



ACCORDO DI PROGRAMMA  
TRA COMUNE DI MILANO  
REGIONE LOMBARDIA  
E FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S. p. A.

Commissione Consiliare Nr 07 URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA  
Martedì 20 Ottobre 2015  
Sala Commissioni di Palazzo Marino.

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA E AGRICOLTURA  
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica



## L'ACCORDO DI PROGRAMMA: UN ITER COMPLESSO

- nasce da accordi bilaterali con FS nel 2005
- viene promosso il 27 Luglio 2007, aderiscono Regione Lombardia e FS
- si interrompe con la amministrazione Moratti nel 2010, in sede di controdeduzioni al PGT, la disciplina delle aree ferroviarie confluisce allora nel Documento di Piano
- Dopo l' approvazione del PGT del 2012, che assoggetta nuovamente le aree ad ADP e consente la conclusione dell'ADP in norma transitoria, viene ripreso e aggiornato dalla attuale Amministrazione



## STRATEGIE PRINCIPALI DELL'ACCORDO

### ● Completa le previsioni del PGT:

- ✓ Si inserisce nel disegno complessivo del Piano (reti del verde/viabilità/connessioni ciclabili)
- ✓ definisce l'edificabilità e le vocazioni funzionali delle aree (slp e destinazioni)

● Condivide con Regione Lombardia e Ferrovie le strategie trasportistiche sul nodo milanese (ponendo le basi per la rifunionalizzazione della cintura ferroviaria)

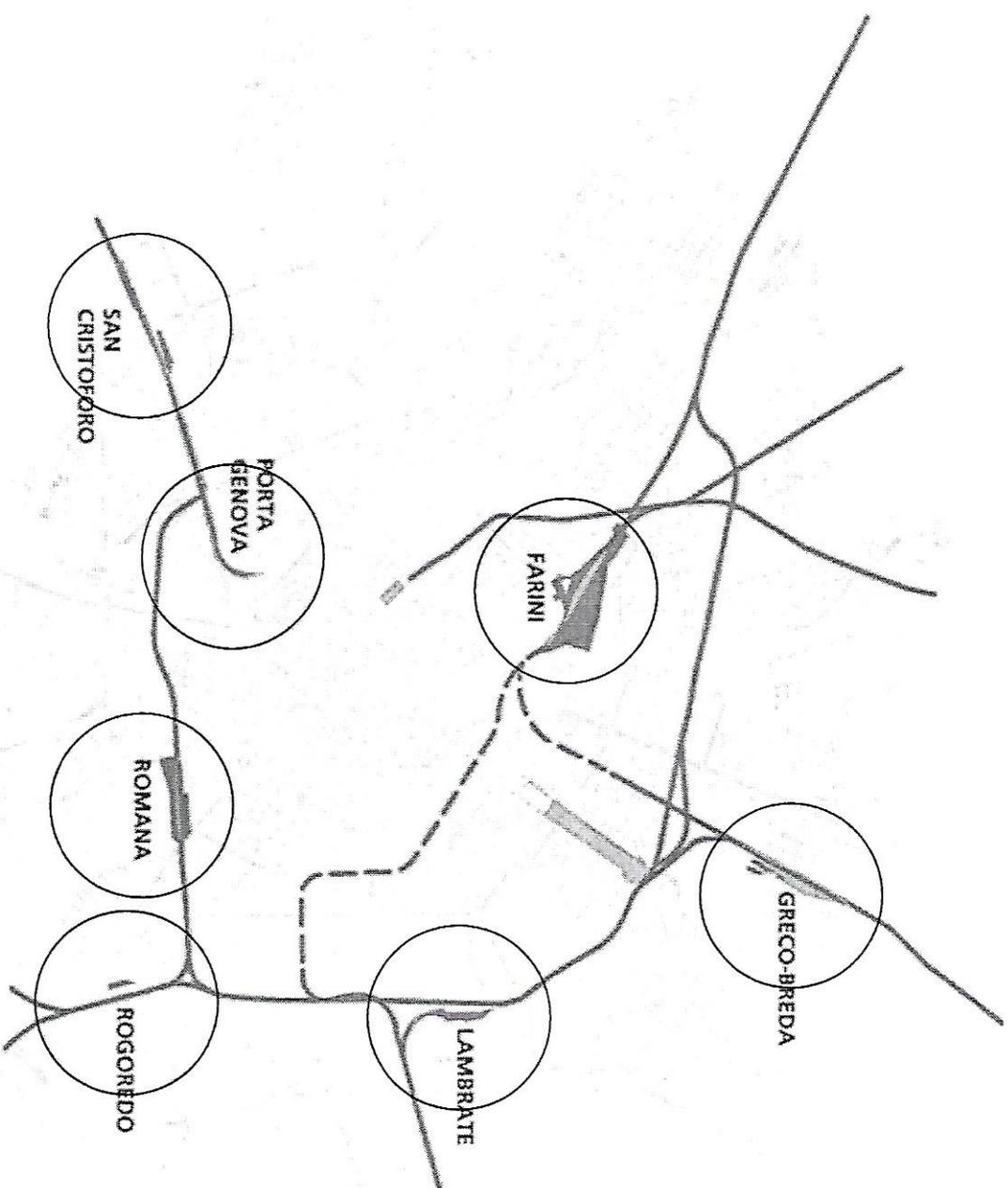
● Definisce una serie di impegni da parte di FSI, economici e realizzativi:

