Scalo Greco Breda. Milano

Via Breda. Milano

Il sito Greco Breda fa parte del piano strategico di Milano per la rigenerazione degli scali ferroviari dismessi. Il sito si compone di tre parti principali: l'ex scalo ferroviario accanto alla stazione Greco-Pirelli, un'area verde ubicata più a est, su via Breda, e una fascia lunga e stretta di terreno, sede di un binario dismesso, che si affaccia a ovest sul quartiere Bicocca.

Il sito è ubicato in una zona strategica nel nord-est di Milano, in corrispondenza della stazione ferroviaria Greco-Pirelli, a 6 minuti di distanza dallo snodo di Porta Garibaldi. Lo scalo rappresenta una preziosa opportunità di migliorare i collegamenti tra Precotto, un quartiere storico a uso misto, ricco di servizi e attività, e Bicocca, un ex area industriale caratterizzata da un rilevante progetto di rinnovamento urbano ideato dall'architetto Vittorio Gregotti negli anni '90. Questo include il campus dell'Università degli Studi, il teatro degli Arcimboldi e altri attrattori culturali, tra cui il centro d'arte Pirelli Hangar Bicocca e un cinema multisala.

La presenza di una delle più trafficate stazioni ferroviarie per i servizi suburbani in direzione Monza rende questo sito uno snodo di importanza strategica nel contesto metropolitano. La riqualificazione dello scalo costituisce una occasione per ridurre il traffico veicolare e promuovere l'uso di modi di trasporto sostenibili, superando la barriera ferroviaria per consentire migliori collegamenti pedonali e ciclabili con la stazione e con le altre destinazioni.

La creazione di sinergie con i servizi esistenti, quali l'università e le istituzioni culturali, è una vocazione fondamentale da considerare per lo sviluppo del sito. Alloggi a prezzi accessibili, destinati a studenti e lavoratori temporanei, e servizi di quartiere per la popolazione locale potrebbero integrarsi con attività produttive leggere e con generosi spazi pubblici e aree verdi. Queste ultime potrebbero includere la riorganizzazione e la valorizzazione degli orti urbani informali già esistenti, nell'ambito della rete di aree verdi su scala cittadina.



Programma atteso:
Edilizia residenziale sociale, compresi gli alloggi per studenti, a prezzi accessibili con funzioni complementari. Spazi pubblici, aree verdi e servizi annessi.

Area del lotto:
62.189 mq composti di tre parti.

Proprietario:
Ferrovie dello Stato Italiane SpA (FS) e FS Sistemi Urbani SRL (FSSU).

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:
Il sito sarà messo in vendita con i relativi diritti edificatori, al prezzo minimo di 4.800.000 €.

