici differenti (prevalentemente contratti di locazione commerciale o residenziale già oggetto di disdetta da parte del Consorzio, in alcuni casi contratti di locazione ancora in essere, o concessioni d'uso), oltre alla presenza di alcune occupazioni abusive;
- l'ambito denominato "Porto di Mare", al momento dell'acquisizione da parte del Comune, ricadeva (cfr PGT 2012) in massima parte nell'Ambito di Trasformazione Urbana (ATU 15) "Porto di Mare". Altre porzioni del compendio, non rientranti nell'ATU, erano inserite all'interno del Piano di Cintura Urbana "Le Abbazie", previsto e normato dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1568 del 31/07/2014 è stato dato "Avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti di pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica, per l'Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) denominato "Porto di Mare", riguardante aree di proprietà comunale situate tra le vie San Dionigi e Fabio Massimo e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) delle medesime aree";
- in considerazione delle particolari e complesse situazioni in cui versano le aree oggetto dell'acquisizione, con particolare riferimento a fenomeni di degrado sociale, edilizio e ambientale, al fine di consentire la gestione transitoria – nelle more della definizione degli strumenti urbanistici - delle attività economiche ivi insediate, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1568 del 31/07/2014 ha individuato alcuni criteri decisionali ed indirizzi progettuali di massima, tra cui:
  - sgombero delle aree e degli immobili occupati abusivamente, nonché di quelli già oggetto di

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

procedura di sfratto e di contenzioso;
    - mantenimento e/o riallocazione all'interno di un realizzando comparto produttivo/artigianale di una parte delle attività produttive già insediate nell'ATU. Le attività economiche ivi insediate con contratti disdettati, che soddisfino requisiti di stabilità economica, produttiva, occupazionale, ambientale e la cui permanenza non sia in contrasto con la strutturazione delle Indagini Ambientali Preliminari, né presentino rischio ambientale, sociale e per l'ordine pubblico, nelle more della definizione degli strumenti urbanistici potranno essere temporaneamente contrattualizzate ai sensi dell'art. 27, comma 19 della legge n. 448/2001, a partire dalle attività di carattere sportivo e fruitivo, nonché quelle di carattere commerciale la cui permanenza risulti conforme agli indirizzi progettuali definiti con il suddetto provvedimento;
    - riqualificazione ambientale e paesistica delle aree esterne all'ATU e comprese nel Parco Sud;

Premesso altresì che:

- il Consiglio comunale, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT); il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020;
- il nuovo strumento urbanistico ha suddiviso il precedente ATU in ambiti con discipline urbanistiche differenti: la parte a nord, a ridosso di via Fabio Massimo, è disciplinata quale Ambito per le Grandi Funzioni Urbane (GFU "Porto di Mare"); la parte lungo via San Dionigi è destinata prevalentemente ad Ambito di Rinnovamento Urbano (ARU) - Ambiti di Rigenerazione Ambientale, e in parte residuale nel verde urbano di nuova previsione (Pertinenza indiretta), oltre a una porzione disciplinata quale Area destinata all'Agricoltura – Area agricola strategica; la restante parte di Porto di Mare ricade all'interno del Piano di Cintura Urbana previsto e normato dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Considerato che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale 1382 del 30/09/2022 sono state approvate le Linee di indirizzo per il processo di rigenerazione delle aree comunali poste tra via San Dionigi e via Fabio Massimo prevedendo, con particolare riferimento alle aree poste lungo via Fabio Massimo, proposte di rigenerazione e di valorizzazione, coerenti con la disciplina urbanistica vigente e con il contesto territoriale. Tale avviso di manifestazione di interesse, parte di un percorso di valorizzazione che prende avvio dal territorio e dai suoi stakeholders in un processo di programmazione e attuazione di strategie "bottom up" - oltre a fungere da presupposto per successivi bandi di riqualificazione e valorizzazione (anche attraverso strumenti quali l'alienazione, la concessione in diritto di superficie, la concessione d'uso, etc.), potrà consentire all'Amministrazione comunale di raccogliere proposte volte a meglio precisare, con successivi provvedimenti, la vocazione funzionale dell'ambito e le funzioni che identificano la Grande Funzione Urbana nell'ottica di un sistema articolato di servizi abitativi e alla persona.
- Coerentemente con le linee di indirizzo sopra citate, le proposte di rigenerazione e valorizzazione dovranno contenere:
    - le soluzioni tecnico-progettuali e planivolumetriche volte alla riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale dell'ambito;
    - le soluzioni di natura funzionale-gestionale a carico del proponente, individuabili in proposte di vendita, di concessione del diritto di superficie o di concessione in uso; di concessione di valorizzazione per i beni vincolati; ma anche in contratti di sponsorizzazione (relativi ad opere pubbliche realizzate a spese del privato) o in forme di partenariato pubblico – privato, tra cui il project financing e gli interventi di sussidiarietà orizzontale.
- Indicazioni e indirizzi per la progettazione, si trovano nel Documento Preliminare alla Progettazione, redatto in collaborazione con Amat, e allegato all'avviso pubblico quale parte integrante e sostanziale.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

- Le “manifestazioni di interesse” che verranno presentate avranno esclusivamente funzione consultiva, non avranno carattere vincolante, né per il proponente, né per il Comune. L’avviso non costituisce pertanto espressione di volontà negoziale, né comporterà per il Comune di Milano l’assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l’Amministrazione Comunale nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell’Amministrazione Comunale da parte dei contraenti, a qualsivoglia titolo
- I destinatari dell’avviso pubblico sono persone fisiche/giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

DETERMINA

1) di approvare l’allegato avviso pubblico, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento unitamente al Documento Preliminare alla Progettazione;

2) di indire, conseguentemente, l’avviso pubblico per l’attivazione di un’indagine esplorativa finalizzata alla raccolta di manifestazioni d’interesse contenenti soluzioni tecnico-gestionali volte alla rigenerazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà comunale sito in via Fabio Massimo, disciplinato dal piano di governo del territorio come Grande Funzione Urbana;

3) di pubblicare l’avviso pubblico sul sito istituzionale del Comune di Milano.

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Comune di Milano

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
AREA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 2
VIA SILE N. 8 – 20139 MILANO

AVVISO PUBBLICO PER L'ATTIVAZIONE DI UN'INDAGINE ESPLORATIVA FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE CONTENENTI SOLUZIONI TECNICO-GESTIONALI VOLTE ALLA RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA FABIO MASSIMO, DISCIPLINATO DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO QUALE AMBITO PER LA GRANDE FUNZIONE URBANA PORTO DI MARE

SI RENDE NOTO CHE

In attuazione della Delibera di Giunta Comunale n. 1382/2022, e della successiva Determina Dirigenziale n. xxx del xx.01.2023, il Comune di Milano indice un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni d'interesse contenenti soluzioni tecnico-gestionali volte alla rigenerazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà comunale sito in via Fabio Massimo, disciplinato dal vigente Piano di Governo del Territorio quale ambito per le grandi funzioni urbane Porto di Mare (GFU Porto di Mare).

ART.1 – FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente Avviso è volto a individuare proposte di rigenerazione e di valorizzazione, coerenti con la disciplina urbanistica vigente e con il contesto territoriale. Tale Avviso consente all'Amministrazione comunale di raccogliere proposte volte a meglio precisare, con successivi provvedimenti, la vocazione funzionale dell'ambito e le funzioni che identificano la Grande Funzione Urbana nell'ottica di un sistema articolato di servizi abitativi e alla persona.

Le proposte di rigenerazione e valorizzazione dovranno contenere:
- le soluzioni tecnico-progettuali e planivolumetriche volte alla riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale dell'ambito;
- le soluzioni di natura funzionale-gestionale a carico del proponente, individuabili in proposte di vendita, di concessione del diritto di superficie o di concessione in uso; di concessione di valorizzazione per i beni vincolati; ma anche in contratti di sponsorizzazione (relativi ad opere pubbliche realizzate a spese del privato) o in forme di partenariato pubblico – privato, tra cui il project financing e gli interventi di sussidiarietà orizzontale.

Indicazioni e indirizzi per la progettazione, si trovano nel D.P.P., **Allegato 2**, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

ART.2 – OGGETTO DELL'AVVISO
L'Avviso ha ad oggetto le aree e i fabbricati che compongono l'ambito per la Grande Funzione Urbana Porto di Mare, che si sviluppa lungo via Fabio Massimo ed è caratterizzato dalla suddivisione in differenti sub-aree in cui sono insediate prevalentemente attività artigianali e centri sportivi. Sono inoltre presenti tre complessi

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Comune di Milano

cascinali (Cascina Casottello, Cascina Casotto, Cascina San Nazzaro) e l'ex discoteca Karma – Borgo del Tempo Perso.
Le diverse sub-aree che compongono l'ambito della GFU, come meglio identificate nella planimetria catastale (**Allegato 1**), sono l'esito di insediamenti avvenuti a partire dagli anni '50-'60, in forza di contratti di locazione di terreni da parte del precedente proprietario, e senza alcuna pianificazione urbanistica. Dal punto di vista giuridico, come meglio evidenziato nell'**Allegato 2**, le aree sono attualmente occupate senza titolo da soggetti che, in alcuni casi, versano un'indennità di occupazione di fatto al Comune di Milano. Altri immobili sono stati già liberati e ripresi in consegna dall'Amministrazione Comunale.

ART.3 - DESTINAZIONE URBANISTICA E PRINCIPALI VINCOLI

Il presente avviso riguarda immobili che sono disciplinati, ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio, quale Ambito per la Grande Funzione Urbana Porto di Mare, così come normata dall'art. 16 delle NdA del Piano delle Regole del PGT.
Gli immobili in oggetto, come riportato anche nella Tavola R06 del Piano di Governo del Territorio, sono sottoposti al regime vincolistico dei beni paesaggistici, previsto dal D.Lgs. 42/2004, Parte III, Titolo I, in quanto ricompreso nel *"complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale"* (art. 136.1.c), istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28 marzo 1984, n°1350/Urb. "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della località Chiaravalle sita nel territorio del Comune di Milano".
Tra gli immobili presenti si evidenzia che la Cascina San Nazzaro, sita in via Fabio Massimo 43, è sottoposta al regime vincolistico dei beni culturali previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. 42/2004, Parte II, istituito con Decreto di Interesse Storico Artistico del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 06.07.2007.
Le aree e gli immobili oggetto della presente manifestazione sono sinteticamente descritti nel DPP, **Allegato 2** quale parte integrante e sostanziale dello stesso.
Trattasi di informazioni di sintesi, essendo il presente avviso finalizzato ad una verifica esclusivamente preliminare dell'eventuale interesse di mercato.

ART.4 - IMMOBILI ESCLUSI DALL'AVVISO

In considerazione di apposite procedure di valorizzazione già svolte o parte di altri avvisi pubblici, sono esclusi dal presente avviso i seguenti immobili siti nella GFU Porto di Mare:

- Cascina Casottello, via Fabio Massimo 19 (concessione d'uso fino al 21 ottobre 2031; è insediato il Centro Internazionale di Quartiere, che promuove attività di tipo culturale, sociale e ricreativo);
- Cascina Casotto, via Fabio Massimo 25 (attualmente sede della trattoria Casottel, sarà oggetto di prossimo avviso pubblico per la concessione in diritto di superficie, volto all'insediamento di specifiche funzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale, da affiancare a quelle di carattere privato capaci di generare reddito, che dovranno garantire la sostenibilità economica del recupero complessivo);
- Centro sportivo gestito dall'Associazione Calcio Milanese Corvetto 1920, sita in via Fabio Massimo (convenzione con l'Area Sport del Comune di Milano fino al 31.12.2028).
-

ART.5 - DESTINATARI

I destinatari del presente avviso sono persone fisiche/giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

ART.6 - SOPRALLUOGHI

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Comune di Milano

La maggior parte dei beni in elenco è in condizioni degradate e/o occupate. A fronte di apposite richieste, da presentare via mail a ST.bandiPTVA@comune.milano.it , entro il 17.02.2023, l'Amministrazione potrà valutare la pubblicazione di specifico calendario, con indicate le date in cui è prevista *in situ* la presenza di personale dedicato alla gestione del sopralluogo.
L'avviso relativo alle date conterrà specifiche indicazioni in merito alle modalità di gestione degli appuntamenti e di svolgimento del sopralluogo.

ART.7 - MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
Gli interessati dovranno compilare l'allegata SCHEDA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ed allegare una Relazione Descrittiva, contenente la proposta di valorizzazione e rigenerazione.
I concorrenti dovranno indicare nella relazione descrittiva:
1. La proposta di valorizzazione mediante i seguenti istituti: alienazione, concessione del diritto di superficie e concessione in uso; concessione di valorizzazione per i beni vincolati; contratti di sponsorizzazione (relativi ad opere pubbliche realizzate a spese del privato); forme di partenariato pubblico – privato, tra cui il project financing e gli interventi di sussidiarietà orizzontale. Potranno essere presentate proposte anche relativamente a specifiche porzioni dell'ambito della GFU.
2. Le attività da insediarsi, le ipotesi di trasformazione dei complessi immobiliari nel rispetto del contesto ambientale e territoriale dei beni offerti, la preventiva sostenibilità economica dell'operazione, la descrizione delle opere di riqualificazione
1) per la proposta di concessione, il canone annuo da corrispondere all'Amministrazione (prezzo al mq);
2) per la proposta di acquisto in piena proprietà, il prezzo di cessione (prezzo al mq);
3) per la proposta in concessone di diritto di superficie, il corrispettivo dovuto (prezzo al mq).
4) per i restanti istituti, afferenti alla categoria del partenariato pubblico-privato, il valore indicativo delle opere di riqualificazione del patrimonio immobiliare.
Alla scheda di manifestazione di interesse - redatta in carta semplice ed in lingua italiana, con firma non autenticata - dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.
Alla relazione tecnica, dovrà essere allegata almeno una planimetria che individui in modo preciso l'ambito oggetto della proposta e, a scelta del proponente, altro materiale esplicativo/esemplificativo- della proposta: layout, book, rendering, etc..