- ✓ 80 mln € di extraoneri per opere pubbliche aggiuntive negli interventi urbanistici (da sommare agli oneri, stimati in 200 mln ca.)
- ✓ 50 mln € su interventi ferroviari diretti
- ✓ Il 50% delle ulteriori plusvalenze maturate su interventi ferroviari diretti
- ✓ La realizzazione di interventi ferroviari pregressi, posti a condizione dello sviluppo, (per una stima di ulteriori 50 mln €)



## GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SULLA LINEA FERROVIARIA

Le aree ferroviarie dismesse si localizzano lungo la cintura ferroviaria, il passante, e alcune direttrici in uscita, interessando in tal modo zone ad elevata accessibilità





## GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE NELLA CITTA'

Le aree dismesse più le aree strumentali comprese negli ambiti di trasformazione interessano una superficie complessiva di circa 1.250.000 mq.



Le aree dell'Accordo sono dislocate in zone semicentrali e periferiche a nord, a sud e a est della città e interessano sette zone di decentramento su nove.



## L'ACCORDO TRA CONTINUITA' E DISCONTINUITA'

- conferma l'impostazione e gli obiettivi definiti alla promozione (correlazione tra sviluppo urbanistico e trasportistico)
- completa il procedimento iniziato, come consentito dalla norma transitoria del PGT:
  - **riducendo l'edificabilità** prevista, pur **mantenendo gli obiettivi di interesse pubblico** (dotazioni pubbliche e a verde, nuove connessioni , ecc.)
  - **semplificando le norme di attuazione**, prevedendo piani attuativi autonomi per lo sviluppo delle aree
- con i nuovi interventi pone le basi per la rifunzionalizzazione della cintura ferroviaria



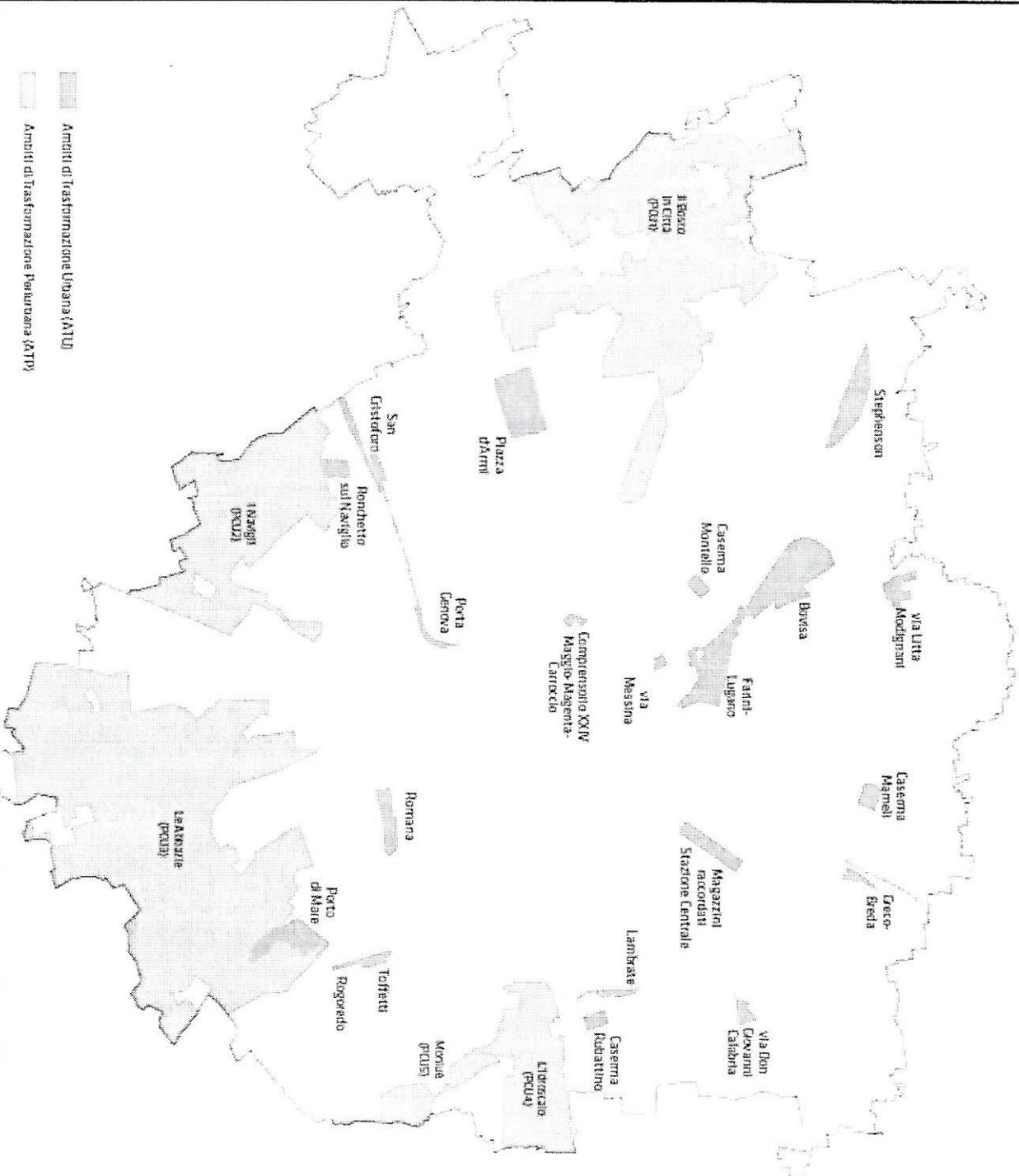
# GLI AMBITI DELL'ADP E GLI ATU DEL PGT

**PGT**

Piano di Governo del Territorio

ALLEGATO 3

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Ambiti di Trasformazione Urbana