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

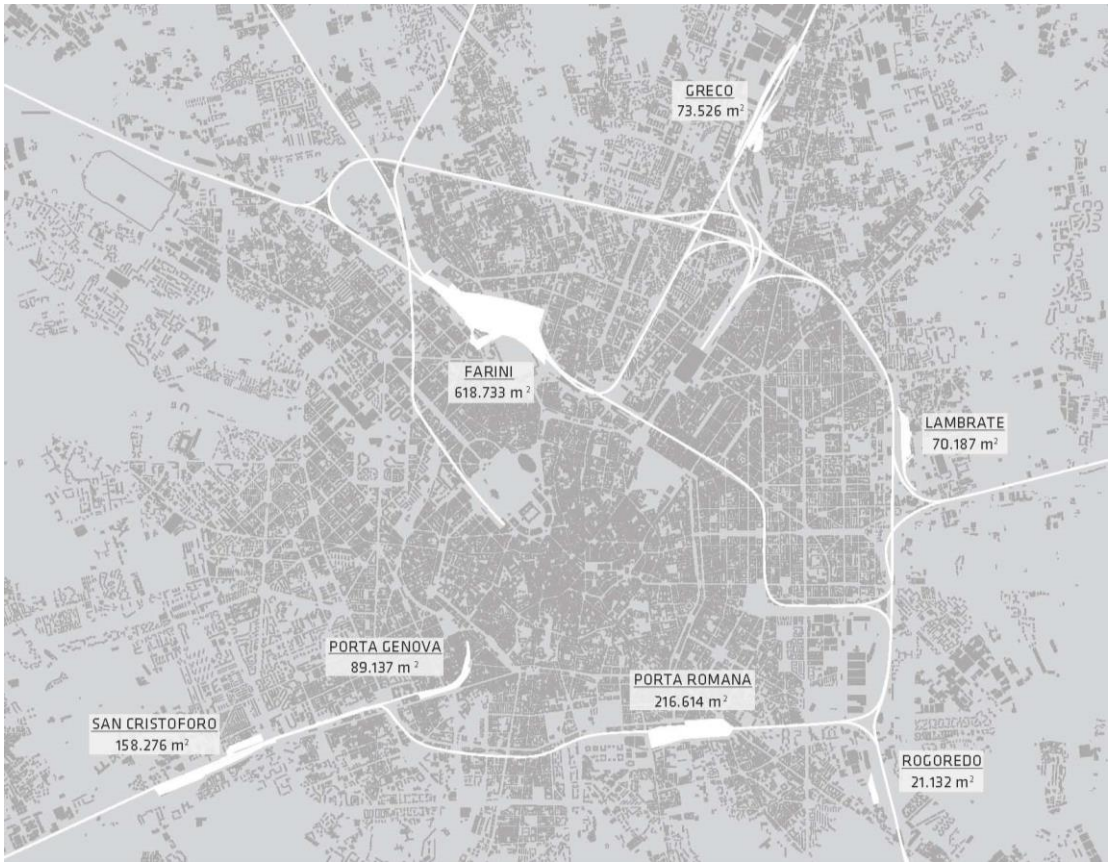
Il sito Greco Breda è uno scalo merci dismesso, usato per lo stoccaggio di treni merci e come magazzino con funzioni logistiche fino agli anni ‘90, quando la concentrazione delle attività nei terminal più grandi ha portato alla dismissione di numerosi scali ferroviari urbani. Oggi questi rappresentano le più importanti aree dismesse a disposizione per dare forma al futuro sviluppo urbano di Milano.

Il sito fa parte di un piano di rigenerazione strategico che coinvolge sette aree ferroviarie sottoutilizzate (124 ettari), regolato da un Accordo di Programma tra Comune di Milano, Regione Lombardia e Ferrovie dello Stato Italiane – proprietarie delle aree. Tale accordo prevede la riallocazione di investimenti derivanti dallo sviluppo delle aree per migliorare il servizio ferroviario nel nodo milanese e la creazione della cosiddetta “Circle-Line”.

Il piano prevede la rigenerazione di aree storicamente occupate dalle infrastrutture ferroviarie in nuovi quartieri sostenibili ad uso misto, con edilizia residenziale sociale e a prezzi accessibili, nuovi parchi, infrastrutture verdi e spazi pubblici. Prevede inoltre il potenziamento dell’accessibilità pedonale e ciclabile e la riconnessione dei corridoi ecologici urbani lungo i binari.

Nonostante le dimensioni relativamente contenute, l’area ferroviaria dismessa Greco Breda rappresenta una preziosa opportunità strategica per creare una nuova “porta” urbana che funga da “cerniera” tra il centro, i quartieri periferici e la città metropolitana.