Con la mera consegna o invio della manifestazione di interesse, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Milano ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra, consistente in:
- valutazione preliminare della proposta;
- eventuale attivazione delle successive procedure di gara finalizzate alla valorizzazione dei beni in parola.
Ad esito della valutazione tecnica e amministrativa dei contenuti della manifestazione depositata, sarà facoltà dell'Amministrazione definire la più idonea procedura da attivare per la successiva fase, al fine del raggiungimento dell'obiettivo di valorizzazione e rigenerazione prefissato.

Tutta la documentazione costituente la proposta/manifestazione d'interesse dovrà pervenire, a pena di esclusione, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 14.04.2022**, indirizzandola esclusivamente all'indirizzo pec: pianificazionetematicavalorizzazionearee@postacert.comune.milano.it.
Oggetto della pec dovrà essere:
AVVISO PUBBLICO PER L'INDAGINE ESPLORATIVA FINALIZZATA ALLA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE VOLTE ALLA RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA GRANDE FUNZIONE URBANA PORTO DI MARE.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Comune di Milano

Le manifestazioni d'interesse presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.
Si informa che la "manifestazione di interesse" presentata avrà esclusivamente funzione consultiva, non avrà carattere vincolante, né per il proponente, né per il Comune. L'avviso non costituirà pertanto espressione di volontà negoziale, né comporterà per il Comune di Milano l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte dei contraenti, a qualsivoglia titolo.

ART.8 - INFORMAZIONI GENERALI

Il presente avviso è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Milano, sia sul sito internet www.comune.milano.it .

Responsabile del procedimento è l'Arch. Paolo Riganti, Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2, Via Sile 8, Milano.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 e del D. Lgs 10.8.2018 n.101, i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, nell'ambito della procedura di gara. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono esser comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sen- si dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Milano, il Responsabile del Trattamento è il Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 2. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.
L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art.13 comma 2 lettera B che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.
Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica ST.PTVA@comune.milano.it o al responsabile e per la protezione dei dati personali dpo@comune.milano.it. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali – Piazza Monte Citorio 121 – 00186 Roma.

IL DIRETTORE
Arch. Paolo Riganti

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Documento Preliminare alla Progettazione

LA GRANDE FUNZIONE URBANA DI PORTO DI MARE

Linee di indirizzo per la rigenerazione dell'ambito

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023 0000195.I. -

Sommario

Sommario **2**

1 Cornice di Intervento **3**

1.1 Obiettivi della rigenerazione 3

1.2 Contesto 5

1.3 L'area Porto di Mare 7

1.4 Visioni 9

2 Inquadramento territoriale **12**

2.1 Cenni storici 12

2.2 Inquadramento generale 15

2.3 Accessibilità 16

2.4 Servizi 17

2.5 Trasformazioni in corso 18

3 Quadro conoscitivo: l'ambito GFU Porto di Mare **20**

3.1 Inquadramento urbanistico 20

3.2 Stato di fatto 24

4 Strategia di inserimento **29**

4.1 Il masterplan 29

4.2 Nuove funzioni e relazioni 30

4.3 Accessibilità, connessioni e spazio pubblico 33

4.4 Il sistema del verde urbano 35

5 Focus progettuale: la GFU **37**

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

1 Cornice di Intervento

1.1 Obiettivi della rigenerazione

Oggetto delle due manifestazioni di interesse è la rigenerazione urbana e ambientale dell'Ambito Porto di Mare, che ricomprende le aree comunali poste tra via San Dionigi e via Fabio Massimo. Queste sono state ricomprese in due macroaree che saranno approfondite nei capitoli successivi: la prima che si sviluppa tra via Fabio Massimo, la stazione metropolitana M3 Porto di Mare e il grande parco Porto di Mare, su cui insiste la previsione di Grande Funzione Urbana, la seconda che si sviluppa lungo la via San Dionigi, come Ambito di Rigenerazione Ambientale.

Obiettivo della rigenerazione di queste aree è innanzitutto quello di garantire la riqualificazione di questo ambito con altissimo potenziale, che attualmente presenta molteplici criticità e si sviluppa in maniera disorganica, con particolare attenzione a generare da un lato effetti positivi sul contesto locale, dall'altro prospettive di sviluppo per la città in chiave strategica, ambientale, sociale ed economica.

La significativa posizione di cucitura tra il tessuto urbano consolidato e il grande parco di Porto di Mare, estensione del Parco Agricolo sud, spinge a far sì che le trasformazioni tengano in grande considerazione la necessità di una riqualificazione ambientale e paesaggistica, con l'integrazione dei due grandi sistemi verdi del parco della Vettabbia e del parco Porto di Mare.

Si mira a definire uno sviluppo diversificato delle tipologie insediative, equilibrato nella definizione di aree edificate e spazi pubblici, attraverso la veicolazione di un mix funzionale sul quartiere.

La riqualificazione dovrà tenere in considerazione e ove possibile valorizzare la presenza delle numerose cascine storiche vincolate, in parte già trasformate, che manterranno funzioni di interesse pubblico e/o generale.

Non si esclude infine in questa fase la possibilità di identificare nell'ambito delle aree da destinarsi allo sviluppo e/o riallocazione all'interno di un comparto produttivo e artigianale di una parte delle attività produttive già insediate, in un'ottica di miglioramento dell'integrazione ecologica e ambientale con il contesto.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

RIGENERAZIONE AMBITO PORTO DI MARE GFU - Grande funzione urbana ARU - Ambito di Rigenerazione Ambientale	▶	Prospettive di sviluppo strategico per la città Impatti positivi sul contesto locale
Veicolazione di un'offerta con mix funzionale sul quartiere	▶	Sviluppo diversificato delle tipologie insediative
Valorizzazione della componente ambientale e paesaggistica	▶	Integrazione dei grandi sistemi verdi con il tessuto urbano consolidato
Vocazione pubblica degli spazi aperti e delle cascine storiche	▶	Funzioni di interesse pubblico e/o generale Permeabilità degli spazi pubblici
Integrazione e innovazione nelle funzioni produttive	▶	Qualità dell'inserimento urbano e ambientale delle funzioni

Schema degli obiettivi generali della rigenerazione.

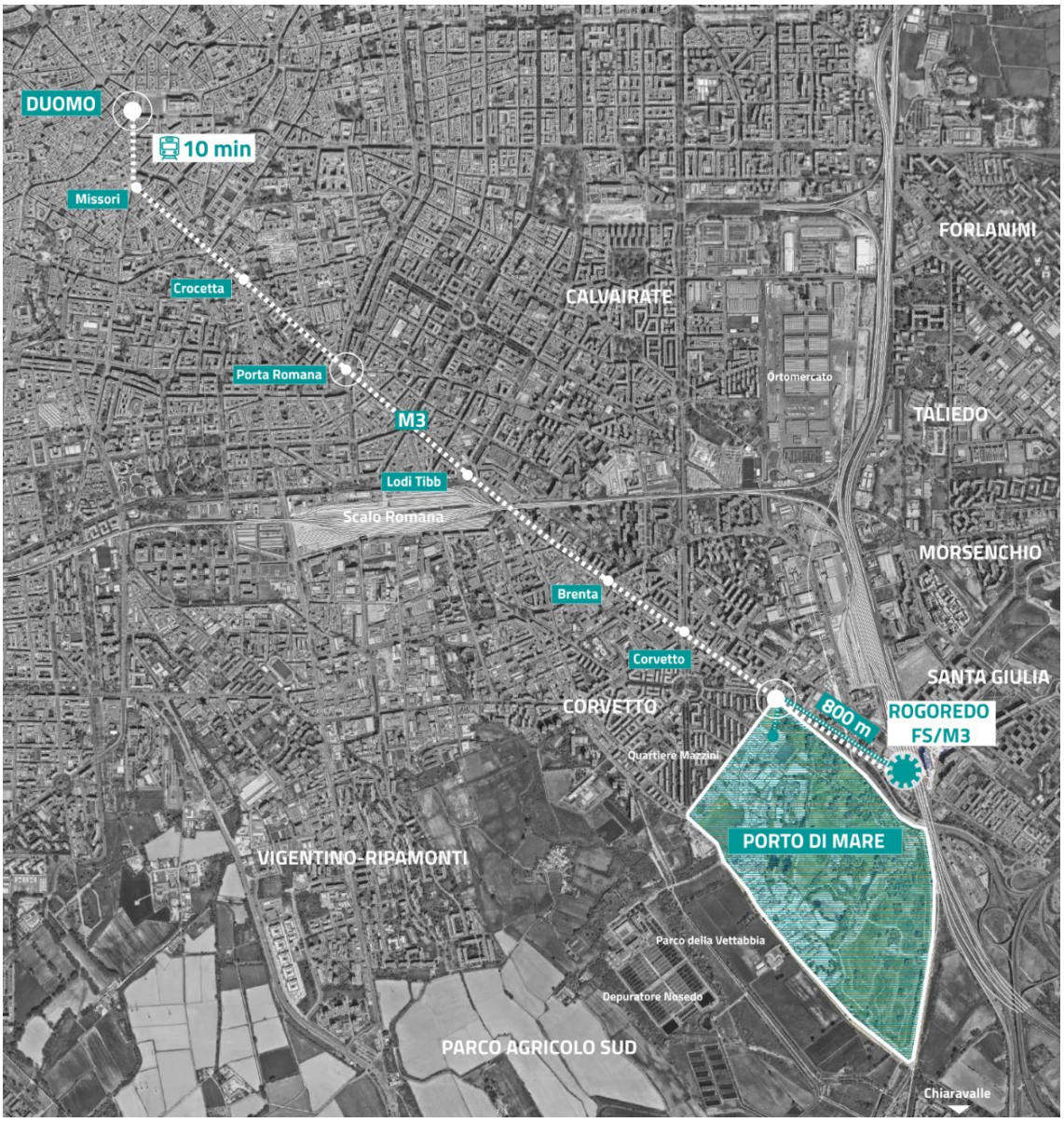
Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

1.2 Contesto

L'ambito Porto di Mare si colloca nell'area sud-est di Milano, ricompreso tra i quartieri Corvetto, Rogoredo e Chiaravalle. La zona è composta da tessuti molto diversi tra loro, caratterizzata dalla vicinanza di importanti infrastrutture stradali e ferroviarie e dalla presenza di un ampio paesaggio agricolo a segnare il confine del quartiere Corvetto.
La presenza di importanti nodi infrastrutturali, con il vicino ingresso alla tangenziale est, rende questo settore facilmente accessibile dalla città e ne fa un importante snodo per i flussi da e verso le aree a sud di Milano.
La rete ferroviaria attraversa l'ambito con fulcro principale nella stazione Fs di Milano Rogoredo, servita dai treni suburbani, regionali e ad Alta Velocità. Il settore è connesso al centro della città attraverso la direttrice di corso Lodi-corso di Porta Romana, percorsa nel sottosuolo dalla linea metropolitana M3 che serve tutto l'ambito e consente di raggiungere il centro città in 10 minuti.
In questo settore urbano sono previste diverse trasformazioni a grande scala, che portano sul territorio importanti opportunità di sviluppo e riqualificazione urbana: a nord la rigenerazione dello Scalo Romana e Symbiosis, ad est la prosecuzione della trasformazione dell'area Rogoredo-Santa Giulia. In questo scenario di cambiamento si inseriscono anche gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici del quartiere Corvetto, immediatamente adiacente all'ambito in oggetto.
Il quartiere è caratterizzato da un tessuto urbano consolidato, con presenza di numerosi servizi e in particolare di edilizia pubblica risalente in gran parte agli anni 20 del Novecento e successivi sviluppi, e molto recentemente dall'apertura dei nuovi uffici comunali di via Sile.
A collegare il Corvetto allo spazio agricolo a sud sono le numerose cascine storiche, che col tempo sono state in parte assorbite dal costruito lungo il confine urbano. Esse da un lato rappresentano un importante patrimonio storico da tutelare e dall'altro offrono notevoli occasioni di riuso e riqualificazione socio-territoriale.
Al confine sud del quartiere Corvetto, adiacente all'ambito di Porto di Mare, si estende infine il Parco della Vettabbia, risorsa agricola e paesaggistica dell'intera area e snodo di connessione con il Parco Agricolo Sud Milano. Il parco è caratterizzato da percorsi nel verde e dal sistema delle acque che traccia un reticolo idrico complesso che porta fino al borgo di Chiaravalle, al limite sud. La nascita del parco è dovuta al Depuratore di

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Nosedo che dal 2004 reimmette acqua purificata nel sistema della Vettabbia ed è oggi una dotazione urbana di grande rilevanza.
Tra il parco della Vettabbia e le aree sono presenti la Cascina Nosedo, già oggetto del progetto europeo Urban Innovative Actions "Open Agri", per la quale è in progetto una riqualificazione complessiva per ospitare funzioni legate all'innovazione sociale e all'economia circolare, e la Cascina San Giacomo, che ospita funzioni sociali, con relative aree a vocazione agricola.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

1.3 L'area Porto di Mare

L'ambito di Porto di Mare è una grande area periurbana connotata da elementi e funzioni molto variegati. Il suo nome particolare deriva dal susseguirsi di progetti che, a partire dal 1917, ne volevano fare la nuova darsena di Milano. Superate da tempo quelle ipotesi, per anni è stata al centro dell'attenzione mediatica per la grave situazione di degrado in cui versava, e dal 2013 è stata acquisita in tutte le sue parti dal Comune di Milano con l'obiettivo di avviare un processo di rigenerazione urbana.
L'area è oggi caratterizzata dalla presenza disorganizzata di attività produttive e depositi di varia natura, impianti sportivi di medie e grandi dimensioni, oltre a una rete di cascine storiche. Alcune aree sono state recentemente oggetto di riqualificazione che hanno visto la concessione d'uso di immobili per l'insediamento di funzioni prevalentemente di interesse pubblico, tra i quali l'ex discoteca Karma (in progetto) e le cascine Casottello, San Giacomo e Carpana.
Inoltre l'ambito sta vivendo un'importante fase di trasformazione da quando, a partire dal 2017, la grande area verde ricomprendente il parco Cassinis e le aree verdi ricomprese nel confine con il tracciato ferroviario e il nucleo produttivo edificato lungo via San Dionigi, sono state date in concessione all'Associazione Italia Nostra, la quale si è occupata con successo della sua riqualificazione, gestione e presidio, sul modello sperimentato in altri parchi della città di Milano.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Foto dell'area edificata (cascina San Nazzaro)

Il parco Porto di Mare.