Faial-Lugano  
Greco-Breda  
Lambrate  
Romana  
Rogorodo  
Porta Genova  
San Cristoforo

Piazza d'Armi  
Caserma Montello  
Caserma Mermelli  
Compiansolo XXIV Maggio

Bovisa  
Stephenson  
Tofetti  
Forcettello-Sul Naviglio  
Magazzini Paccardati Stazione Centrale

Via Massima  
Via Litta Medigiani  
Via Don Giovanni Calabita  
Porto di Mare

-  Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)
-  Ambiti di Trasformazione Ferroviaria (ADP)



# La tabella delle ATU DEL PGT – all 3 DdP

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SPAZI A PARCO (PERMEABILI) (ha/%)	FUNZIONI URBANE		EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		SIP MASSIMA ACCETTABILE (mq)	
			UF (mq/mq)	SIP (mq)	UT (mq/mq)	SIP (mq)		
<b>ATU - AMBITI FERROVIARI (*)</b>								
FARRI LUCANO	1	629.300	265%					
GRECO-BREDA	2	72.166	230%					
LAMEGATE	3	70.716	235%					
ROMANA	4	212.207	240%					
NOGAREDO	5	21.079	230%					
PORTA GENOVA	6	109.130	230%					
SAN CRISTOFORO	7	171.683	100%					
	8-A	618.075	250%	0,35	215.326	0,35	215.326	432.652
	8-B	71.638	230%	0,35	25.039	0,35	25.039	50.078
<b>COMUNICO SISTEMA CASEMME**)</b>	8-C	83.931	130%	0,35	28.638	0,35	28.638	57.276
	8-D	105.203	230%	0,35	37.096	0,35	37.096	74.192
<b>MONTECCHI**)</b>	8-E	41.262	220%	0,35	14.442	0,35	14.442	28.884
<b>STEFANESCA</b>	9	826.656	240%					430.008
<b>COFFETTI</b>	10	446.230	270%	0,35	155.111	0,35 (***)	155.111	310.222
<b>ROBERTI SUL NAVIGLIO</b>	11	65.616	240%	0,35	23.216	0,35 (***)	23.216	46.432
<b>MASAZZINI BACCHIVANTI SEZIONE CENTRALE</b>	12	116.216	250%	-	-	0,35	40.851	40.851
	13	228.421	0%				512.848	
<b>COMUNICO RINGHINI SEZIONALE MILANINI**)</b>	14-A	37.952	240%	0,65	21.423	0,35	11.534	32.955
	14-B	155.025	250%			0,65	101.319	301.219
<b>PORTO DI MARE</b>	14-C	22.455	250%			0,65	47.036	47.036
	15	354.910	250%	0,35	127.719			127.719

\* SIP ESISTENTE ATU 10

(\*) Dati quantitativi in corso di definizione all'interno della procedura di Accordo di Programma  
 (\*\*\*) Dati quantitativi indicati definiti all'interno della procedura di Accordo di Programma  
 (\*\*\*) Indice di 0,35 mq/mq avviene con le modalità individuate all'art. 5 comma 1.1) delle norme di attuazione del Documento di Piano



## RAPPORTO CON IL PGT

L'Accordo interviene a livello di pianificazione generale, prevede che le scelte di dettaglio siano definite in sede di pianificazione attuativa successiva

doppia natura dell'Accordo :

- in attuazione del PGT per norma transitoria (artt. 8.4 del DdP e 31.3 del PdR)
- a integrazione del PGT per la nuova disciplina

In particolare l'Accordo definisce:

- il carico urbanistico (slp max edificabile) > specifico per ogni zona
- il mix funzionale > più definito per le zone di Greco, Lambrate, Rogoredo, Genova e San Cristoforo, più aperto e da precisare in sede di PA per le zone di Farini e Romana
- le quote minime di edilizia residenziale sociale > articolate nelle diverse aree e parzialmente concentrate sugli ambiti dell'arco est
- i minimi di spazio pubblico e a verde > pari al 100% della slp, da reperire fisicamente nei piani attuativi in raccordo con le schede di indirizzo del DdP
- le modalità di attuazione e il percorso di partecipazione > ad integrazione le schede di indirizzo del DdP
- La tutela degli inquinili presenti nelle aree
- L'impegno a realizzare il parco di San Cristoforo e la ciclabile di Chiaravalle



## DATI QUANTITATIVI PRINCIPALI

**Superficie complessiva 1.250.000 mq**  
di cui aree strumentali 193.800 mq

**Slp totale prevista 674.460 mq**

(Indice medio Ut 0,65 mq/mq se applicato alle aree dismesse  
Ut 0,54 se applicato alla superficie complessiva, comprendente le aree ferroviarie interne)  
di cui per **edilizia residenziale sociale 155.644 mq**

Superficie delle **nuove aree a verde pubblico** previste **545.000 mq**

- circa il 52% delle aree in **dismissione**
- equivalente a 1 volta e mezzo la dimensione di **Parco Sempione**

**10 km** di nuove **piste ciclabili**





## EDIFICABILITA' – CONFRONTO DATI COMPLESSIVI

- CONFRONTO TRA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICABILE DELL'ADP CON L'ACCORDO NEL 2009 E CON IL PGT ADOTTATO NEL 2010

