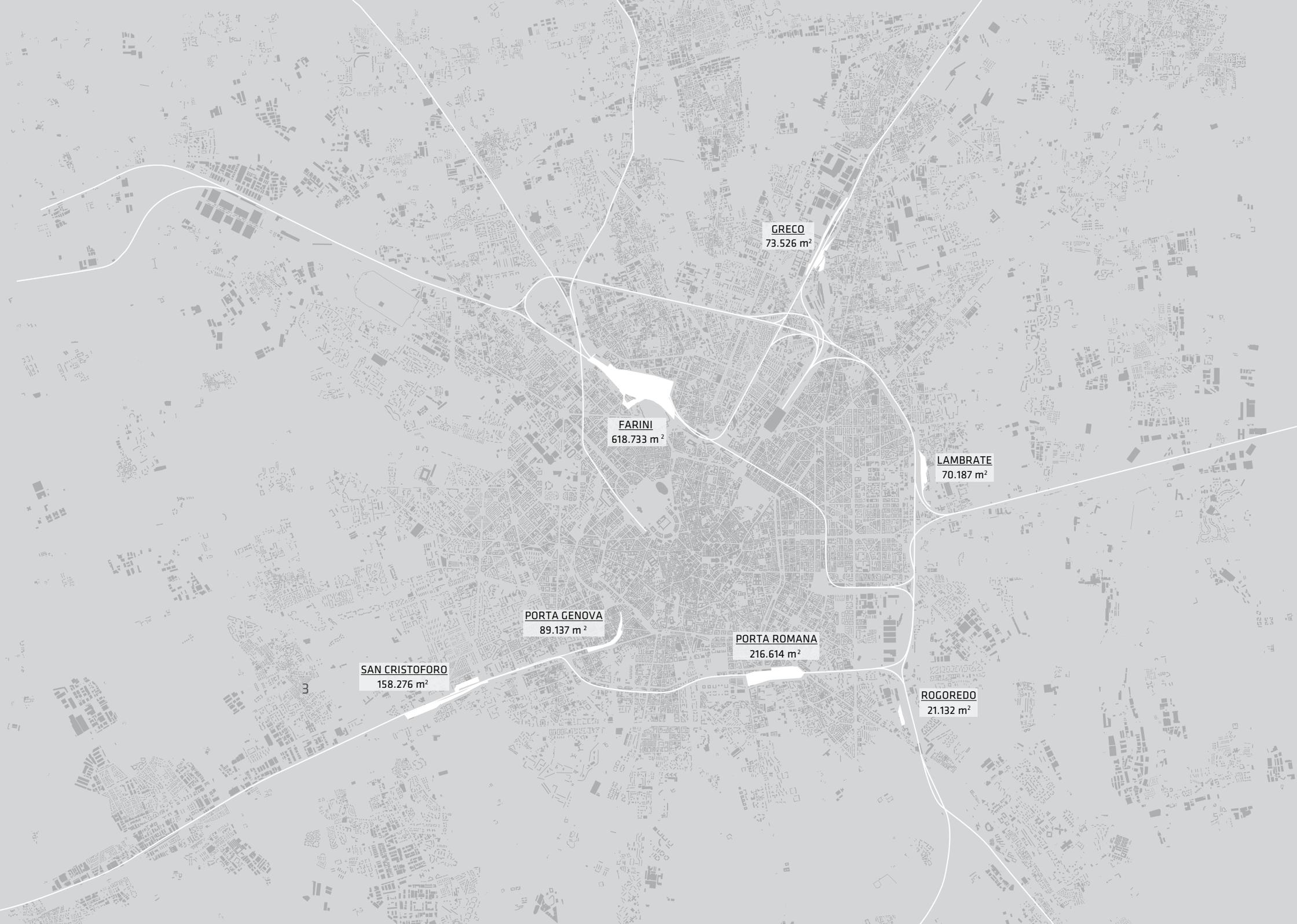


ACCORDO DI  
PROGRAMMA  
**SCALI FERROVIARI**



Comune di  
Milano





**GRECO**  
73.526 m<sup>2</sup>

**FARINI**  
618.733 m<sup>2</sup>

**LAMBRATE**  
70.187 m<sup>2</sup>

**PORTA GENOVA**  
89.137 m<sup>2</sup>

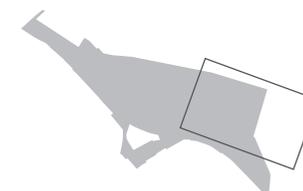
**PORTA ROMANA**  
216.614 m<sup>2</sup>