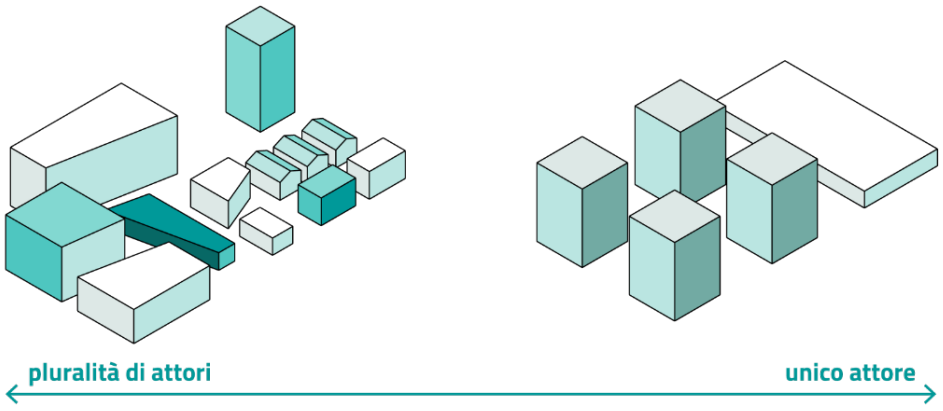
Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

1.4 Visioni

Per individuare possibili "vocazioni" per la trasformazione dell'area, considerando le diverse possibili variabili di intervento, è emersa la necessità di riflettere sulle possibilità di attrarre nuove idee e risorse, di coinvolgere una pluralità di attori, di impostare una governance condivisa basata su un obiettivo comune: la rigenerazione urbana e ambientale dell'ambito.
All'interno di una visione complessiva, l'Amministrazione intende intercettare le risorse disponibili nella comunità locale e nel territorio allargato, individuare altri possibili attori per lo sviluppo e radicamento di risorse non ancora disponibili negli ecosistemi locali, ma anche far emergere le esigenze già presenti in questo settore urbano e nella città.
Già da diversi anni numerosi soggetti partecipano alla trasformazione di questa parte del territorio insieme alle istituzioni: oltre alla riqualificazione del parco Porto di Mare precedentemente citato, diverse cascine in disuso sono state recuperate grazie all'intervento di fondazioni, istituzioni, università, associazioni e operatori sociali che hanno investito non solo per il recupero degli edifici ma anche per attivare nuove funzioni legate ai servizi alla persona e all'innovazione sociale, al recupero dei territori agricoli, all'economia circolare e alla sostenibilità ambientale.
La componente naturale e agricola sta inoltre acquisendo un ruolo sempre più rilevante, non solo come importante elemento caratterizzante del paesaggio ma anche di coesistenza di sistemi e funzioni orientati verso i servizi ecosistemici, l'innovazione, l'economia circolare. In questo senso, la sostenibilità ambientale è identificata come principio cardine dello sviluppo dell'area.
D'altra parte, il modo di pensare e vivere l'urbanità contemporanea si sta trasformando, a sua volta modificando radicalmente anche modalità e luoghi di vita e di lavoro. Il ritrovato legame con la dimensione naturale e agricola, la nascita del neo-manifatturiero, il diffondersi dell'artigianato digitale, il consolidarsi di nuove forme più sostenibili di attività commerciali, stanno cambiando la fruizione degli spazi lavorativi e della città, spesso producendo una dimensione collettiva e comunitaria del lavoro. Questa non si traduce necessariamente nella condivisione di uno spazio fisico, ma anche della possibilità di condividere strumenti, servizi e formazione. All'attività agricola, artigianale, produttiva, si affiancano spesso funzioni commerciali, di intrattenimento e residenziali, collegate tra loro da un progetto comune, anche in sistemi di gestione pluriattoriale.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Il futuro Porto di Mare vuole proporsi come punto di riferimento locale e urbano, in grado di attirare persone con esigenze e obiettivi anche molto diversi. L'ambito vede già una consistente presenza di attività legate allo sport e al tempo libero, e in particolare le attività all'aperto e a contatto con la natura, che anche grazie ai percorsi ciclopedonali del parco Porto di Mare attrae utenti da tutta la città.
In un'ottica di Città di Prossimità, la mobilità attiva, la creazione di spazi collettivi di qualità, l'accessibilità ai servizi e al Trasporto Pubblico Locale guideranno il processo di rigenerazione dell'intero ambito Porto di Mare.
L'Amministrazione mira ad attivare processi virtuosi ed esemplari anche su altri aspetti tematici, come ad esempio l'applicazione di strategie legate alla bonifica dei suoli con fitorimedio, l'innovazione nella sostenibilità energetica e nella gestione dei rifiuti, anche in una logica di economia circolare; oltre a rafforzare i temi chiave riguardanti il mix funzionale, il coinvolgimento territoriale, la sostenibilità ambientale in tutto il ciclo di vita degli edifici.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

2 Inquadramento territoriale

2.1 Cenni storici

L'ambito "Porto di Mare" si estende su un'area di circa un milione di metri quadrati, in adiacenza all'area antropizzata del Quartiere Mazzini e a stretto contatto con il Parco Agricolo Sud Milano. Gran parte delle aree che compongono l'ambito Porto di Mare rientrano infatti nel Piano di Cintura Urbana "Le Abbazie" (PCU 3), previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Fin dagli inizi del Novecento quest'area è stata oggetto di grandi ipotesi di trasformazioni urbanistiche. La denominazione dell'area "Porto di Mare" è dovuta proprio al progetto di inizio '900 quando, come già riportato nel Piano Regolatore Generale edilizio e di ampliamento del 1912 (c.d. "Piano Masera"), si ipotizzava di insediare un porto commerciale, alternativo alla Darsena di Porta Ticinese, dove stoccare e movimentare le merci. Questo porto sarebbe stato collegato a un canale navigabile che, andando in direzione di Cremona, si connettesse direttamente col fiume Po.

Le prime idee progettuali del canale e del porto furono elaborate nel 1907 dall'Ing. Annibale Pallucchini e dall'Ing. Edmondo Sanjust di Teulada (Genio Civile). Nel dicembre 1917 il progetto di queste infrastrutture, studiato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Milano (sotto la direzione dell'Ing. Felice Poggi), venne approvato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. La costruzione del porto e del canale vennero affidate all'Azienda Portuale di Milano, creata allo scopo con decreto legge 23 gennaio 1918. Nel 1919 cominciarono i lavori di scavo e sbancamento del bacino portuale e di alcuni tratti del canale verso Cremona.

Gli anni seguenti i lavori furono interrotti (anche a causa della prima guerra mondiale) e quando furono ripresi nel 1922 le mutate condizioni politiche portarono a una nuova sospensione. Furono protratti solamente gli scavi del porto commerciale, allo scopo di ricavare ghiaia e sabbia per i bisogni edilizi della città.

Dalle fotografie e dalle cartografie dell'epoca è visibile l'esito di questi lavori parziali, ovvero un grande invaso con la forma tipica di un porto, che dagli anni '20 agli anni '50, grazie anche all'affioramento dell'acqua di falda, era divenuto fruibile come luogo per la balneazione.

Il 24 agosto 1941, con Legge n. 1044 (poi modificata e integrata dalla L. 1549/1962 e dalla L. 295/1968) venne istituito il "Consorzio del canale

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

navigabile Milano Cremona Po" (Ente Autonomo di Diritto Pubblico a cui partecipano per il 60% lo Stato, per il 32% il Comune di Milano, per l'8% la Provincia di Milano, sotto il profilo patrimoniale, e solo nominalmente dal Comune e dalla Provincia di Cremona), con lo scopo di realizzare l'opera del canale, il porto di Milano, i porti intermedi e la gestione del trasporto idroviario.

Negli anni '40 il progetto iniziale fu rivisto, sotto la direzione dell'Ing. Baselli (capo dell'Ufficio Tecnico Comunale), apportando alcune modifiche tecniche; tali indicazioni furono poi recepite interamente nel Piano Regolatore Generale del 1953, che confermava la destinazione ad area portuale, ma i lavori non furono mai avviati.

Estratto del PRG del 1953

Ancora, nel 1972 Regione Lombardia, vista la propria competenza in materia di opere di navigazione interna, proclamò un imminente avvio dei lavori, dichiarando la "priorità dell'opera per i commerci" e fondando il Consorzio Canale Milano-Cremona, ma in quegli anni si effettuarono solamente scavi di tratti del canale navigabile tra Cremona e l'Adda.

Dal 1973 al 1981, la porzione più a sud dell'area, che si attesta u via Sant'Arialdo, venne adibita a discarica per rifiuti solidi urbani e negli anni successivi, l'area - di circa 420.000 mq - fu oggetto di riempimento con materiali inerti di demolizione. Sulla restante parte dell'ambito Porto di Mare, il Consorzio iniziò a sottoscrivere contratti di locazione di singoli appezzamenti di terreno con piccoli artigiani che, successivamente,

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

avviarono l'edificazione di numerosi manufatti edilizi da destinare a ospitare attività produttive o artigianali.

Nel 2000 il Consorzio del Canale Milano Cremona Po venne soppresso e messo in liquidazione; scomparve così ogni ipotesi di realizzazione del porto e del relativo canale navigabile.

L'area iniziò così ad essere oggetto di valutazione per la creazione di progetti diversi e monofunzionali, dalla Città dello Sport nel 2003 alla Cittadella della Giustizia nel 2009, programmi che non trovarono mai attuazione.

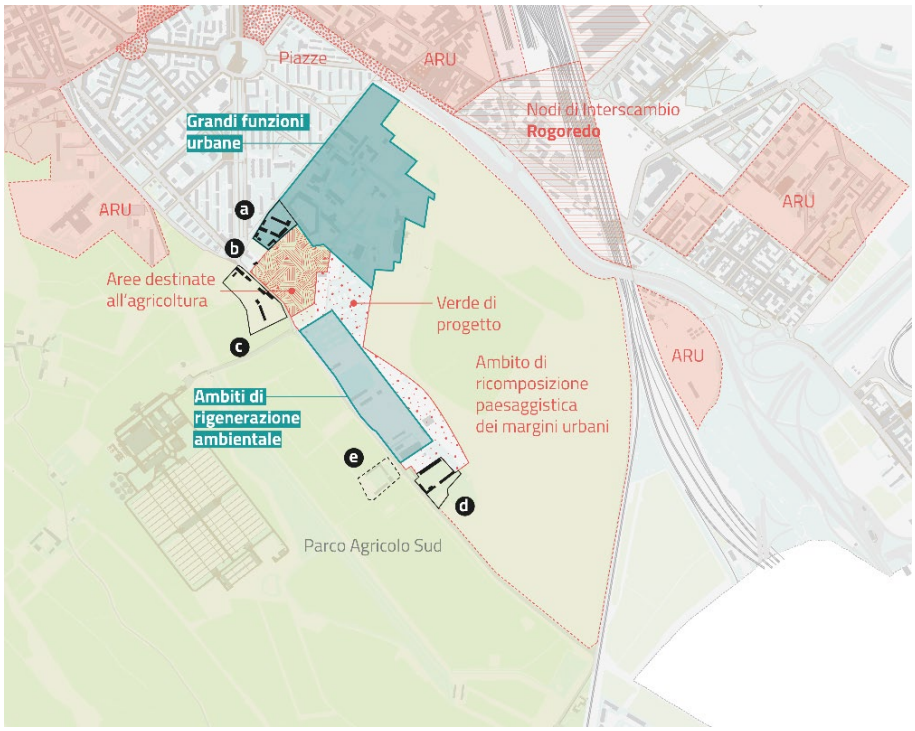
In data 31 ottobre 2013, in attuazione degli accordi già presi tra il Consorzio e il Comune di Milano (Protocollo d'Intesa in data 23.11.2004; contratto preliminare in data 20.12.2012), l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita del patrimonio immobiliare di proprietà del Consorzio insistente sul territorio della città di Milano, diventando proprietaria di tutte le aree denominate Porto di Mare, e avviando un processo di riqualificazione.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

2.2 Inquadramento generale

Il Piano di Governo del Territorio (PGT MILANO 2030), approvato con delibera del Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 6 in data 05.02.2020 ha scomposto il precedente ambito di trasformazione urbana (ATU Porto di Mare) in due principali ambiti con discipline differenti: il primo, - oggetto del presente avviso di manifestazione di interesse - più a nord, a ridosso del quartiere Mazzini, lungo la via Fabio Massimo, è disciplinato quale ambito per la Grande Funzione Urbana; il secondo- oggetto di altro avviso di manifestazione di interesse - che si snoda lungo la via San Dionigi, è identificato come "Ambito di Rinnovamento Urbano – Ambito di Rigenerazione Ambientale", oltre ad alcune aree a contorno che sono disciplinate dal Piano dei Servizi quali verde urbano di nuova previsione (pertinenza indiretta). Tra i due ambiti è riconosciuta, nei pressi della cascina san Giacomo, un'Area Agricola d'Interesse Strategico, mentre tutto il resto del sito – compreso tra il raccordo autostradale e la via Sant'Arialdo - è compreso nel Parco Agricolo Sud Milano. Si evidenzia, inoltre, che tra la via Fabio Massimo e il raccordo autostradale è presente anche il Parco Cassinis: parco pubblico disciplinato nel Piano dei Servizi quale verde urbano esistente.



