

RIQUALIFICAZIONE SCALI FERROVIARI MILANO

Courtesy Comune di Milano

Con 34 voti favorevoli, 4 contrari e nessun astenuto, il Consiglio Comunale ha ratificato l'Accordo di Programma sottoscritto tra Comune di Milano, Regione Lombardia, Ferrovie dello Stato Italiane con Rete Ferroviaria Italiana e FS Sistemi Urbani e Savills Investment Management Sgr (proprietaria di una porzione di area all'interno dello scalo Farini) per la riqualificazione dei sette scali ferroviari dismessi. Verde, investimenti per la Circle Line e housing sociale i punti chiave dell'accordo.

Oltre 675mila mq di verde, pari al 65% della superficie territoriale, 97 milioni di euro per interventi sulla Circle Line, almeno il 32% delle volumetrie complessive destinate a funzioni non residenziali, almeno il 30% delle volumetrie complessive destinate a residenza sociale e convenzionata, redistribuzione delle volumetrie verso gli scali di maggior dimensione. Sono i punti chiave dell'Accordo di Programma sottoscritto presso lo Scalo Farini da Comune di Milano, Regione Lombardia, Ferrovie dello Stato Italiane con Rete Ferroviaria Italiana e FS Sistemi Urbani, e Savills Investment Management Sgr (proprietaria di una porzione di area all'interno dello scalo Farini) per la riqualificazione dei 7 scali ferroviari dismessi, che insieme occupano una superficie di 1.250mila mq, di cui circa 200mila rimarranno a funzione ferroviaria. Si tratta del più grande piano di rigenerazione urbana che riguarderà Milano nei prossimi 20 anni, uno dei più grandi progetti di ricucitura e valorizzazione territoriale in Italia e in Europa. L'Accordo recepisce le richieste indicate lo scorso novembre dal Consiglio Comunale e le istanze emerse durante il lungo percorso di partecipazione e dibattito pubblico che ha visto il coinvolgimento di oltre 60mila persone.

Verde e spazio pubblico

L'Accordo prevede di destinare almeno il 65% della superficie territoriale totale, pari a oltre 675mila mq, ad aree verdi e spazi pubblici. Si tratta di un incremento di circa 130mila mq rispetto alla precedente ipotesi di accordo. Oltre ai 675mila mq saranno realizzati circa 200mila mq di connessioni ecologiche lungo i binari ferroviari, compreso il progetto Rotaie Verdi sulla cintura sud della città e il percorso ciclopedonale lungo i binari in direzione Chiaravalle. Tutti gli scali dovranno avere almeno il 50% delle aree a verde. In particolare, verranno realizzati un grande parco unitario di oltre 300mila mq allo Scalo Farini, che diventerà così il terzo più esteso della città insieme a Parco Montestella dopo Lambro e Sempione, un parco di 90mila mq a Porta Romana e un'oasi naturalistica di 140mila mq (pari al 100% della superficie totale dello scalo) a San Cristoforo.

Circle Line

La realizzazione della Circle Line è un elemento centrale per lo sviluppo sostenibile della Città Metropolitana. Nel prossimo decennio Ferrovie dello Stato Italiane investirà circa 1 miliardo di euro sul sistema ferroviario del nodo milanese. Legati all'Accordo di Programma vi sono 97 milioni di euro di investimenti finalizzati alla costruzio-



Scalo Farini



Greco-Breda



Lambrate



Scalo Porta Genova

ne e all'ammodernamento delle stazioni lungo la Circle Line. Oltre ai 50 milioni generati dalle plusvalenze che si avranno a seguito dell'alienazione delle aree, infatti, 22 milioni andranno a finanziare le nuove stazioni di Tibaldi e Romana, 5 milioni integreranno gli investimenti per migliorare l'accessibilità della stazione di Greco Pirelli, 20 milioni saranno destinati alla nuova stazione di Dergano (previo studio di fattibilità) o in alternativa ad un altro intervento sulla linea. I 50 milioni, garantiti da FS anche qualora le plusvalenze risultassero inferiori, consentiranno di finanziare lo studio di fattibilità per lo sviluppo della cintura nord della Circle Line che confermerà l'esatta collocazione delle nuove stazioni, costruire la nuova stazione di Stephenson e realizzare i necessari adeguamenti per le stazioni di San Cristoforo, Greco-Pirelli e Romolo. Il 50% delle plusvalenze che potranno aversi oltre i 50 milioni già citati, inoltre, andranno a finanziare ulteriori interventi sul nodo ferroviario milanese.

Oneri ed extraoneri

Saranno 214 milioni di euro gli investimenti legati all'urbanizzazione delle aree. Oltre ai 133 milioni di euro di oneri di urbanizzazione che, secondo le stime, gli operatori dovranno versare all'Amministrazione, sono previsti extraoneri pari a 81 milioni di euro (80 milioni da parte di FS Italiane e 1 milione da parte di Savills Investment Management Sgr) - suddivisi in 46 milioni per la trasformazione di Farini, 30 milioni per Romana e 5 milioni per Genova - destinati alla realizzazione di opere di accessibilità e riconnessione delle aree.