AREE	ADP 2009	ADP 2015	DELTA	%
TOTALE SLP ACCORDO DI PROGRAMMA	MQ 674.460			
TOTALE SLP ADP PUBBLICATO 2009	MQ 822.000		-147.422	- 18 %
TOTALE SLP PGT ADOTTATO 2010	MQ 1.012.580		- 338.120	- 34 %
Farini	mq max. 533.000	402.460	- 130.540	-24 %
Greco – Breda	mq max. 33.000	28.000	- 5.000	-15 %
Lambrate	mq 34.000	34.000	0	0 %
Rogoredo	mq 22.000	20.000	- 2.000	- 9 %
Porta Romana	mq max. 190.000	150.000	- 40.000	- 21 %
Porta Genova	mq max. 47.000	40.000	-7.000	- 15 %
San Cristoforo	mq 6.000	0	- 6.000	- 100 %



## LE ZONE DI TRASFORMAZIONE – DATI URBANISTICI

- Indice di utilizzazione territoriale medio 0,65 mq/mq
- di cui il 23 % ad housing sociale
- La slp complessiva distribuita nelle varie Zone (perequazione interna)

Ambiti (ZONE SPECIALI)	Superficie tot aree	SLP totale	UT	FUNZIONI	TOTALE ERS			Vendita agevolata (tip. A)		Affitto a canone moderato (tip. B)		Affitto a canone sociale (tip. C)	
	mq	mq	mq/mq		mq	alloggi	%	mq	%	mq	%	mq	%
Farini	618.733	402.460	0,86	mix funzioni urbane	60.705	1.013	15%	43.712	11%	2.925	1%	14.068	3,5%
Greco-Breda	73.526	28.000	0,65	residenza sociale + compatibile	25.200	420	90%	10.028	36%	14.186	51%	986	3,5%
Lambrate	70.187	34.000	0,45	residenza sociale + compatibile	30.600	510	90%	12.177	35%	17.226	51%	1.197	3,5%
Rogoredo	21.132	20.000	0,80	residenza sociale + compatibile	18.000	300	90%	7.163	36%	10.133	51%	704	3,5%
Porta Romana	216.614	150.000	0,48	mix funzioni urbane	21.140	352	14%	15.859	11%	0	0,0%	5.280	3,5%
Porta Genova	89.137	40.000	0,95	funzioni connesse a moda design + residenza	0	0	0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
San Cristoforo	158.276	0	0,45	parco attrezzato	0	0	0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>TOTALE AdP</b>	<b>1.247.605</b>	<b>674.460</b>	<b>0,65</b>		<b>155.645</b>	<b>2.595</b>	<b>23%</b>	<b>88.940</b>	<b>13,2%</b>	<b>44.470</b>	<b>6,6%</b>	<b>22.235</b>	<b>3,3%</b>



## CON LA TRASFORMAZIONE DI QUESTE AREE SI REALIZZERANNO :

*per il verde e l'ambiente*

- ❖ il parco lineare del naviglio grande, per ca. 140.000 mq tra S. Cristoforo e P.ta Genova
  - ❖ la pista ciclabile sul sedime ferroviario dismesso di Chiaravalle
  - ❖ nuovi spazi a verde per oltre 500.000 mq con la possibilità di piantumare ca. 5.000 nuovi alberi
  - ❖ nuove connessioni ciclo-pedonali per riallacciare i quartieri separati dalla linea ferroviaria
  - ❖ la riqualificazione ambientale e la bonifica dei suoli di aree urbane oggi degradate
- per la città costruita*
- la rigenerazione urbana e la ricomposizione morfologica senza nuovo consumo di suolo
  - nuova offerta abitativa in housing sociale per circa 2.600 alloggi
  - Nuovi spazi e attrezzature pubbliche e servizi sociali di quartiere
- per la mobilità*
- il completamento della viabilità locale, coerente con il PGT e in coordinamento con il PUMS
  - nuove stazioni e riqualificazione di quelle esistenti in attuazione delle strategie trasportistiche



## IL PERCORSO DI ATTUAZIONE URBANISTICA

- Ogni ambito verrà interessato da un **piano attuativo** esteso all'intera area
- E' stato avviato un processo di **ricognizione** e **ascolto** della cittadinanza i cui esiti sono allegati all'Accordo e integrano le schede di indirizzo per la fase attuativa
- È prevista la promozione di **concorsi di progettazione** per i parchi e le attrezzature pubbliche
- I piani attuativi seguiranno la procedura di VAS e di VIA
- La **zona di Farini** potrà attuarsi in due fasi (Unità Scalo e Valtellina) con un **Masterplan unitario**
- Lo sviluppo dello **scalo Farini** dovrà garantire la realizzazione del **Parco di San Cristoforo**
- Con l'attuazione di **Farini** sono previste interventi di **riconnesione urbana extraoneri per 60 Mln €**
- Con il piano di **Romana** sono previste opere di **riconnesione urbana extraoneri per 20 Mln €** e verrà realizzata la cicloabile di **Chiaravalle**
- L'attuazione degli ambiti di Farini e Genova dovrà interessare anche **zone esterne** con interventi di **sistemazione dello spazio pubblico**



## GLI INTERVENTI FERROVIARI : UN NUOVO RUOLO DELLA CINTURA

L'accordo prevede una serie di interventi correlati per avviare la rifunzionalizzazione della cintura ferroviaria (circle-line) nella prospettiva del potenziamento del trasporto locale e della capillarità del sistema ferroviario milanese.