Ambito Porto di Mare: ARU e GFU

Inquadramento PGT

Beni vincolati
a. Cascina San Nazaro
b. Chiesetta dei Santi FIlippo e Giacomo
c. Cascina Nosedo
d. Cascina Carpana

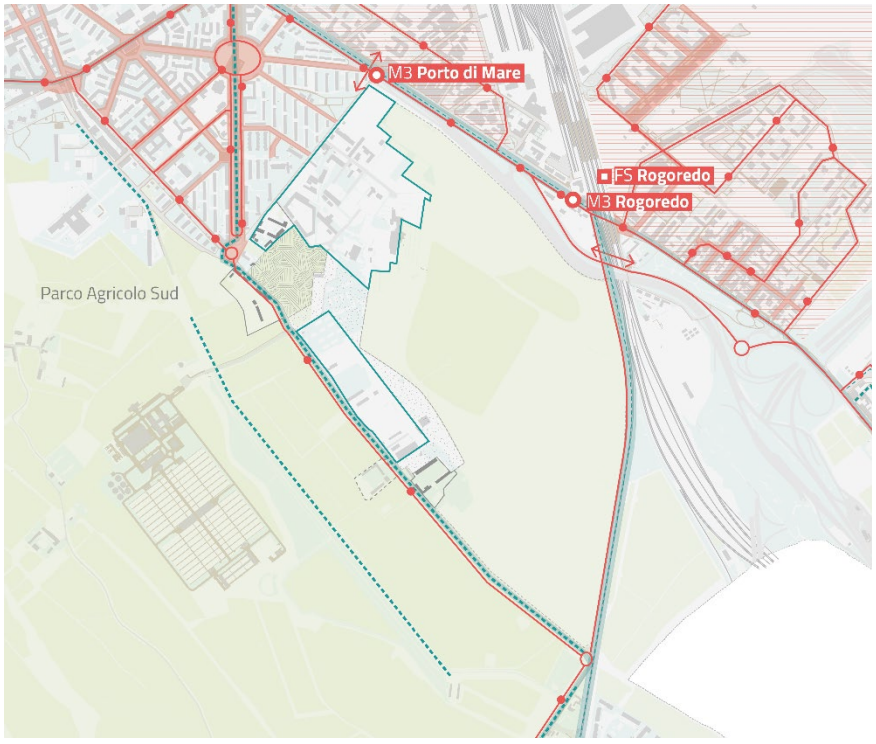
Aree verdi da tutelare
e. Scuderia Cascina Grande

2.3 Accessibilità

L'ambito di Porto di Mare è particolarmente accessibile tramite Trasporto Pubblico locale e sovralocale in quanto collocato in corrispondenza della fermata metropolitana M3 di Porto di Mare, collocata a sette fermate di distanza dalla stazione Duomo e una fermata di distanza dalla stazione M3 di Rogoredo, raggiungibile altrimenti in un tragitto a piedi di 11 minuti dal limite nord dell'ambito tramite via Giovanni Battista Cassinis. La stazione ferroviaria di Rogoredo, punto di diramazione delle linee per Bologna e Genova, è una fermata dei treni ad Alta Velocità e del servizio ferroviario suburbano di Milano.

Tramite Trasporto Pubblico di superficie, l'ambito è servito dalla linea 77 Poasco-Lodi M3 lungo via San Dionigi e tangenzialmente dalle linee 84 e 95. Per quanto riguarda l'accessibilità veicolare, l'ambito è accessibile da via San Dionigi e via Fabio Massimo.

Per quanto riguarda pedonalità e ciclabilità, l'accessibilità è limitata verso nord e verso est dalla presenza delle barriere infrastrutturali rappresentate dal raccordo autostradale e dalla linea ferroviaria. È presente una pista ciclabile in via San Dionigi che connette il centro città con Chiaravalle.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

2.4 Servizi

L'offerta di servizi nell'ambito Porto di Mare è particolarmente carente, ad eccezione di alcune attività sportive e ad alcune infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente. L'Associazione Nocetum, con sede nella Cascina san Giacomo (via San Dionigi 77), rappresenta l'unica realtà di offerta di servizi sociali all'interno dell'ambito, mentre la Cascina Casottello (via Fabio Massimo 19), che ospita il Centro Internazionale di Quartiere, offre servizi di natura socio –culturale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune scuole di diverso ordine e grado e altri servizi di scala locale che si collocano principalmente nella fascia tra piazzale Gabrio Rosa e via San Dionigi.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

2.5 Trasformazioni in corso

L'ambito è compreso in un contesto territoriale caratterizzato da alcune criticità tipiche delle zone periferiche e di frangia urbana, tra cui degrado edilizio, ambientale e sociale. Per far fronte a queste problematiche l'Amministrazione Comunale ha avviato, negli ultimi anni, un processo di rigenerazione territoriale finalizzato alla riqualificazione complessiva di Porto di Mare.

A partire dall'acquisizione delle aree di Porto di Mare da parte del Comune di Milano, avvenuto nel mese di ottobre 2013, sono state condotte attività finalizzate a sgomberare insediamenti abusivi, recuperare immobili abbandonati e/o degradati, avviare le verifiche ambientali utili a verificare lo stato di salubrità dei suoli, regolarizzare i contratti di locazione di alcune attività produttive o sportive esistenti.

L'ambito comprende situazioni eterogenee per morfologia, tipologie edilizie e stato di occupazione. Su alcune cascine ed aree il Comune di Milano, a seguito di bandi di evidenza pubblica, ha assegnato ad associazioni culturali spazi in uso o in custodia.

Sull'area precedentemente occupata dall'ex Discoteca Karma –Borgo del Tempo Perso, nel 2021 è stato pubblicato un bando per la concessione in diritto di superficie, che nel settembre 2021 è stato aggiudicato alla Società Social Music City con un progetto che prevede l'insediamento di funzioni legate allo spettacolo, eventi, accademia per la formazione nel campo degli eventi e della comunicazione, piscina e campi da padel e uno spazio per il mercato periodico di Coldiretti.

Sull'area posta all'intersezione tra le vie Fabio Massimo e San Dionigi, a seguito di bando per la concessione in uso della Cascina San Giacomo, ha sede l'Associazione Nocetum che svolge servizi sociali di residenzialità e domiciliarità per donne e bambini anche del quartiere.

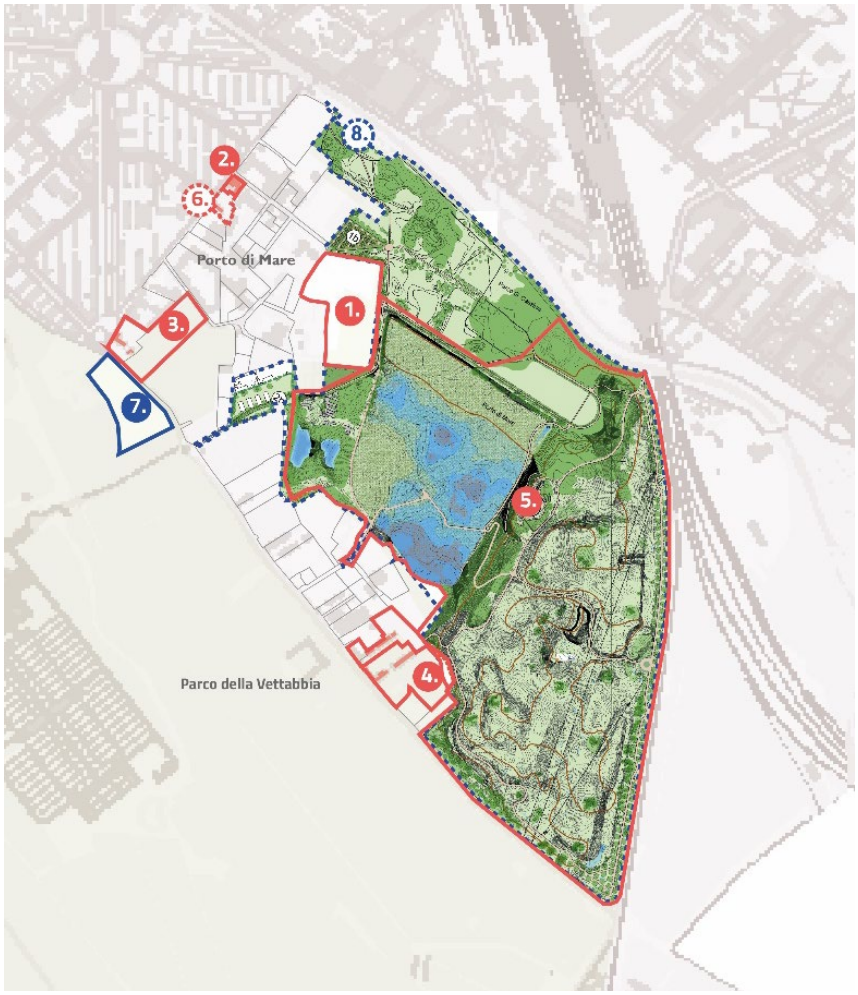
Nel 2021 è stato pubblicato un bando per la concessione in diritto di superficie per Cascina Carpana, che ha portato a giugno 2022 all'aggiudicazione all'Associazione SVS DAD Onlus, con un progetto che prevede la realizzazione di alloggi e servizi di accompagnamento al lavoro per donne vittime di violenza e servizi educativi e sportivi per i bambini residenti e del quartiere.

Nel 2017 è stata sottoscritta la "convenzione tra il Comune di Milano e Italia Nostra Onlus per la concessione in uso dell'area verde comunale "Ex Porto di Mare", ai fini della relativa riqualificazione, pulizia, cura, tutela e

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

manutenzione del patrimonio naturalistico che ha portato, attraverso un lavoro quotidiano svolto da parte di Italia Nostra, in coordinamento con l'Amministrazione comunale, ad importanti risultati in termini di riqualificazione delle aree interessate in particolare dal fenomeno di spaccio e consumo di sostanze stupefacenti, consentendo la restituzione alla fruizione pubblica dell'area verde ex Porto di Mare.

Italia Nostra ha inoltre affiancato l'Amministrazione comunale anche nella ripresa in consegna di alcune aree adiacenti alle c.d. "aree verdi di Porto di Mare", oggetto di allontanamento dei precedenti occupanti abusivi, garantendone la custodia e il presidio, e avviando attività di pulizia e ripristino del decoro urbano, nonché messa in sicurezza, evitando così il ritorno di nuove occupazioni abusive.



Interventi di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione (aree in concessione)
1. EX DISCOTECA KARMA (Società Social Music City)
2. CASCINA CASOTTELLO (Ass. Culturale Sunugal
3. CASCINA SAN GIACOMO (Ass. Nocetum)
4. CASCINA CARPANA (Ass. SVS DAD Onlus)
5. PARCO PORTO DI MARE (Italia Nostra Onlus)

Ambiti di prossima trasformazione (concessione in scadenza)
6. CASCINA CASOTTO

Progetti di recupero e rifunzionalizzazione (fuori l'ambito Porto di Mare)
7. CASCINA NOSEDO

Proposte progettuali
8. Parco Porto di Mare - Progetto di sistemazione paesaggistica delle aree d'ingresso

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

3 Quadro conoscitivo:
L'ambito GFU Porto di Mare

3.1 Inquadramento urbanistico

Dal Documento di Piano si rilevano gli elementi caratterizzanti del contesto urbano in cui si inserisce l'ambito in oggetto. E' situato nell'area periferica di recente formazione "Porto di Mare", oggetto di rigenerazione ad ampia scala destinata all'insediamento di grandi funzioni urbane, confinante con il Parco Agricolo Sud Milano.