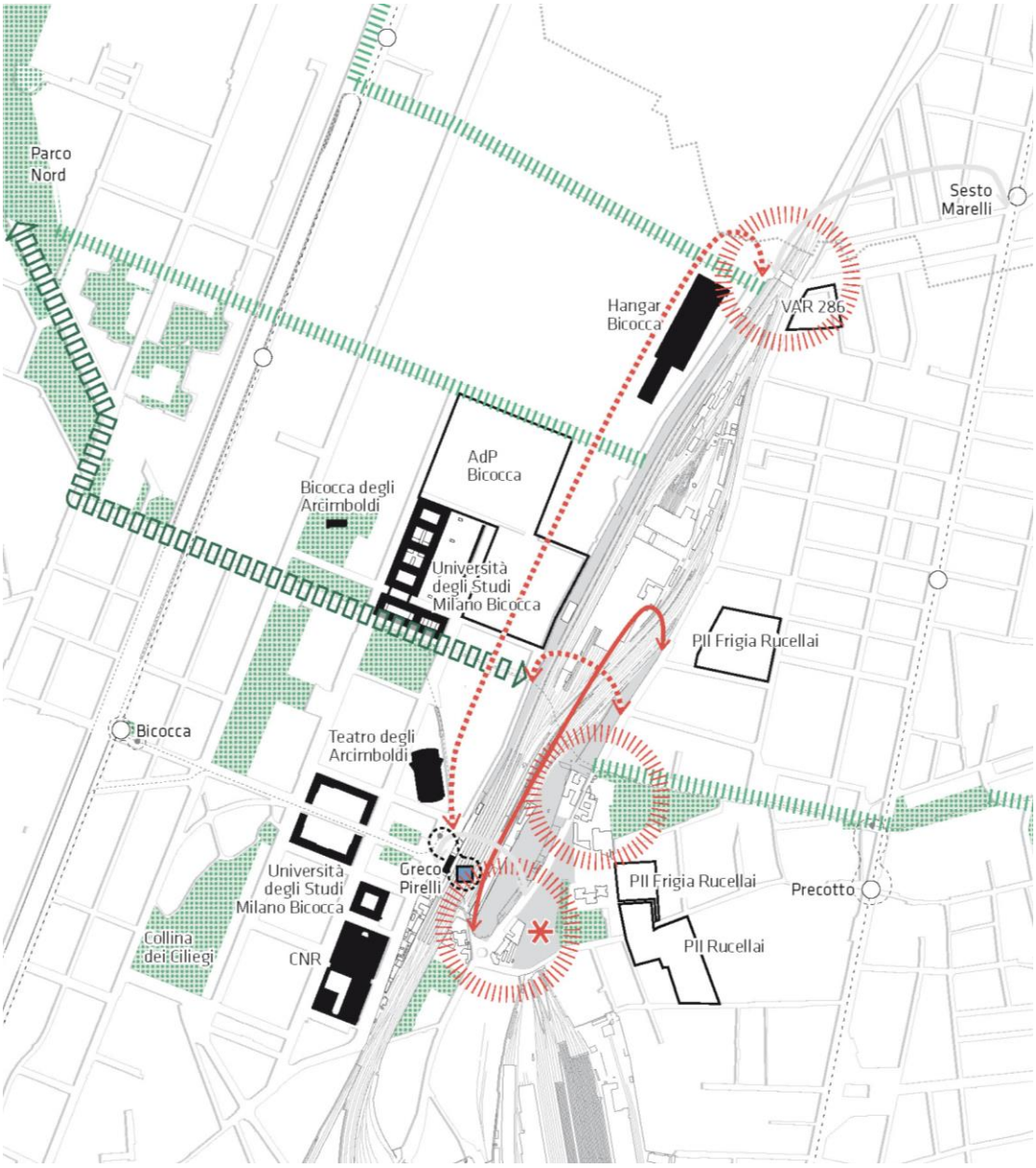
Il sito di 6 ettari è ubicato in corrispondenza della stazione Greco Pirelli, lungo la linea ferroviaria che procede verso Monza, Como e la Svizzera, a una fermata di distanza dallo snodo ferroviario per l’alta velocità Porta Garibaldi, nel distretto economico di Porta Nuova, e dallo snodo ferroviario regionale e nazionale di Lambrate. I collegamenti con la metropolitana (le linee M5 Bicocca e M1 Precotto si trovano a meno di 1 km di distanza) e le linee tramviarie rendono la stazione Greco Pirelli – che al momento è in



fase di potenziamento con un nuovo sottopasso ferroviario, aperto anche al lato est della città – uno dei punti di interscambio più frequentati della città e dell'area metropolitana per il trasporto pubblico suburbano.