- L'adeguamento e potenziamento della stazione di San Cristoforo, nuovo interscambio con M4 nel settore sud-ovest
- Con la dismissione della stazione di Porta Genova, la realizzazione delle nuove fermate di Tibaldi e Romana sulla cintura sud
- L'adeguamento della fermata di Romolo, a miglioramento dell'interscambio e in previsione dell'incremento dei flussi viaggiatori
- L'adeguamento della stazione di Greco, mediante nuovo sottopasso adeguato all'incremento dei flussi passeggeri e aperto anche al settore est
- Lo studio di fattibilità per nuove ulteriori fermate sulla cintura nord (Dergano e Istria)
- La connessione pedonale e ciclabile fra le stazioni di Villapizzone e Bovisa , perché lavorino come interscambio
- La nuova fermata Stephenson sulla cintura nord ad esito dello studio di fattibilità
- La risoluzione dell'annoso problema della mitigazione acustica della cintura sud
- L'efficientamento del sistema con l'adeguamento agli standard di qualità del Quadro di riferimento per lo sviluppo del sistema ferroviario suburbano e regionale della DGR X/2524/2014



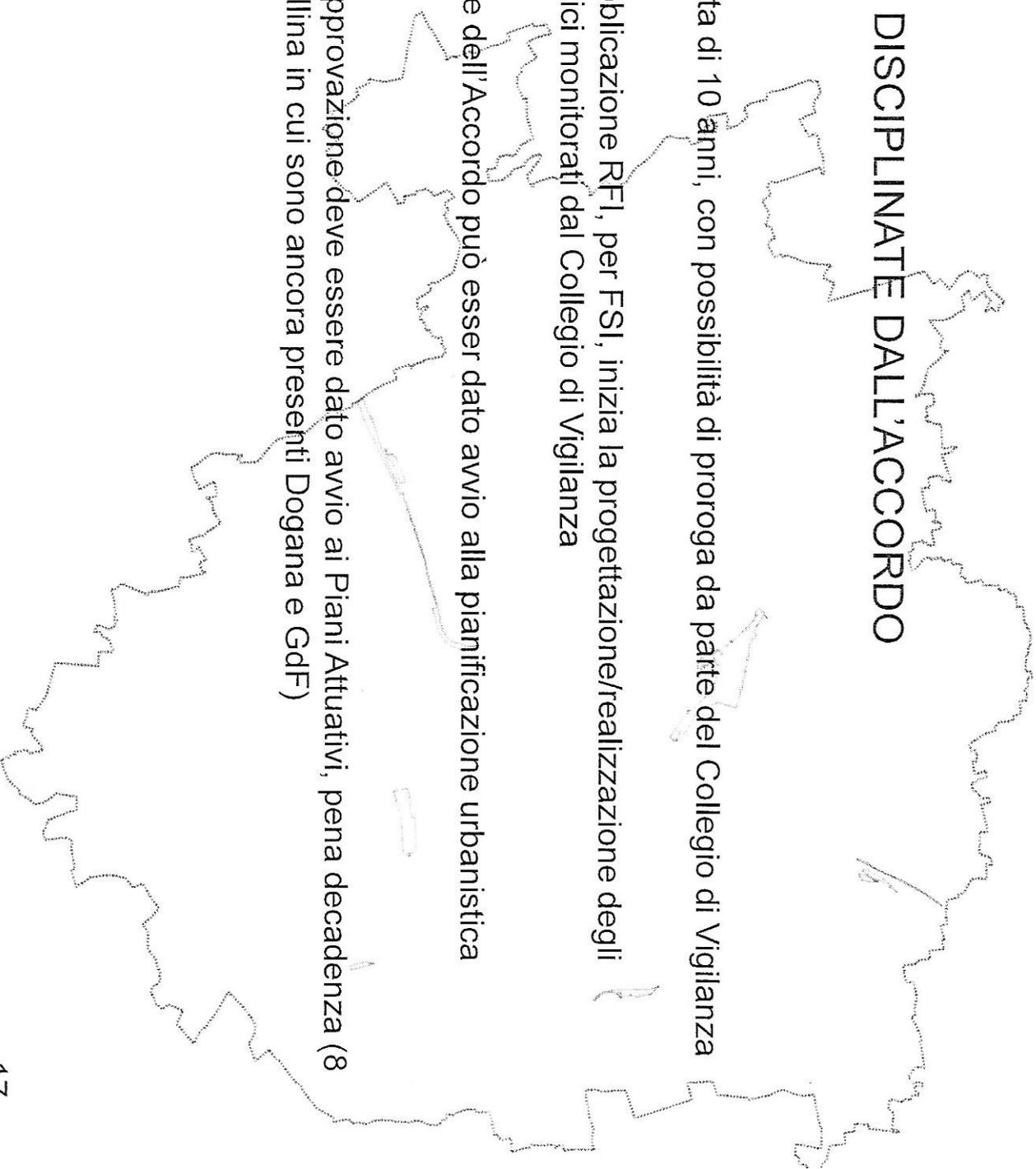
## IL PIANO FINANZIARIO

- Stima dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria: 211,4 Mln €
- Stima degli oneri di urbanizzazione: 131,5 Mln €
- Extraoneri per coprire i costi di urbanizzazione: 80 Mln €
- Plusvalenze da FSI come contributo per gli interventi trasportistici: 50 Mln €
- Stima dei costi per interventi trasportistici correlati alla dismissione della stazione di P.ta Genova: 55 Mln €
- il 50% delle ulteriori plusvalenze: a rendicontazione finale
- Ulteriori costi previsti a carico di FSI (stima degli smantellamenti ferroviarie bonifiche): 194,2 Mln €