La vocazione paesaggistica e ambientale dell'area è rimarcata la nelle tavole D02 Carta del paesaggio e D03 schema Rete Ecologica Comunale e nell'allegato I al Documento di Piano "Contenuti paesaggistici del piano" che ricomprende l'area a parco negli "Ambiti dei parchi regionali e del paesaggio agrario - ambiti per la fruizione" descrivendo il comparto da interessanti caratteristiche sia sotto il profilo della realtà agricola e della sua estensione, sia sotto quello della presenza di valori e di componenti storiche e simboliche.

Il Piano dei Servizi descrive le componenti socio-demografiche e territoriali del Nucleo di Identità Locale di riferimento 35 Lodi - Corvetto, in cui si trova l'ambito in oggetto. La struttura della popolazione residente segue un trend di crescita demografica che tende ad aumentare, considerando che all'interno del nucleo sono identificati ambiti di rigenerazione e suolo urbanizzabile, le trasformazioni in corso sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio stanno modificando le destinazioni da prevalentemente produttivo a residenziale, facendo prevedere il processo di rigenerazione in corso e attesa.

La Tavola S.01- "I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"- individua come servizio della categoria "Cultura" il Centro Internazionale di Quartiere in Cascina Casottello e un sito soggetto ad autorizzazione provinciale ai sensi dell'art. 216 del D.Lgs 152/2006 e riconosciute dal Piano dei servizi nella della categoria "Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente".

La Tavola S.02 – "Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità"-, in adiacenza al raccordo per l'Autostrada del Sole, individua un' Area per la mobilità stradale di nuova previsione (pertinenza indiretta).

Nella Tavola S.03 – "Infrastrutture verdi e blu e rete ecologica comunale"- localizza nella GFU un ambito per "infrastrutture per la riqualificazione ambientale e la resilienza degli

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

ambiti costruiti", art. 10.5 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, e nello specifico prescrive la realizzazione di un bacino verde all'interno del grande ambito di rigenerazione urbana la cui localizzazione deve essere definita in sede di pianificazione attuativa (art. 10.5.a delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi).

L'area in oggetto ricade in parte all'interno degli ambiti oggetto di Rigenerazione destinati all'insediamento di Grandi Funzioni Urbane disciplinate dall'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, ed individuate nella Tavola R.02 Indicazioni urbanistiche.

Nelle aree oggetto di rigenerazione possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico.

L'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole disciplina gli ambiti per Grandi Funzioni Urbane (GFU) e i relativi sottoambiti, destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico. A ciascun ambito e sottoambito per GFU è riconosciuto l'Indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU. Tale indice corrisponde all'indice di edificabilità (IT) massimo.

La realizzazione della Grande Funzione Urbana avviene in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del Tessuto Urbano Consolidato per le funzioni urbane dovrà essere connessa funzionalmente e temporalmente alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni anche private aventi carattere strategico secondo modalità e tempi che verranno definiti - qualora l'attuazione non venga realizzata dal Comune - con apposita "Convenzione Quadro", da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale che si esprimerà in ordine agli elementi di cui all'art.16 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

In pendenza della Convenzione Quadro, negli Ambiti destinati alla GFU, sono sempre ammessi gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale. Per l'ambito di Porto di Mare le proposte di intervento devono essere compatibili con i contenuti della tutela (art. 16 comma 8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole).

Se pure l'area sia compresa in ambito caratterizzato da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, ai sensi dell'art. 17 comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, la disciplina di tali ambiti non si applica all'interno delle Grandi Funzioni Urbane.

Rispetto alla componente geologica e idrogeologica, la Tavola R.01 "Fattibilità Geologica e Idraulica" e l'art. 45 Norme di Attuazione del Piano delle Regole, definiscono e disciplinano gli interventi in riferimento al trattamento delle acque in rapporto alla falda; l'area in oggetto ricade nelle Classi:

art. 45 Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni- Classe IIIc: aree a bassa soggiacenza della falda acquifera (inferiore a 5 m).

Il sito in oggetto, come riportato anche nella Tavola R.06 del Piano delle Regole - Vincoli di tutela e salvaguardia, è sottoposto al regime vincolistico dei beni paesaggistici previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 42/2004, Parte III, Titolo I, in quanto ricompreso nel "complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (art. 136.1.c - d), istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28 marzo 1984, n°1350/Urb. "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della località Chiaravalle sita nel territorio del Comune di Milano". L'intero ambito ricade inoltre tra gli "Ambiti ed Elementi di Prevalente Valore Storico e Culturale – Indirizzi e Prescrizioni PTCP 2014" disciplinato come "Ambito di Rilevanza Paesistica" ai sensi dell'art. 26 a-c NA-PTCP.

All'interno della Grande Funzione Urbana è compresa la cascina San Nazzaro, in via Fabio Massimo 43, immobile dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 il 06/11/2007 e pertanto sottoposto a tutela.

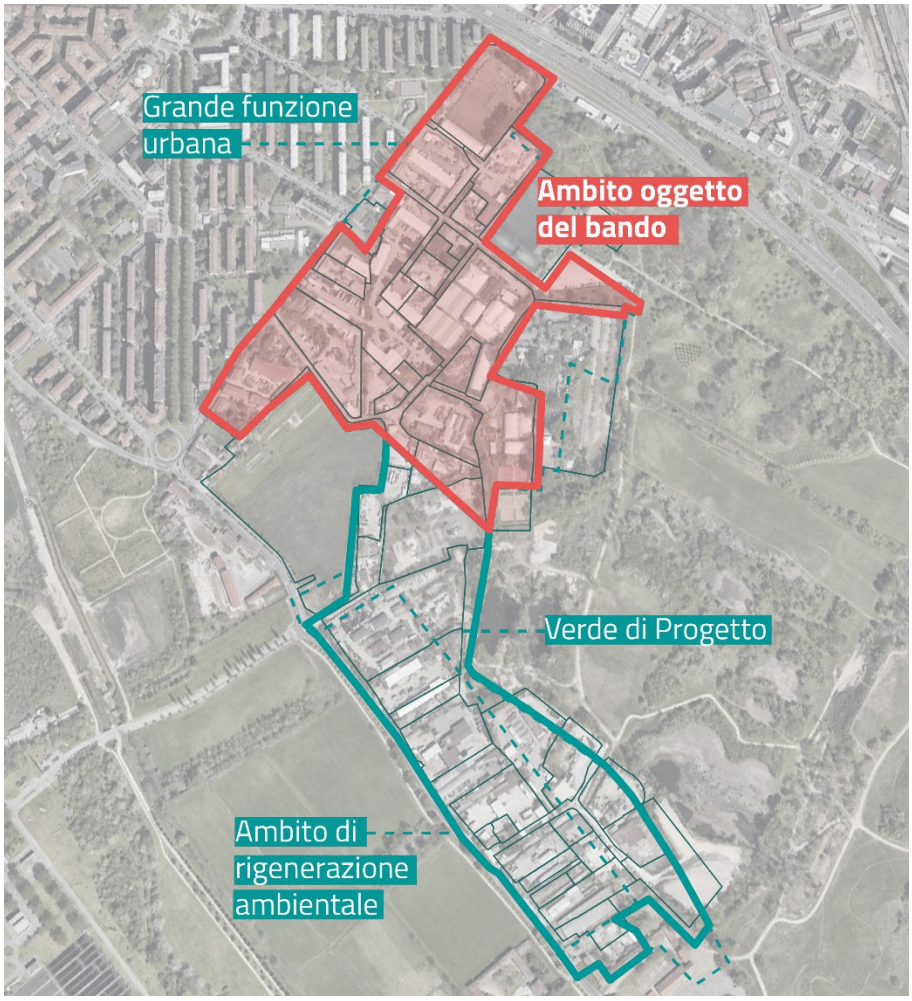
Come riportato nelle Tavole G.5 e G.13 parte del fronte stradale sulla via Fabio Massimo è compresa nelle Fasce di rispetto (criterio geometrico e cronologico) ai sensi del DLgs 152/2006 e DGR 7/12693.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Tutto l'ambito della GFU è caratterizzato da bassa soggiacienza di falda (< 5 m), come riportato nella Tav. G.05, ed in minima parte interessato da aree paludose o soggette a sommersione periodica per risalita della falda (Tav. G.13).

Tangenzialmente al perimetro lato est della GFU scorre la rete fognaria mista, mentre lungo la via Gino Cassinis scorre il cavo tombinato Redefossi.

Relativamente ai vincoli aeroportuali la maggior parte della GFU è compresa nel limite di superficie conica e orizzontale interna (art. 41.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole), e completamente compresa tra le aree soggette all'art. 41.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole riguardanti i pericoli per la navigazione area e nello specifico per le sorgenti laser e proiettori ad alta intensità.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

3.2 Stato di fatto

La distribuzione viabilistica interna dell'ambito è svolta da una viabilità precaria e disomogenea che collega aree articolate in maniera spontanea e prive di un disegno urbano.

Su tali aree sono riscontrabili situazioni di degrado e di abusivismo radicato nel tempo.

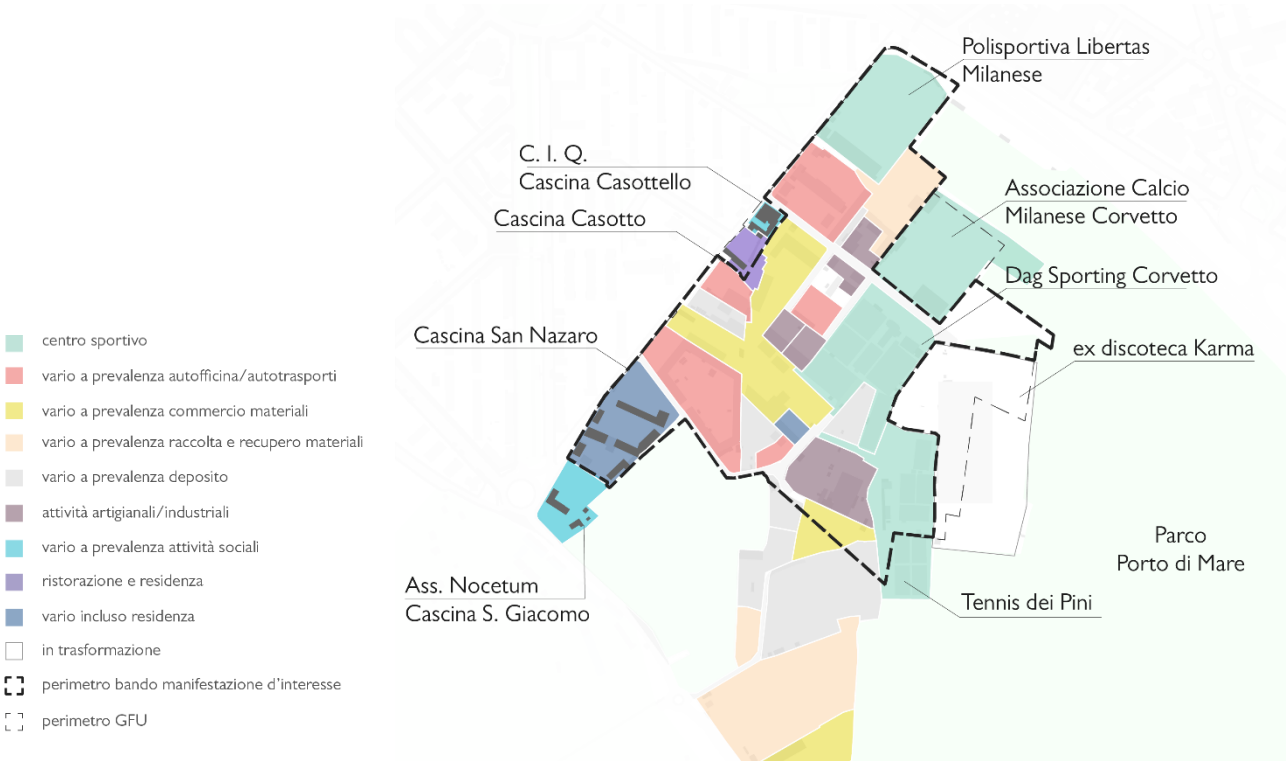
Attività presenti

Come già indicato, l'area è caratterizzata da occupazioni molto eterogenee., quasi tutte caratterizzate dalla mancanza di un titolo giuridico: alcune realtà corrispondono all'Amministrazione comunale un'indennità di occupazione di fatto, a fronte di un contratto di locazione già disdettato; alcuni immobili sono occupati abusivamente; un paio di fabbricati sono occupati in forza in un contratto di locazione transitoria; e altri sono affidati in custodia temporanea ad Associazioni.

Tali occupazioni, fatta eccezione per quelle di natura residenziale insediate prevalentemente in Cascina San Nazzaro (via Fabio Massimo 43), sono caratterizzate in particolare da attività di tipo artigianale - produttivo (es. carrozzerie, carpenterie, depositi, magazzini, etc.), nonché da attrezzature sportive.

A queste si aggiungono le concessioni pluriennali sottoscritte o in fase di definizione descritte nel paragrafo seguente.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -



Disponibilità delle aree

Al fine di costituire un presidio in un territorio fortemente caratterizzato da occupazioni abusive, il Comune di Milano, a seguito del rientro in possesso di alcune aree, ha concesso contratti di locazione transitoria o, tramite bandi di evidenza pubblica, concesso immobili in uso o in diritto di superficie.

Nella parte nord dell'area in via Fabio Massimo 1, in adiacenza al Parco Cassinis, vige una convenzione tra il Comune di Milano e l'Associazione Calcio milanese Corvetto 1920 della durata di 19 anni, a decorrere dal 2010.