Grazie alla sua posizione strategica tra l'asse di viale Monza e la Bicocca, lo sviluppo del sito ha l'opportunità di potenziare le connessioni urbane est-ovest e di migliorare l'accessibilità alle strutture rilevanti per attività culturali, di lavoro e di svago che si trovano a distanza pedonale, quali:

- il Campus dell'Università degli Studi, che ospita oltre 30.000 studenti (vedi documento di indirizzi programmatici in data room, per un quadro conoscitivo circa le politiche di sviluppo urbano dell'Università).
- il teatro degli Arcimboldi, uno dei più grandi in Europa, con oltre 2.300 posti;
- il Pirelli Hangar Bicocca, un importante centro d'arte contemporanea, con 10.900 mq di spazi espositivi;
- il Bicocca Village, un centro commerciale che include un cinema multisala con 18 sale;
- il Museo Interattivo del Cinema, recente istituzione culturale in un ex area industriale;
- un centro direzionale in cui hanno sede numerose società internazionali, quali Pirelli, Deutsche Bank e Siemens.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche relative allo sviluppo del sito

Lo sviluppo di questo sito è regolato dall'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse, stipulato tra Comune di Milano, Regione Lombardia e Ferrovie dello Stato Italiane – disponibile nella Data Room. Il documento e i suoi allegati forniscono le diposizioni generali per la rigenerazione di sette aree ferroviarie sottoutilizzate, inclusa Greco Breda, insieme a regole urbanistiche specifiche per ciascun sito.

Secondo l'Accordo, il sito Greco Breda presenta una superficie complessiva di 62.189 mq, di cui almeno il 60% (37.313 mq) da destinare ad aree verdi e spazi pubblici, nonché a servizi e strutture correlate. Su via Sesto S. Giovanni è prevista la realizzazione di un fabbricato tecnologico che occuperà un sedime di circa 400 mq, evidenziato nella Data Room. Tale riduzione della superficie territoriale è ammessa dalla disciplina urbanistica e non comporta riduzioni di SLP.
I diritti edificatori consentiti sul sito interessano un massimo di 24.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP). Questa quota è principalmente destinata allo sviluppo di edilizia residenziale sociale (minimo 21.000 mq, di cui almeno il 40% destinati ad abitazioni in affitto) e funzioni complementari (minimo 5% e massimo 13% della SLP complessiva consentita), inclusi spazi commerciali, uffici, ecc.

L'edilizia residenziale sociale prevede una vasta gamma di tipologie e di forme contrattuali. In base a specifiche disposizioni del Comune di Milano la quota minima di 21.000 mq è suddivisa nelle seguenti sottocategorie:
- Edilizia convenzionata agevolata, per vendita, affitto, acquisto agevolato, incluso il co-housing: SLP 8.324 mq;
- Edilizia a canone moderato e/o concordato, inclusi alloggi per studenti e co-housing sociale: minimo SLP 10.676 mq;
- Edilizia a canone sociale: minimo SLP 2.000 mq.

In base al Piano dei Servizi, parte del PGT (Piano regolatore della Città di Milano), le funzioni urbane incluse nel Catalogo dei Servizi (disponibile nella Data Room), se convenzionate o accreditate, possono non essere considerate nel calcolo della SLP.

La presenza della linea ferroviarie costituisce un vincolo – eventualmente derogabile solo previa richiesta e ottenimento di autorizzazione espressa da Rete Ferroviaria Italiana – per via del limite di edificazione entro una distanza di 30 metri dai binari.