## TEMPISTICHE DISCIPLINATE DALL'ACCORDO

- L'Accordo ha durata di 10 anni, con possibilità di proroga da parte del Collegio di Vigilanza
- 60 giorni dalla pubblicazione RFI, per FSI, inizia la progettazione/realizzazione degli interventi trasportistici monitorati dal Collegio di Vigilanza
- Con l'approvazione dell'Accordo può esser dato avvio alla pianificazione urbanistica attuativa delle aree
- Entro 5 anni dall'approvazione deve essere dato avvio ai Piani Attuativi, pena decadenza (8 anni per Unità Valtellina in cui sono ancora presenti Dogana e GdF)





## LA FASE CONCLUSIVA DELL'ITER – IL RUOLO DEL C.C.

l'istruttoria dell'accordo viene conclusa con la conferenza dei rappresentanti dell'8 luglio 2015 che valida i documenti

l'ipotesi di accordo viene approvata per la sottoscrizione:

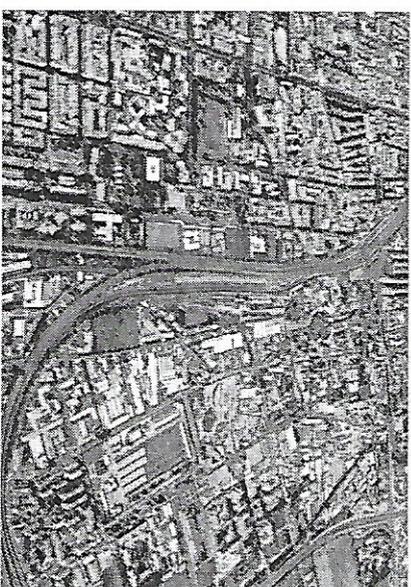
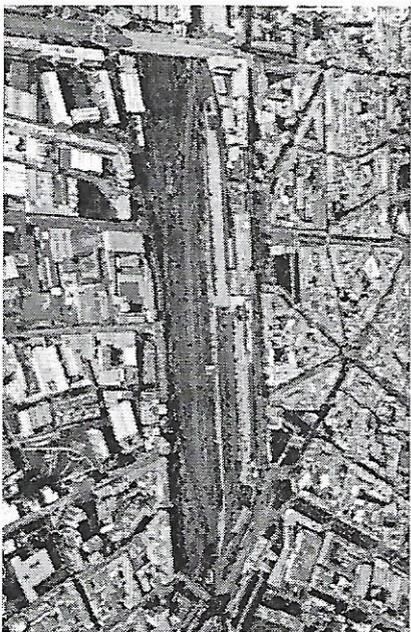
- dalla Giunta Comunale, con deliberazione n. 1611 del 22 settembre 2015
- dalla Giunta Regionale, con deliberazione n. X/4108 del 2 ottobre 2015
- dal Consiglio di Amministrazione di FSI, del 23 ottobre 2015 pv

➤ per i contenuti di nuova disciplina urbanistica l'ipotesi di Accordo viene ratificata dal Consiglio Comunale, che recepisce il parere di compatibilità al PTCp e approva le controdeduzioni