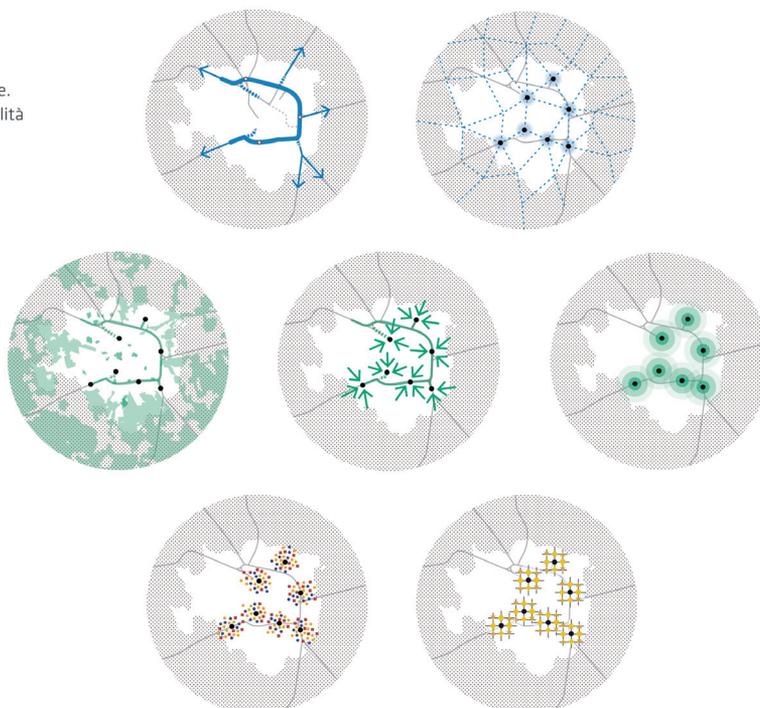
Volumetrie

L'Accordo prevede un indice di edificabilità medio dello 0,65 (pari all'Adp 2015), con la redistribuzione delle volumetrie previste nel precedente Accordo al fine di garantire un migliore mix abitativo negli scali di maggior dimensione e la concentrazione degli alloggi nelle aree con maggior disponibilità di servizi e trasporti. In particolare, si costruirà meno a Lambrate (-10mila mq pari a una riduzione del 30%), a Greco (-4mila mq pari a una riduzione del 14%) e a Rogoredo (-4mila mq pari a una riduzione del 20%). L'incremento volumetrico si realizzerà invece allo Scalo Romana (+ 14mila mq pari a un aumento del 9%) e a Porta Genova (+4mila mq di edilizia sociale pari a un aumento del 10%). Oltre il 32% delle volumetrie complessive saranno destinate a funzioni non residenziali (uffici, commercio, manifattura, artigianato, logistica, servizi privati...). Nel precedente Accordo il vincolo riguardava solo il 6% delle volumetrie. L'incremento più significativo riguarda gli scali di Farini e Romana, mentre viene confermato il vincolo del 70% di non residenziale a Porta Genova. Confermato inoltre il divieto di costruire centri commerciali e grandi strutture di vendita. Tutte le previsioni sulle trasformazioni della popolazione milanese degli ultimi 5 anni e le stime sui cambiamenti futuri concordano in un incremento dei cittadini concentrato in particolare nella fascia 20-40 anni. Per rispondere al fabbisogno delle fasce sociali più deboli, almeno il 30% del costruito (di cui 40% in locazione, pari a circa 1.360 alloggi) sarà destinato ad housing sociale (23%) ed edilizia convenzionata ordinaria (7%).

SCALI FERROVIARI



1. Ripensare il nodo ferroviario.
2. Riconnettere centro e periferie.
3. Gli scali leva dello sviluppo sostenibile.
4. Il parco come luogo di attività e socialità
5. Lo spazio pubblico come elemento strutturante dei nuovi quartieri
6. Complessità e integrazione
7. Innovazione urbana e sostenibilità



Per quanto riguarda l'housing sociale, saranno realizzati circa 2.600 alloggi per una superficie di 155mila mq, di cui 2/3 (100mila mq) realizzati negli scali centrali di Farini, Romana e Genova. Tra questi, saranno realizzati 370 alloggi a canone sociale di cui 305 a Farini e Romana. L'edilizia convenzionata ordinaria rappresenta un'ulteriore novità rispetto alla precedente ipotesi di Accordo: si tratta di circa 800 alloggi destinati al ceto medio, in vendita, in affitto o in affitto a riscatto, concentrati a Farini e Romana. Negli scali di Lambrate e Greco l'housing potrà essere destinato a residenze universitarie. Esclusa quindi la parte non residenziale, il 44% degli alloggi da realizzare rientrerà nelle categorie di edilizia sociale o convenzionata. La quota massima prevista per la realizzazione di edilizia residenziale libera è limitata al 38% dell'edificabile.