Scendendo lungo la via Fabio Massimo sono localizzate le sopracitate cascina Casotto, con contratto di locazione transitoria scaduto il 31/12/2022, e Cascina Casottello con concessione in uso fino al 2031, entrambe escluse dal presente avviso.

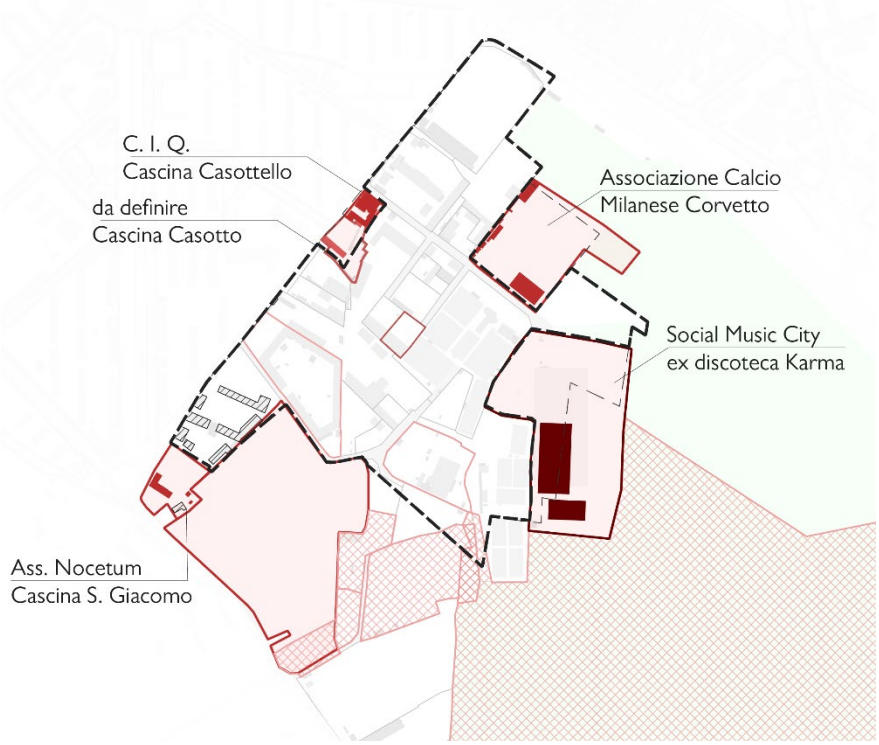
Proseguendo verso l'interno della GFU, un'altra area ha un contratto di locazione transitoria: si tratta della carpenteria SACIF srl, in via Fabio Massimo 35/21, il cui contratto scadrà a fine 2023.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Localizzata nella parte centrale della Grande Funzione Urbana, è stata affidata in custodia temporanea fino a settembre 2023 all'Associazione di Promozione Sociale "Officine Vulcano" un'area, in via Fabio Massimo 15/12, rientrata in possesso da parte dell'Amministrazione a seguito della cessazione dell'attività precedentemente insediata.

L'area precedentemente occupata dalla Discoteca Karma – Borgo del Tempo Perso, è stata assegnata in diritto di superficie, a seguito di bando di evidenza pubblica, a SMC srl per 30 anni dalla sottoscrizione della convenzione, attualmente in redazione.

In via Fabio Massimo 33/41, due realtà artigianali garantiscono il presidio su un'area che è stata teatro di molteplici occupazioni abusive; EdilAz e Carrozzeria Russello hanno sottoscritto infatti contratti di locazione transitoria e custodia delle aree adiacenti con scadenza a fine 2024.



concessione per 90 anni in essere o prevista
concessione al 2029/2031 in essere o prevista
locazione transitoria fino a dic. 2022/23/24
aree in custodia temporanea a Italia Nostra
altre aree affidate in custodia temporanea
immobili vincolati
perimetro bando manifestazione d'interesse
perimetro GFU

Stato di salubrità dei suoli

All'interno del "piano di indagine ambientale preliminare conoscitivo", disponibile presso gli uffici, effettuato sull'ambito di Porto di Mare tra il 2015 ed il 2016, le indagini eseguite hanno evidenziato la presenza diffusa di uno strato superficiale di materiale di riporto con spessori variabili.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

I risultati analitici di parte relativi ai campioni analizzati per confronto con le CSC di riferimento (Tab1 Col. A All.5 al DLgs 152/06), evidenziano una contaminazione diffusa concentrata soprattutto nei materiali di riporto riscontrati. In particolare, i superamenti riscontrati negli strati di riporto sono relativi ai parametri Metalli (As, Cd, Cr tot, Ni, Pb, Cu, Zn), IPA e C>12 e sono prevalentemente superamenti di col. A (verde residenziale).

Fanno eccezione alcune aree, dove si sono riscontrati superamenti anche di col. B relativamente ai parametri Metalli (Cd, Cr tot, Ni, Pb, Cu, Zn) e Idrocarburi pesanti C>12.

Tali risultati dovranno comunque essere rivalutati alla luce degli aggiornamenti normativi intervenuti in anni recenti.

Censimento amianto e rimozioni in corso

A seguito degli accordi relativi all'acquisizione dell'ambito da parte del Comune di Milano dal Consorzio Canale Navigabile Milano - Cremona – Po, nel 2015 è stato effettuato un censimento delle coperture in cemento-amianto.

Da tale censimento sono emerse alcune situazioni di presenza di coperture contenenti amianto per le quali è stata avviata la procedura di rimozione/bonifica. Attualmente le aree in cui è ancora presente qualche copertura contenente amianto sono individuate nell'immagine sottostante.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

4 Strategia di inserimento

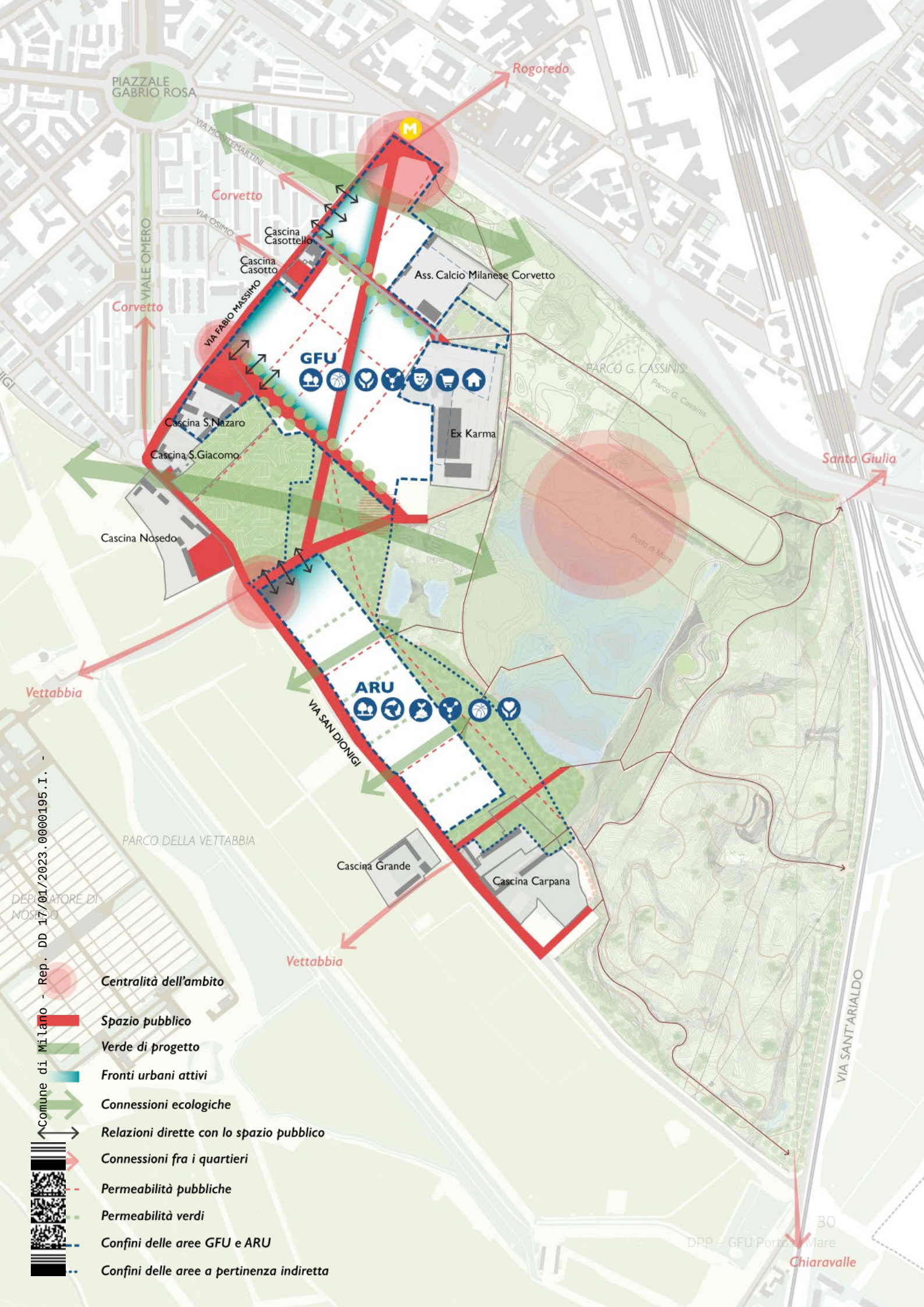
4.1 Il masterplan

La strategia di rigenerazione dell'ambito Porto di Mare mira a fornire delle linee guida progettuali che indirizzino le future proposte verso gli obiettivi posti dall'Amministrazione in tema di sostenibilità sociale, ambientale ed economica. Alla luce delle criticità e delle potenzialità emerse dall'analisi del territorio, lo scopo è quello di guidare un processo di trasformazione in grado di valorizzare questo spazio di filtro tra la città consolidata e il paesaggio agricolo attraverso un continuo dialogo con il contesto a contorno.

La visione sul futuro dell'ambito Porto di Mare si costruisce su 3 azioni cardine per lo sviluppo dell'area.

- Costruire una rete tra e con le funzioni presenti - le attività sportive, sociali e culturali, le imprese e il Parco – rafforzandone le relazioni in ottica circolare e sostenibile, e valorizzandone le identità manifatturiere, ecologiche e d'innovazione per guidare e promuovere il processo di rigenerazione del quartiere volto a potenziarne l'attrattività, il mix funzionale, la presenza e varietà di servizi pubblici e privati, il commercio di vicinato e il rapporto con il patrimonio naturale.
- Connettere attraverso percorsi pubblici e spazi collettivi le diverse identità che si insedieranno nelle aree in trasformazione per migliorarne l'accessibilità a scala urbana, la permeabilità, la fruizione, e la percezione di sicurezza, incentivando il trasporto pubblico locale, la mobilità attiva e condivisa, realizzando nuove centralità che favoriscano la socializzazione attraverso spazi pubblici di qualità e piani terra attivi lungo gli assi d'ingresso, e rafforzando la porosità pedonale e la rete ciclabile tra il Parco Porto di Mare e il Parco della Vettabbia.
- Aumentare le potenzialità ecologiche e la fruizione del sistema del verde urbano, oggi solo parzialmente accessibile, superando barriere stradali e recinti al fine realizzare una rete verde continua e diffusa attraverso la realizzazione di ampie connessioni verdi tra i parchi urbani e agricoli, promuovendo di processi di rinaturalizzazione dei terreni e la realizzazione di nuovi spazi verdi all'interno delle aree in trasformazione connesse con le dotazioni esistenti all'esterno.