L'attuazione degli interventi avverrà mediante ricorso a strumenti di pianificazione attuativa o a programmi integrati di intervento, o altri strumenti attuativi equipollenti. Durante l'istruttoria, i piani attuativi dovranno seguire un percorso di dibattito pubblico con il coinvolgimento del Municipio 2, nel corso del quale la cittadinanza potrà esprimere osservazioni, proposte e istanze con riferimento all'impostazione generale, al disegno e ai caratteri dello spazio pubblico, all'assetto delle infrastrutture, alla rete delle connessioni, alla dotazione dii servizi pubblici e alle funzioni di interesse generale.

Gli Strumenti Attuativi dovranno tener conto delle risultanze dei processi di ascolto e partecipazione pubblica già promossi dall'Amministrazione comunale in collaborazione con il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, nonché degli obiettivi qualitativi e degli indirizzi contenuti nel Documento di Visione Strategica, disponibile in Data Room.

Il sito sarà messo in vendita con i relativi diritti edificatori, con un prezzo minimo fissato dalla proprietà, pari a 4.800.000 € al netto delle bonifiche (suolo e disarmo ferroviario) poste a carico dell'operatore. Per il dettaglio di ulteriori informazioni relative allo svolgimento della seconda fase (a titolo esemplificativo requisiti acquirente, garanzie e condizioni contrattuali) occorre fare riferimento alla Data Room dedicata.

La vendita dell'immobile sarà subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'articolo 24 co. 4 della legge n.210/85 ed a tal fine il presente avviso costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale esercizio della facoltà prevista dalla citata norma in favore dell'Amministrazione dello Stato e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali.

Reinventing Cities



Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

La città di Milano sta intraprendendo provvedimenti fondamentali per mitigare il proprio impatto ambientale; dalla riduzione del consumo di suolo e la difesa dei terreni agricoli, al consolidamento dei corridoi blu e verdi e la riduzione delle emissioni di CO2.

Per posizione, caratteristiche geografiche e territoriali, Milano è una città particolarmente vulnerabile agli impatti del cambiamento climatico. L'analisi dei dati storici e delle previsioni mostra un costante aumento delle temperature medie e la frequenza delle precipitazioni stagionali.

Inoltre, nonostante il processo di deindustrializzazione e i miglioramenti delle politiche dei trasporti in atto, ulteriori sforzi devono ancora essere implementati allo scopo di ridurre drasticamente le concentrazioni di inquinanti nell'atmosfera.

Il sito Greco Breda, situato a nord-est di Milano, soffre delle stesse problematiche ambientali (inquinamento, vulnerabilità alle ondate di calore, etc) delle altre parti della città. Per via della sua vicinanza a corsi d'acqua, esso è inoltre esposto – ma non direttamente minacciato – da rischi di allagamenti, a causa della frequenza crescente di piogge intense nella regione.

Pertanto, è altamente incoraggiata la presentazione di progetti che individuino soluzioni innovative per accrescere la resilienza dell'area contro gli eventi climatici e per ridurre le emissioni inquinanti.

Per la sua posizione, inoltre, lo scalo può dare continuità alle connessioni territoriali e ambientali del nord Milano, fungendo da snodo fra le due spalle verdi esistenti costituite a ovest dal Parco Nord e a est dal Parco della Martesana, in collegamento anche con il Parco Lambro, nonché con il Parco delle Aree ex Falck (a Sesto SG) di prossima realizzazione. La creazione di una rete di aree verdi e percorsi ciclopedonali consentirebbe al tempo stesso di ricucire aree di respiro più locale, ma vitali, come la Collina dei Ciliegi di Bicocca e il Parco Villa Finzi di Precotto.

Le informazioni, in possesso della proprietà, inerenti lo stato ambientale dei luoghi saranno disponibili all'interno della data room.