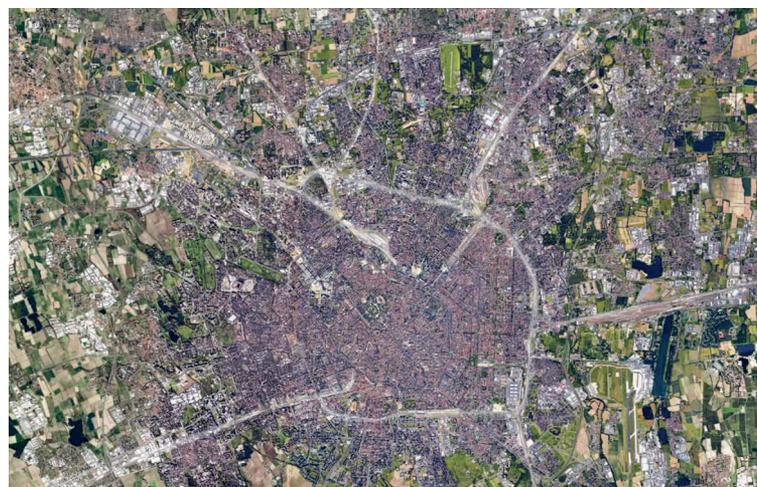
Funzioni

L'Accordo delinea le vocazioni funzionali per i singoli scali previsti nella mozione di iniziativa consiliare e indicate dai Municipi. In particolare, si prevede la realizzazione di un'oasi naturalistica a San Cristoforo, funzioni legate alla moda e al design a Porta Genova, un grande parco unitario a Farini, che potrà ospitare anche funzioni pubbliche, attività connesse al mondo universitario a Lambrate e Greco, attività di natura culturale e connesse al distretto dell'agricoltura innovativa a Porta Romana.

L'Accordo di Programma è accompagnato dal Documento di Visione Strategica redatto dagli uffici comunali con il supporto del Politecnico di Milano e approfondisce i temi posti dalla delibera e dalla mozione di iniziativa consiliare e i temi toccati nel corso del dibattito nei Municipi. Il documento sarà alla base delle linee guida per la definizione dei bandi di concorso per i masterplan e per le fasi attuative. L'Accordo definisce l'obbligo per gli operatori di sviluppare concorsi aperti in due gradi per i masterplan di Farini, Romana e Genova, oltre che per i parchi, gli spazi pubblici e gli edifici pubblici più rilevanti su tutte le aree. L'accordo fissa inoltre l'obiettivo di avviare le procedure concorsuali per il masterplan dello scalo Farini nei primi sei mesi dall'approvazione dell'Accordo. Si prevede infine il ricorso a bandi per gli usi temporanei degli scali, preferibilmente per funzioni ed attività legate ai giovani. La regia pubblica del processo di trasformazione urbanistica delle 7 aree sarà garantita anche attraverso la prosecuzione dell'importante percorso partecipativo finora realizzato.

I sette scali ferroviari

Le aree dei sette scali ferroviari dismessi – Farini (618.733 mq) Greco (73.526mq), Lambrate (70.187 mq), Porta Romana (216.614 mq), Rogoredo (21.132 mq), Porta Genova (89.137 mq) e San Cristoforo (158.276 mq) – rientrano tra i beni immobili trasferiti all'ente "Ferrovie dello Stato" (istituito con Legge n.210 del 17/05/1985), parte del patrimonio su cui l'ente ha piena disponibilità secondo il regime civilistico della proprietà privata. Nel perimetro delle stesse sono ricomprese sia aree ormai dismesse sia aree ancora strumentali all'esercizio



“E’ un momento storico per la città di Milano – dichiara l’assessore all’Urbanistica, Verde e Agricoltura Pierfrancesco Maran –. Dopo decenni di discussioni finalmente possiamo avviare il grande piano di rigenerazione e ricucitura urbana che la città aspetta da molto tempo. Ringrazio il Consiglio Comunale che in questi mesi ha contribuito ad individuare gli obiettivi qualificanti dell’accordo. Da qui al 2030 vedremo nascere nuovi quartieri verdi, sostenibili, dotati di servizi e alloggi adeguati, sottraendo al degrado oltre 1.250.000 mq di aree ed eliminando le cesure tra centro e periferia”.

ferroviario. La società FS Sistemi Urbani, controllata al 100% da Ferrovie dello Stato Italiane, ha il mandato di valorizzare le proprietà del gruppo non strumentali alle attività di trasporto in tutta Italia. Un tempo elementi fondamentali del funzionamento economico, sociale e infrastrutturale della città, oggi queste aree rappresentano elementi di discontinuità per il suo sviluppo, essendo per buona parte degradate e in stato di abbandono. A partire dal 2005 il Comune di Milano, Ferrovie dello Stato Italiane e Regione Lombardia hanno iniziato a definire gli obiettivi e il percorso per la trasformazione urbanistica degli scali dismessi connessa al potenziamento del sistema ferroviario milanese. La rigenerazione degli scali ricucirà i vuoti urbani tra centro e periferia, creando nuovi quartieri caratterizzati da un mix funzionale e abitativo, un'infrastruttura verde diffusa e un sistema di mobilità sostenibile capillare.