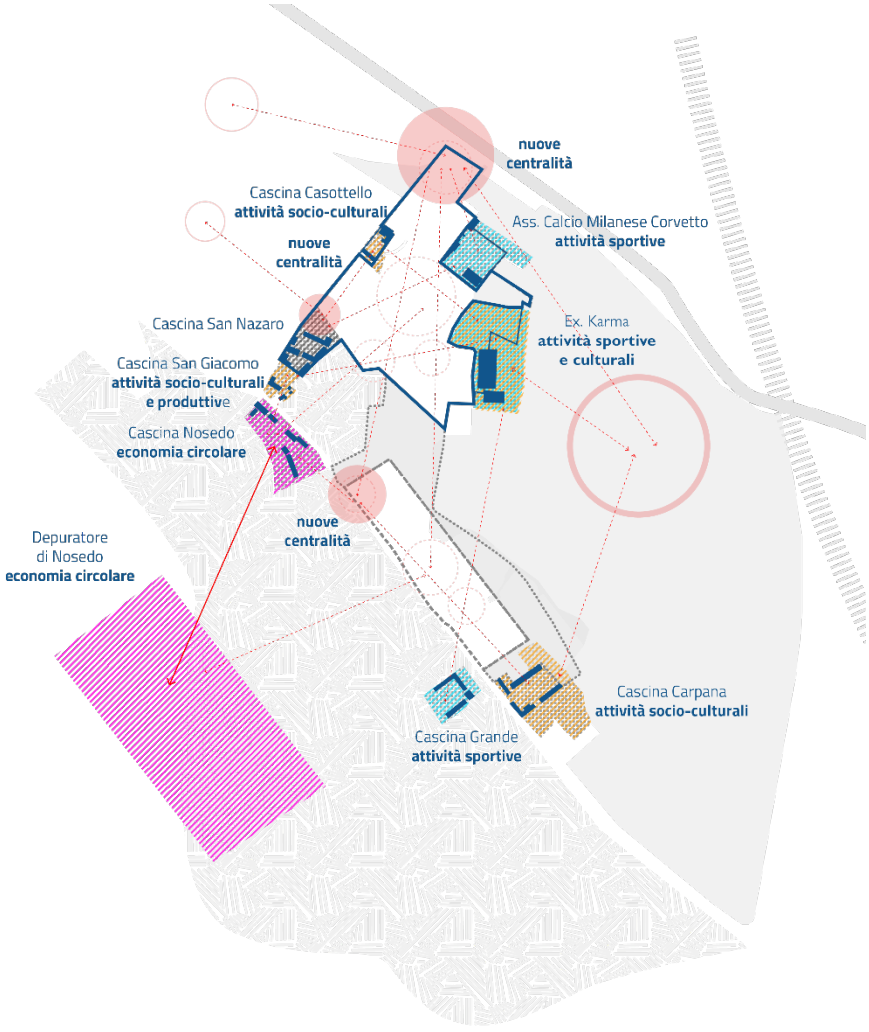
Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

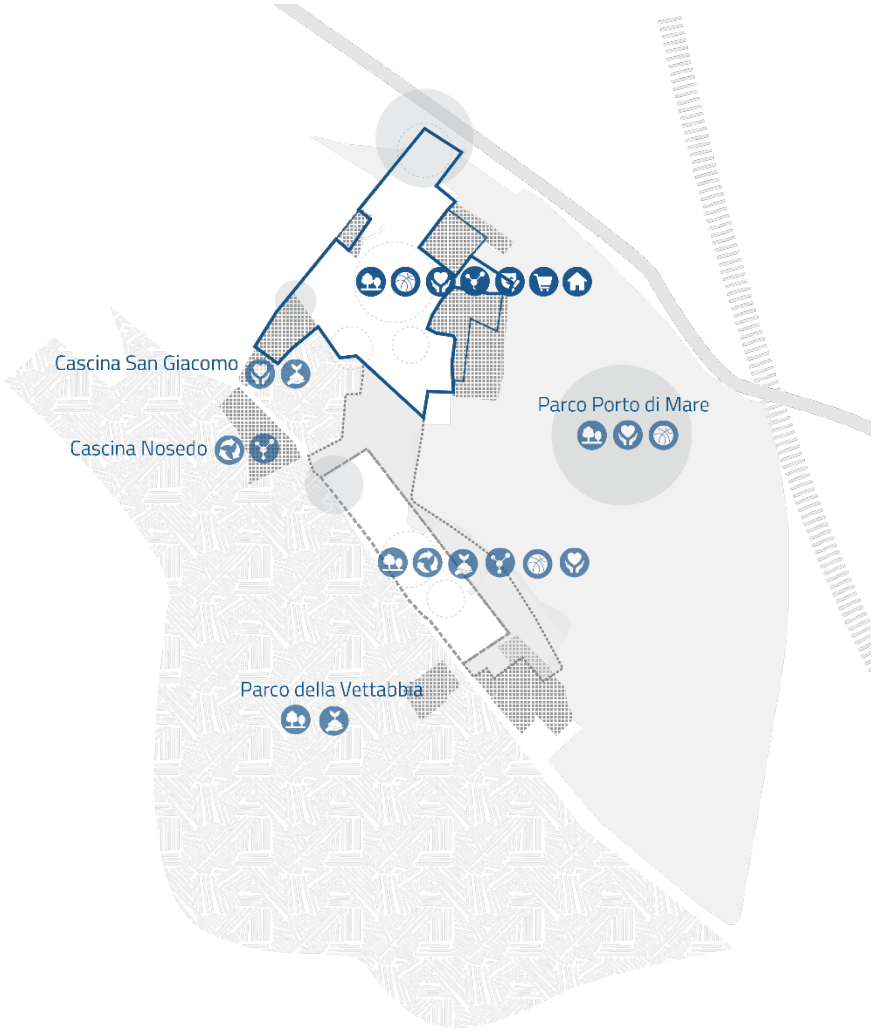
4.2 Nuove funzioni e relazioni

Le cascine storiche riattivate, i servizi alla persona, lo sport, la cultura, lo svago, le attività agricole, la produzione di servizi e l'artigianato in sinergia con le future funzioni, anche temporanee, che si insedieranno, offrono una reale possibilità di rigenerazione, attivazione e riappropriazione da parte della cittadinanza del territorio. Gli ambiti in trasformazione si configurano da una parte come vettori per la messa in relazione delle funzioni già presenti, dall'altra come opportunità per sviluppare nuovi punti d'attrazione, trasformando un territorio oggi fragile in una nuova centralità d'ingresso alla città.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

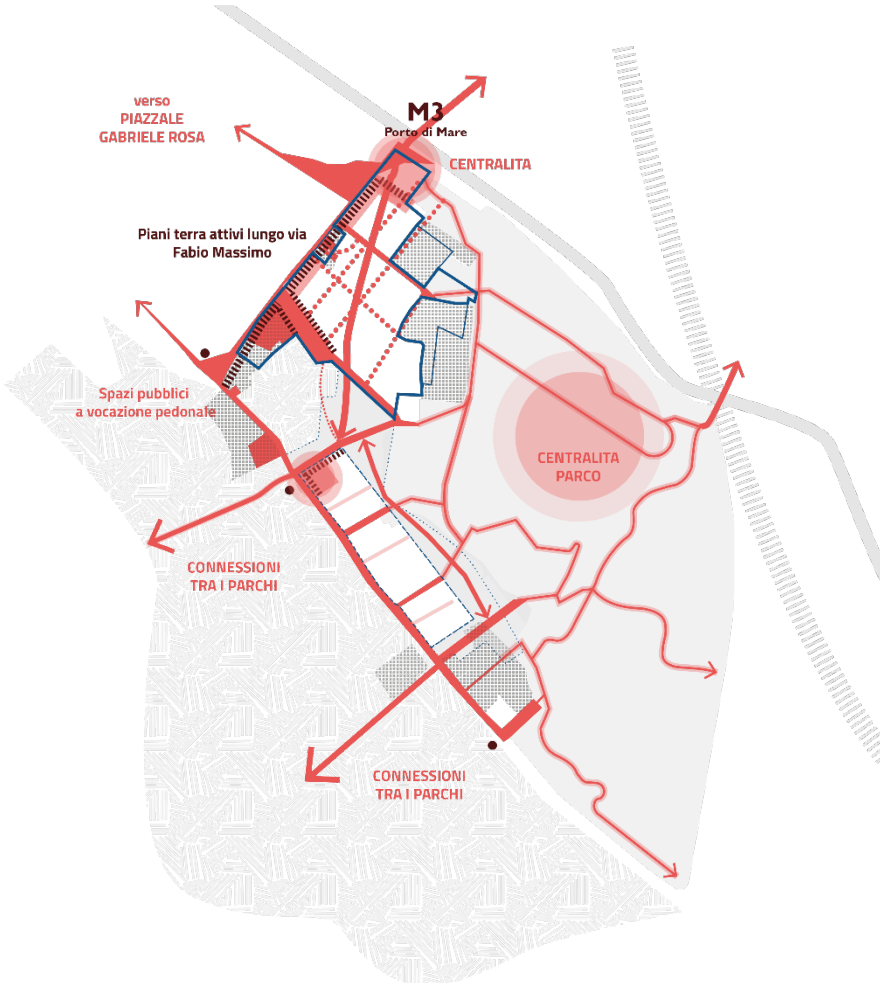
L’ambito si caratterizza per le molteplici vocazioni e opportunità di rigenerazione che si manifestano attraverso una strategia di graduale cucitura tra il tessuto urbano e agricolo. L’area GFU si configura con una dimensione più urbana che si relaziona, da un lato al quartiere Corvetto, attraverso fronti pubblici, servizi, commercio di vicinato e funzioni abitative accessorie, dall’altra al Parco di Porto di Mare con attività sportive, svago e socialità. L’area ARU, invece, si presenta come uno spazio di transizione e connessione tra i Parchi che mira a riaffermare la propria identità agricola e manifatturiera attraverso l’integrazione di servizi ecosistemici, funzioni pubbliche, attività artigianali e attività a contatto con la natura.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

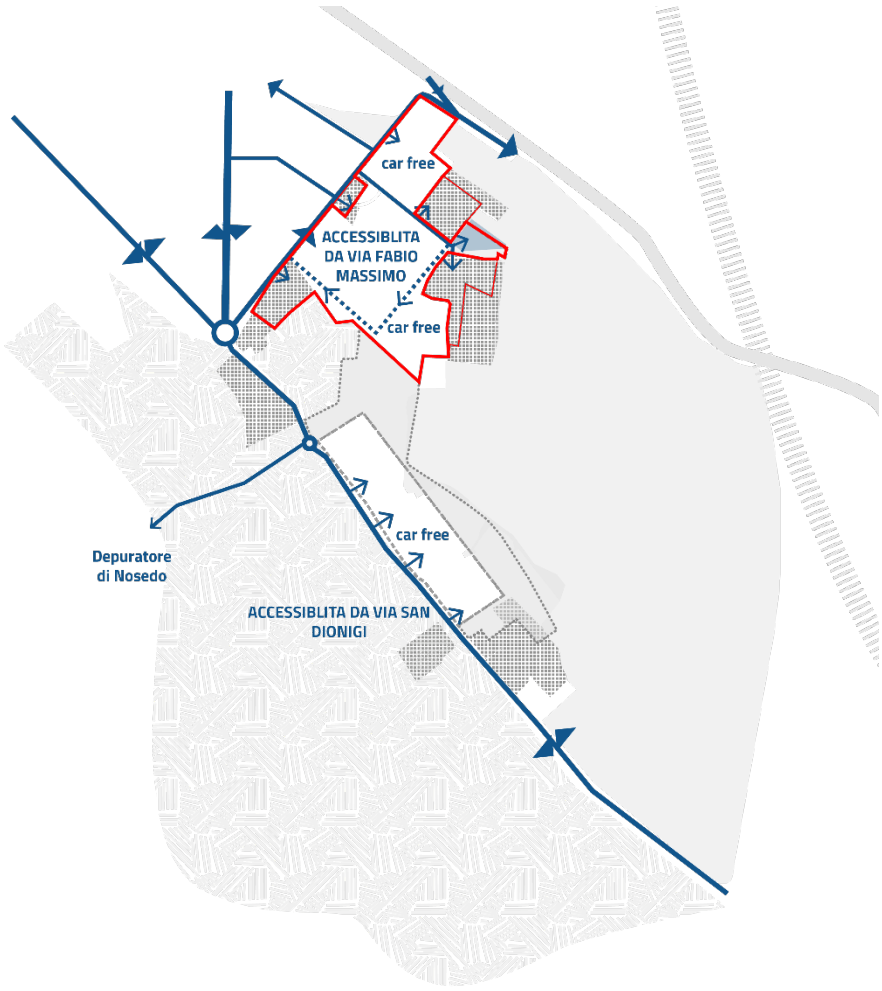
4.3 Accessibilità, connessioni e spazio pubblico

La rete ciclo-pedonale mette da un lato a sistema le diverse polarità del territorio – la fermata metropolitana M3, i Parchi Porto di Mare e Vettabbia, e il quartiere Corvetto – dall'altra articola l'insediamento delle future funzioni, attraverso la creazione di un sistema di spazi pubblici attivi e interconnessi lungo le vie Fabio Massimo e San Dionigi, che fungono da nodi di connessione con il resto della città. Per garantire un elevata permeabilità pubblica la strategia individua nell'area GFU una maglia ortogonale di assi pedonali e ciclabili che mettono in relazione le nuove centralità, da via Cassinis a via San Dionigi; nell'area ARU si prevede la creazione di tre spazi collettivi di connessione tra il Parco Porto di Mare e il Parco della Vettabbia, per favorire la visibilità, la continuità e la fruibilità del paesaggio.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