l'iter si conclude con l'approvazione del Presidente della Regione Lombardia



## GLI AMBITTI





## SCALO FARINI



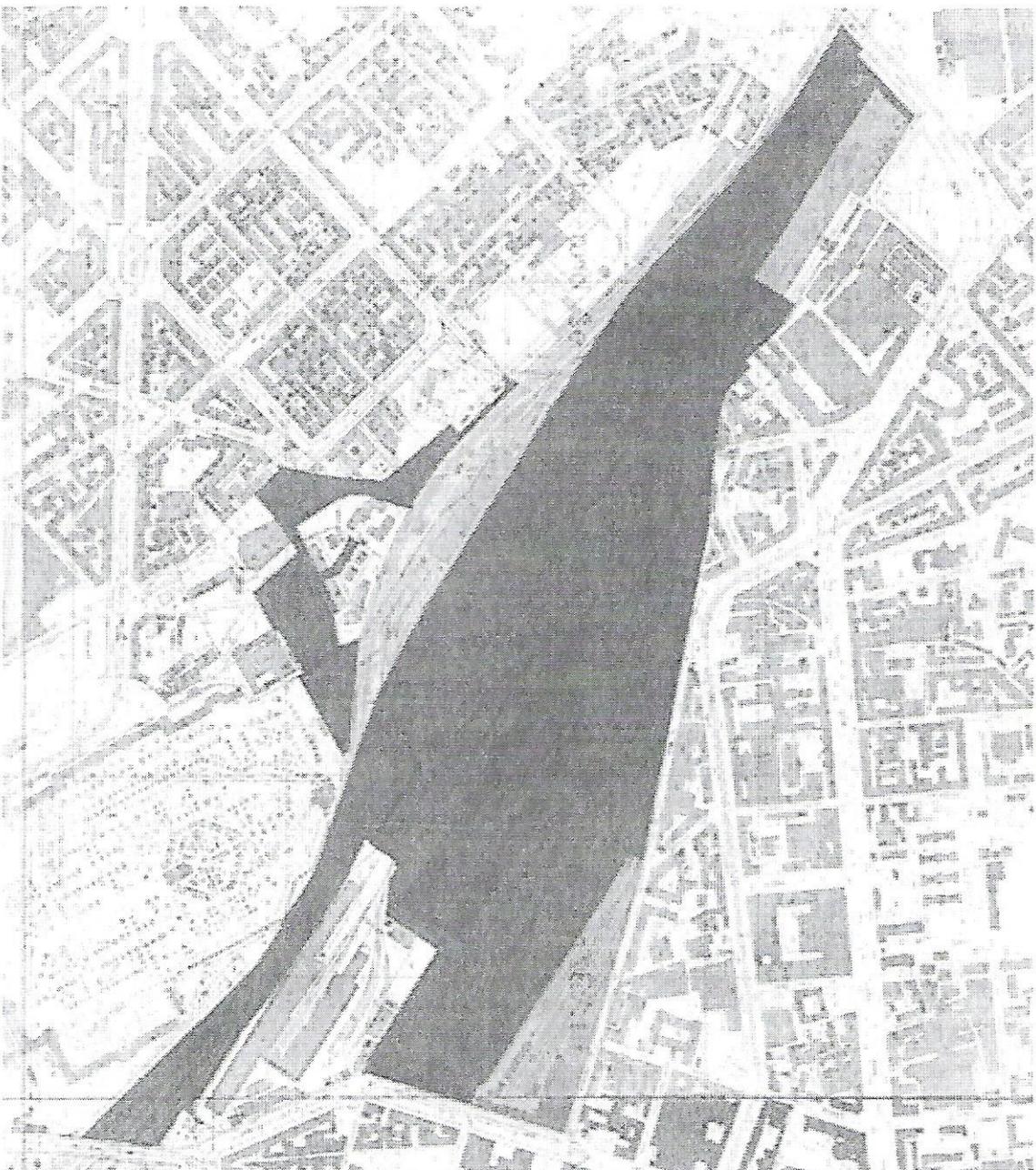
FOTOAEREA

20



## SCALO FARINI: DIMISSIONI

AREE FERROVIARIE STRUMENTALI E AREE FERROVIARIE IN DIMISSIONE - Fonte RFI SpA



DESCRIZIONE		mq
AREE FERROVIARIE STRUMENTALI		111.927
AREE FERROVIARIE IN DIMISSIONE		32.400
TOTALE		144.327

DESCRIZIONE		mq
AREE FERROVIARIE STRUMENTALI		111.927