**SAN CRISTOFORO**  
158.276 m<sup>2</sup>

**ROGOREDO**  
21.132 m<sup>2</sup>



Oltre alle aree ferroviarie fa parte dell'ambito di trasformazione l'area dell'ex Dogana di via Valtellina di circa 60.000 mq di proprietà Del Fondo Olimpia gestito da Savills Investment Management



**Scalo Farini**  
618.733 mq



← Greco - Breda  
73.526 mq



← Lambrate  
70.187 mq



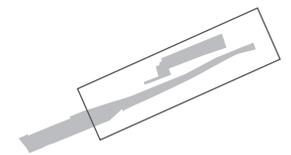
← Porta Romana  
216.614 mq



← Rogoredo  
21.132 mq



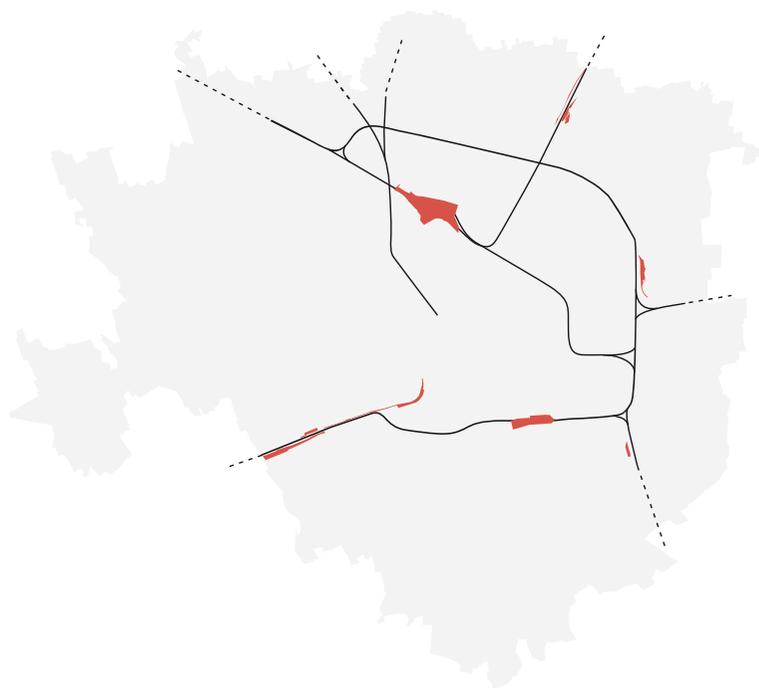
Scalo P.ta Genova  
89.137 mq



← S. Cristoforo  
158.276 mq

# LE AREE I SETTE SCALI FERROVIARI

---



Le aree dei sette scali ferroviari dismessi 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 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.

# IL PROCESSO CRONOLOGIA

---

## 12

anni

dall'avvio del processo di  
pianificazione

Il percorso di pianificazione delle aree ferroviarie dismesse ha avuto avvio nel 2005, quando Comune di Milano, Ferrovie dello Stato Italiane (FSI) e Regione Lombardia hanno deciso di perseguire un modello di pianificazione volto a integrare rigenerazione urbana e sviluppo ferroviario.

# IL PROCESSO DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

---

## 17

### temi

affrontati dalla Delibera di linee di indirizzo 44/2016, approvata dal Consiglio Comunale il 14/11/2016 con 38 voti favorevoli, 4 astenuti e nessun voto contrario

Nel novembre del 2016, il Consiglio Comunale, a coronamento di un lungo dibattito e confronto fra tutte le forze politiche, ha definito gli indirizzi per il completamento del procedimento dell'Accordo di Programma, toccando vari temi, dall'esigenza di una visione strategica, alla centralità del tema del verde, del trasporto ferroviario, delle abitazioni per i ceti più deboli, delle funzioni pubbliche, fino alla importanza di attivare processi di ascolto e dibattito pubblico sul futuro delle aree ferroviarie dismesse.