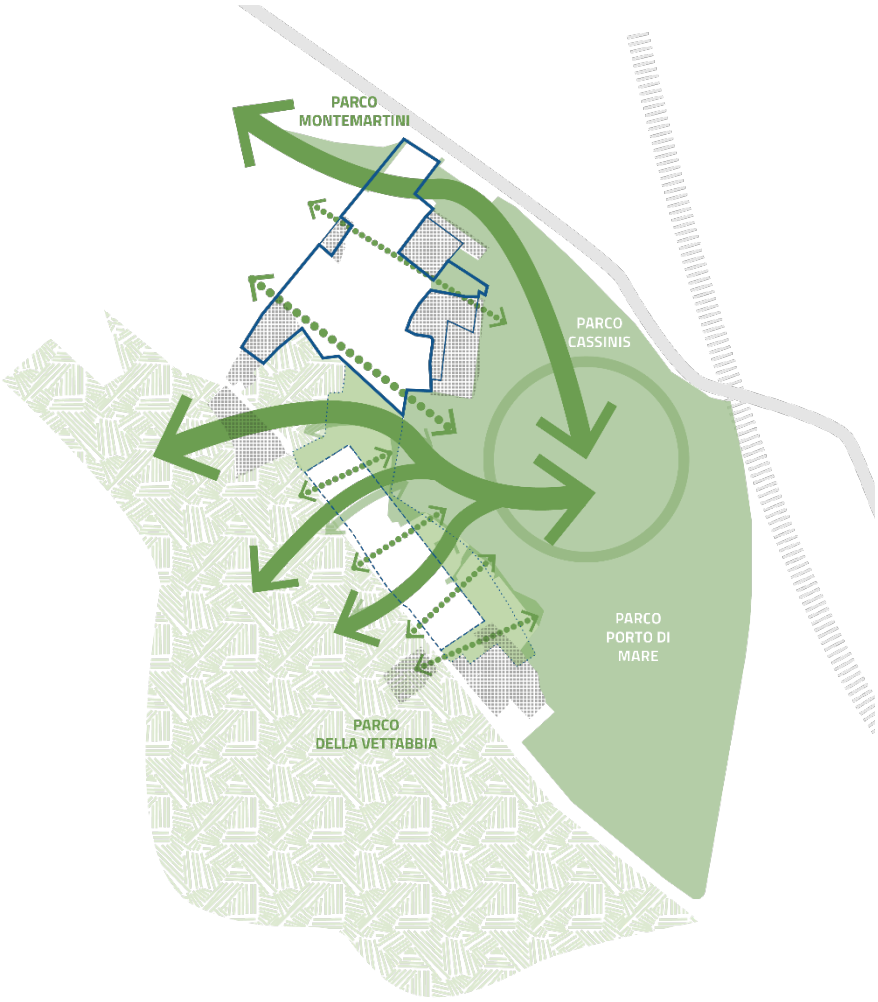
In virtù della presenza della linea metropolitana M3 e delle linee bus 77, 84 e 95, la strategia assegna priorità alla mobilità attiva e sostenibile, identificando l'ambito Porto di Mare come quartiere prevalentemente "*car free*", con l'obiettivo di rafforzare il sistema di connessioni pedonali e aumentare la qualità dello spazio pubblico, riducendo l'inquinamento acustico e dell'aria. La viabilità di accesso principale si sviluppa esclusivamente lungo gli assi perimetrali di via Fabio Massimo e via San Dionigi, riqualificati in ottica ciclo-pedonale e con l'integrazione di filari alberati. Un asse pubblico d'accesso veicolare è previsto nell'area GFU per servire il complesso Ex-Karma e il centro sportivo Corvetto, collegato a una viabilità a loop con attestamento su via Fabio Massimo a uso esclusivo delle nuove funzioni.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

4.4 Il sistema del verde urbano

L'unicità del quartiere Porto di Mare si manifesta tramite la straordinaria concentrazione di verde pubblico, oggi in parte intercluso; forti connessioni verdi tra il parco Porto di Mare, i giardini Montemartini e il parco della Vettabbia si configurano come i motori della rigenerazione ambientale ed ecologica dell'intero ambito. Le aree in trasformazione offrono la possibilità di mettere a sistema le diverse componenti del paesaggio attraverso la creazione di ampi percorsi verdi, spazi di natura urbana e corridoi di biodiversità, favorendo la rinaturalizzazione e la permeabilità dei terreni con l'obiettivo di incrementare le prestazioni ecologiche dell'area e renderla accessibile connettendola alla rete verde cittadina.

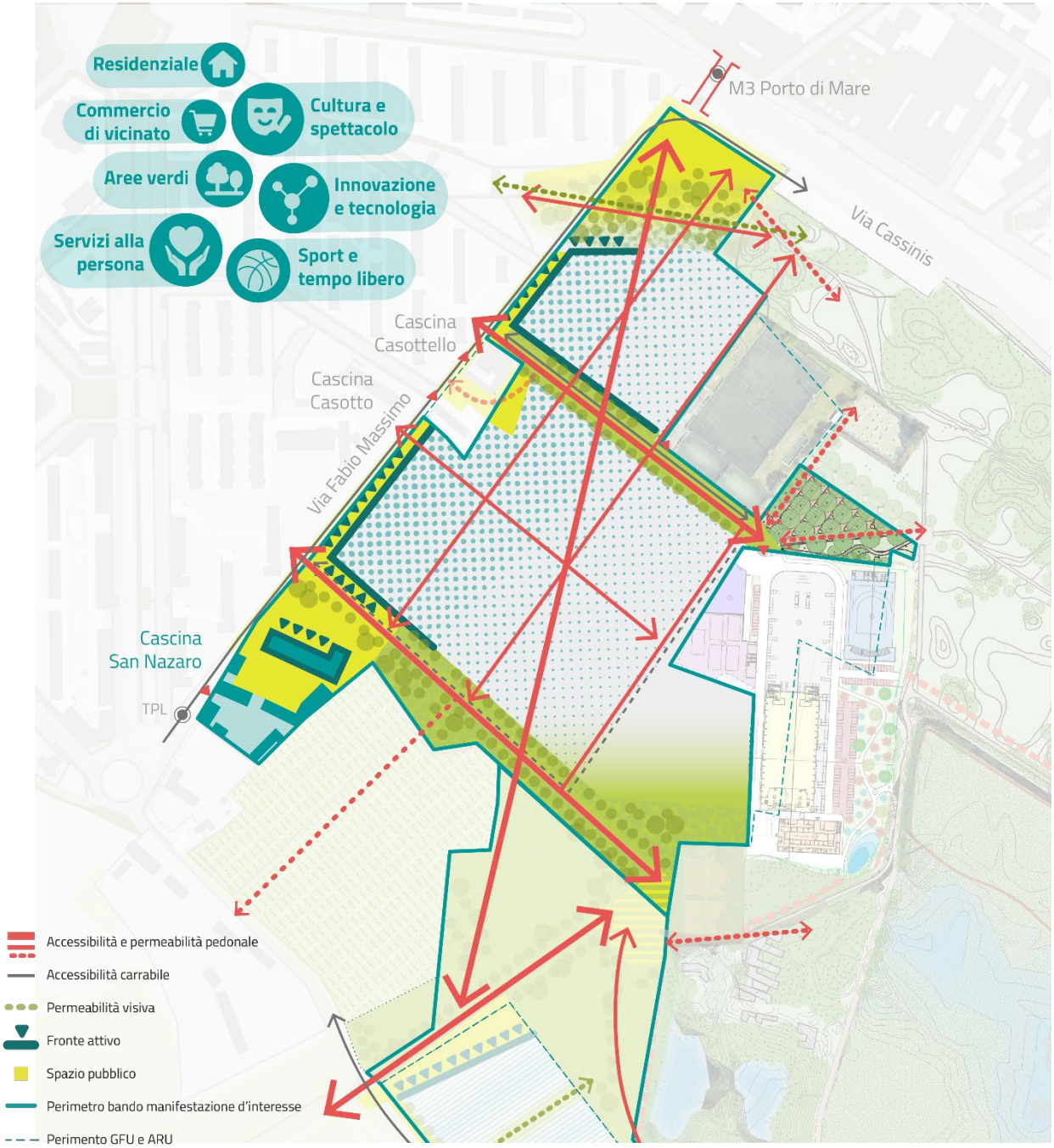


Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Parte della strategia di rinaturalizzazione e mitigazione delle principali cause di inquinamento dei suoli si vuole attuare tramite la sperimentazione di azioni di bonifica attraverso sistemi di bio-fitorisanamento (DM 46/2019). Tutte le aree a verde dovranno essere risanate tramite processi in fitorimedio con piante poliennali, da adottarsi in relazione alle eventuali tipologie di inquinanti presenti, partendo dall'ambito destinato a verde di progetto. In un'ottica di processo di rigenerazione per fasi che favorisca uno sviluppo diversificato dell'ambito, è auspicabile l'applicazione di questo sistema di bonifica anche per le aree che saranno oggetto di trasformazioni a lungo termine.

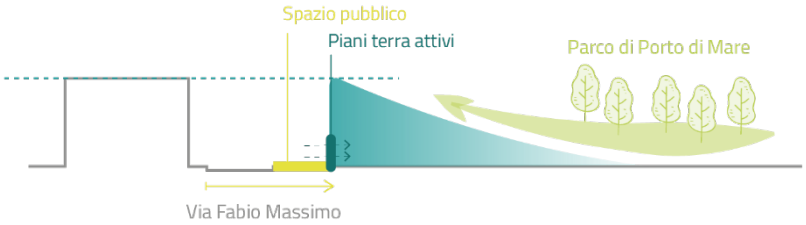
Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

5 Focus progettuale: la GFU

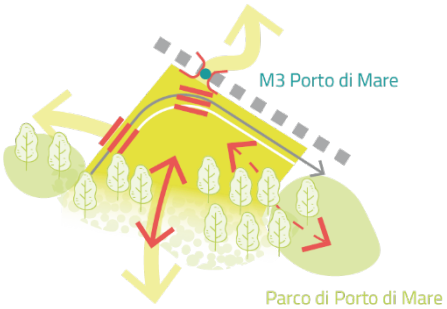


Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Densità dell'ambito. Il disegno complessivo dell'ambito GFU mira a consolidarne il carattere di margine tra il quartiere Corvetto e il Parco Porto di Mare tramite la realizzazione su via Fabio Massimo di un fronte pubblico attivo, arretrato rispetto alla linea stradale attuale per consentirne la fruizione, con altezze non superiori a quelle del contesto. L'edificato procede con densità decrescente e permeabilità crescente verso il Parco per una efficace mitigazione del bordo esistente tra tessuto costruito e verde.

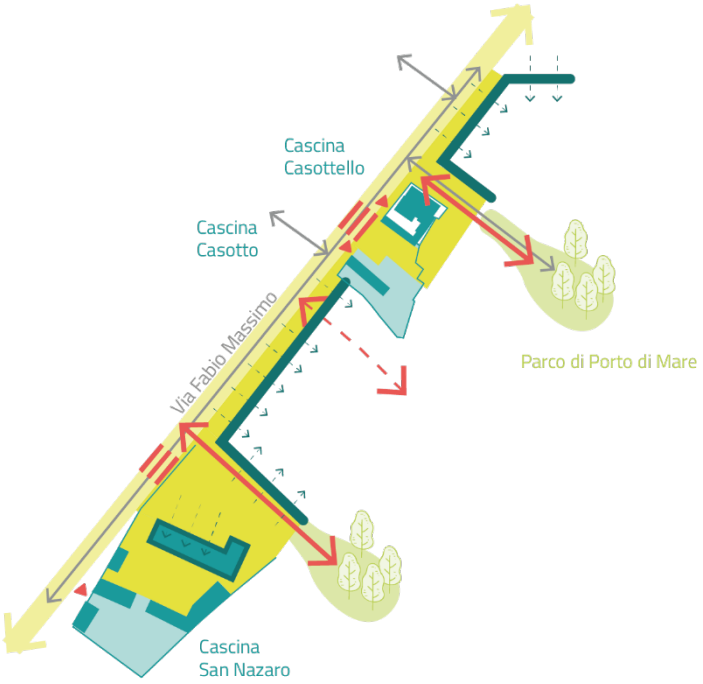


Accesso al parco. Gli spazi adiacenti alla stazione della metropolitana M3 Porto di Mare, tra via Fabio Massimo e via de Cassinis, si configurano come porta cittadina di accesso al Parco, caratterizzata da spazi pubblici attivi che esercitano un ruolo di ricucitura, insieme alla connessione verde tra il Parco e il parco attrezzato di via Montemartini.
La strategia prevede azioni di miglioramento della fruizione dell'ambito, con possibili interventi di moderazione del traffico in direzione del raccordo autostradale, messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali, riqualificazione del sottopassaggio verso il quartiere Rogoredo.



Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Via Fabio Massimo. L'asse di Fabio Massimo è caratterizzato dalla presenza di diverse cascine che dovranno essere integrate dal nuovo fronte attivo tramite il disegno di uno spazio pubblico che si integra nelle corti cascinali, e con l'arretramento rispetto al filo stradale dei nuovi insediamenti. Questo diaframma di spazi pubblici permette di restituire qualità alla via, tramite l'integrazione di un ampio ambito pedonale delimitato da piani terra attivi, attraversamenti sicuri verso il quartiere, spazi verdi e nuove piazze, in particolare a ridosso delle cascine storiche.



Permeabilità pedonale. Nell'ambito sono previsti, a supporto di una permeabilità pedonale diffusa e capillare, due assi pedonali principali est-ovest e uno nord-sud.
Le connessioni pedonali trasversali collegano, a sud, la Cascina San Nazaro all'accesso al Parco e, a nord, la Cascina Casottello all'entrata dell'area dell'ex-Karma, del Centro Sportivo e del Parco. Anche in questo caso si prevede un ampliamento della sezione rispetto a quella attuale, per garantire l'inserimento di spazi pedonali e ciclabili, con integrazione di filari alberati e nuovi attraversamenti in sicurezza in attestamento su via

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -

Fabio Massimo. L'asse longitudinale che attraversa tutto l'ambito dalla stazione M3 e si attesta su via San Dionigi è una fondamentale connessione ciclo-pedonale sul quale prevedere innesti in un sistema di spazi pubblici di elevata qualità urbana (spazi attrezzati, piazze e verde progettato). Infine, la maglia secondaria garantisce una maggiore permeabilità pedonale e pubblica interna ai lotti.

Viabilità. Si prevede un unico asse di accesso carrabile pubblico tra la Cascina Casottello e l'area dell'ex-Karma, con l'integrazione di marciapiedi e filari alberati. Si manterrà, inoltre, l'accesso ai passi carrai esclusivamente per le funzioni inseritesi all'interno della GFU, sul braccio pedonale sud tra l'ex-Karma e la Cascina San Nazaro.

Comune di Milano - Rep. DD 17/01/2023.0000195.I. -