AREE FERROVIARIE IN DIMISSIONE		32.400
TOTALE		144.327

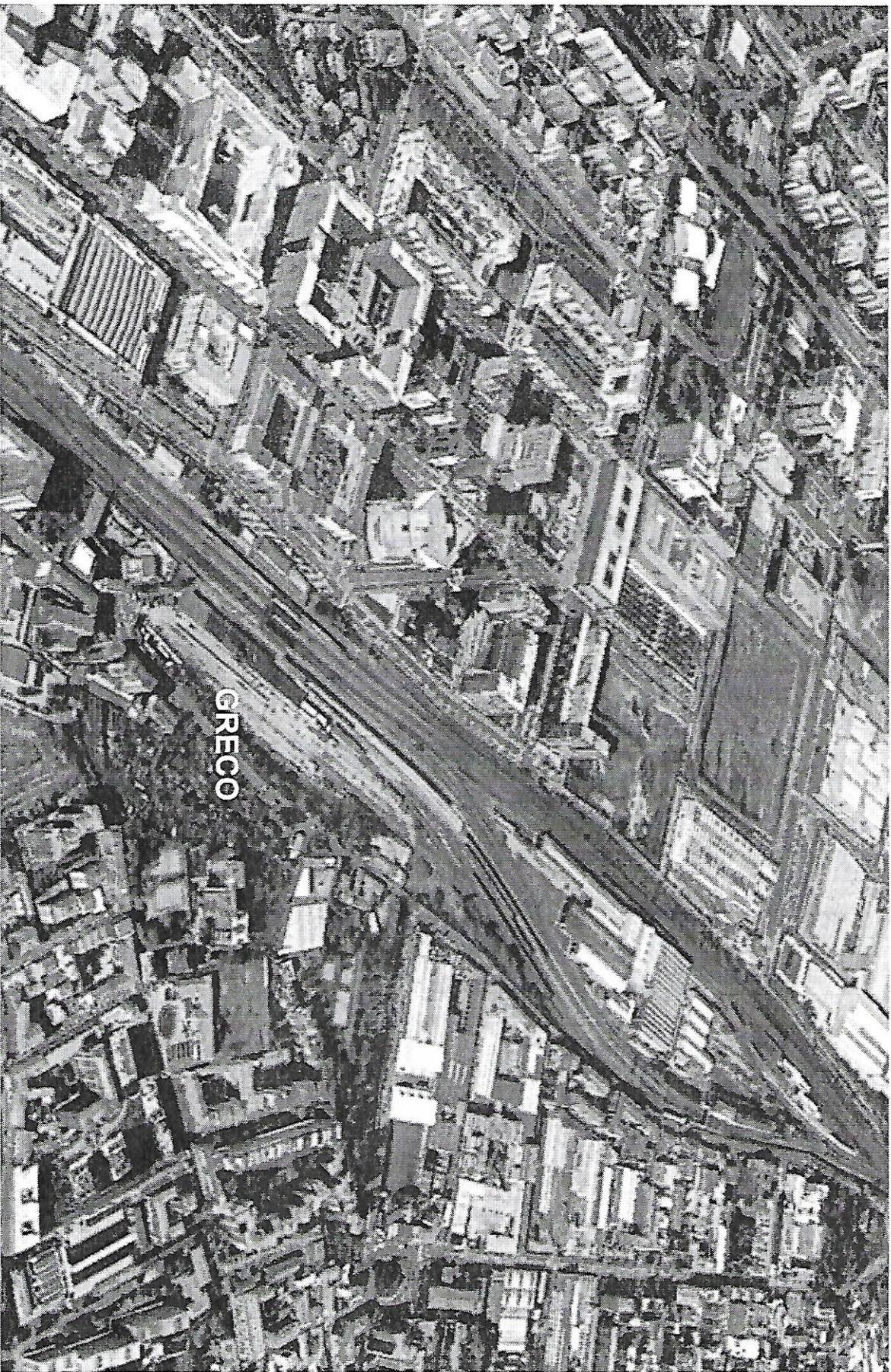
  

DESCRIZIONE		mq
AREE FERROVIARIE STRUMENTALI		111.927
AREE FERROVIARIE IN DIMISSIONE		32.400
TOTALE		144.327





## SCALO GRECO-BREDA



FOTOAEREA



## SCALO GRECO-BREDA: DISMISSIONI

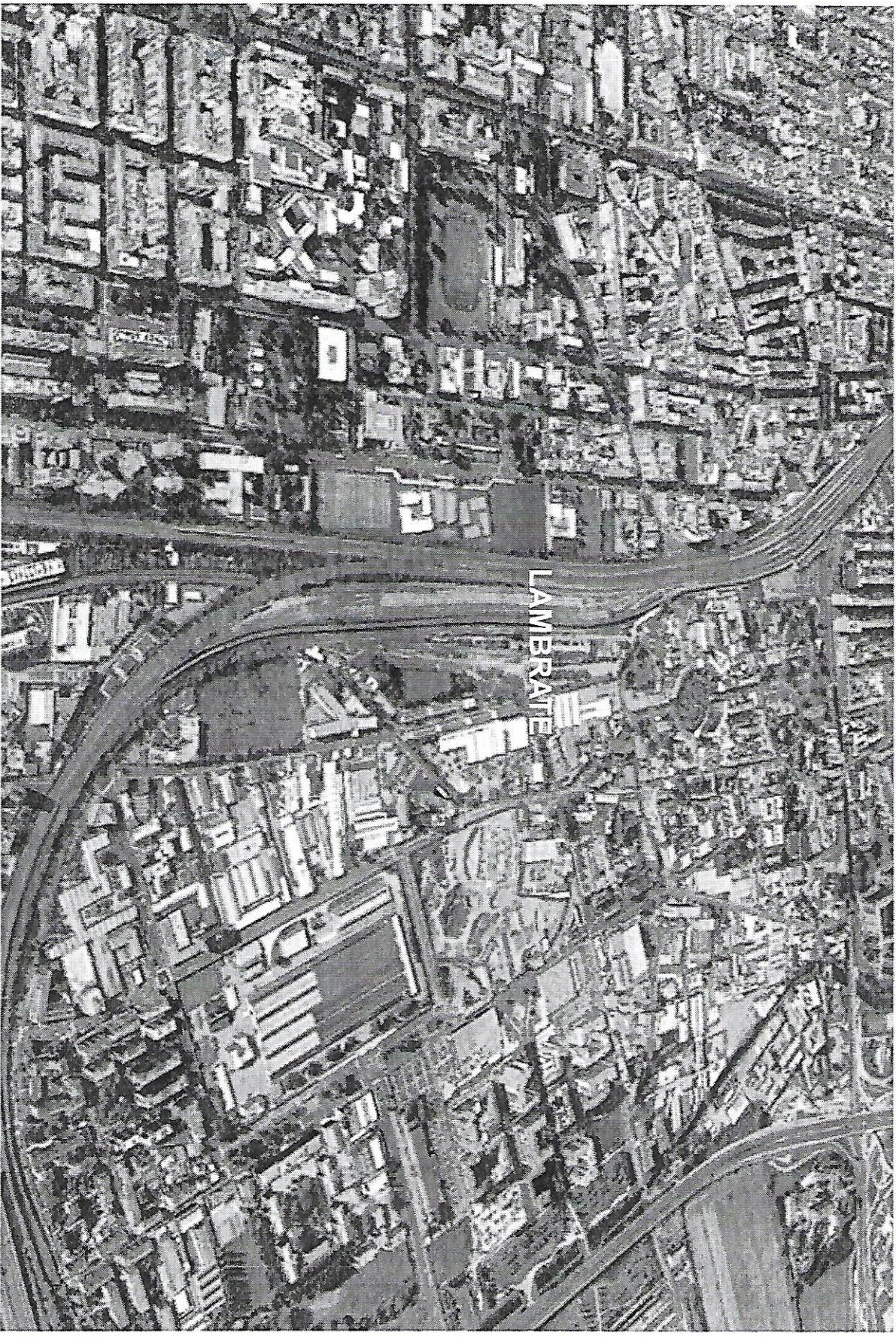
AREE FERROVIARIE STRUMENTALI E AREE FERROVIARIE IN DISMISSIONE - Fonte RFI SpA







## SCALO LAMBRATE



FOTOAEREA

26