# IL PROCESSO LAVORO DI ASCOLTO

---

>60.000

cittadini coinvolti

stima dei soggetti  
intervenuiti alle oltre **100**  
iniziative di ascolto e  
dibattito organizzate in città  
da settembre a oggi.

A partire dal dicembre 2016, le Commissioni Consiliari hanno proseguito il percorso di approfondimento dei temi relativi all'AdP e di accompagnamento del processo decisionale.

Il percorso istituzionale è proseguito nei 9 Municipi che - con il supporto del DASTU del Politecnico di Milano - hanno ripreso e approfondito i temi affrontati nel lavoro di ascolto svolto nel 2013/14.

Il dibattito pubblico avviato dal Consiglio Comunale è stato a sua volta raccolto e amplificato da tutta la città, manifestandosi in numerose iniziative di confronto e discussione che hanno coinvolto migliaia di soggetti interessati in pochi mesi.

# IL PROCESSO APPROVAZIONE

## 34

### voti favorevoli

Il 13 luglio 2017, con soli 4 voti contrari, il Consiglio Comunale ha ratificato l'Accordo di Programma tra Comune, Regione, Ferrovie dello Stato Italiane e Savills Investment Management Sgr.



## DOCUMENTO DI VISIONE STRATEGICA SCALI FERROVIARI

QUESTO DOCUMENTO DELINEA UN NUOVO ED IMPORTANTE **PASSAGGIO** NEL PROCESSO CHE L'**AMMINISTRAZIONE COMUNALE** - INSIEME A **REGIONE LOMBARDIA** E **FERROVIE DELLO STATO** ITALIANE - STA PERCORRENDO PER DEFINIRE ED ORIENTARE LA **TRASFORMAZIONE** DEGLI **SCALI** FERROVIARI MILANESI, DA TEMPO **DISMESSI**.



All. U) Documento di Visione Strategica predisposto e redatto dall'Area Urbanistica Attuativa Strategica con supporto di un gruppo di lavoro intersettoriale e del Dipartimento Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, e validato con determina del Direttore dell'Area Urbanistica Attuativa Strategica n.11/2017

### Garantire la visione strategica

Il Documento di Visione Strategica è finalizzato alla definizione di una **strategia urbana di indirizzo** per il futuro delle aree capace di contestualizzare il processo di rigenerazione degli scali nella fase di cambiamento in atto e indicare principi e azioni da perseguire per il raggiungimento degli obiettivi espressi, costruendo scenari locali coerenti con una strategia complessiva di portata metropolitana e accompagnando lo sviluppo urbanistico delle aree in un percorso per fasi chiaro e definito nel tempo, anche sperimentando nuove forme di ascolto dei soggetti interessati e della collettività.

# OBIETTIVI PER UNA STRATEGIA URBANA

---

## 5

### obiettivi chiave

compongono la strategia urbana che si sviluppa attraverso la definizione dell'Accordo di Programma

Gli scali ferroviari possono attuare una strategia urbana efficace, capace di promuovere la mobilità sostenibile e il trasporto pubblico su ferro, sostenere l'innovazione sociale e produttiva, accogliere funzioni di eccellenza, promuovere nuove attività economiche eco-sostenibili e nuovi posti di lavoro, contribuire alla rigenerazione urbana delle aree svantaggiate favorendo la coesione sociale, accrescere il riequilibrio ambientale e il miglioramento della qualità dell'aria e dei suoli urbani, generare nuove aree pubbliche, parchi e servizi per le cittadine e i cittadini di ogni età.

## OBIETTIVI

### RICUCIRE, RIGENERARE

---

#### IL RIUSO DEGLI SCALI COME POLITICA URBANISTICA ECOLOGICA

Sarà la prima occasione per considerare il verde una vera e propria **“green infrastructure”**. Non è solo un tema quantificabile. L’obiettivo è, per la prima volta a Milano, pensare il verde come perno del cambiamento. Attraverso **un nuovo grande parco centrale a Farini, un’oasi naturalistica, le connessioni ecologiche tra gli scali**, la crescita dell’offerta di impianti sportivi diffusi sul territorio. Sarà una sfida progettuale di qualità, atta a garantire attrattività e sicurezza ai frequentatori e a sperimentare nuovi modelli gestionali.

## ELEMENTI CHIAVE VERDE PUBBLICO

---

>65

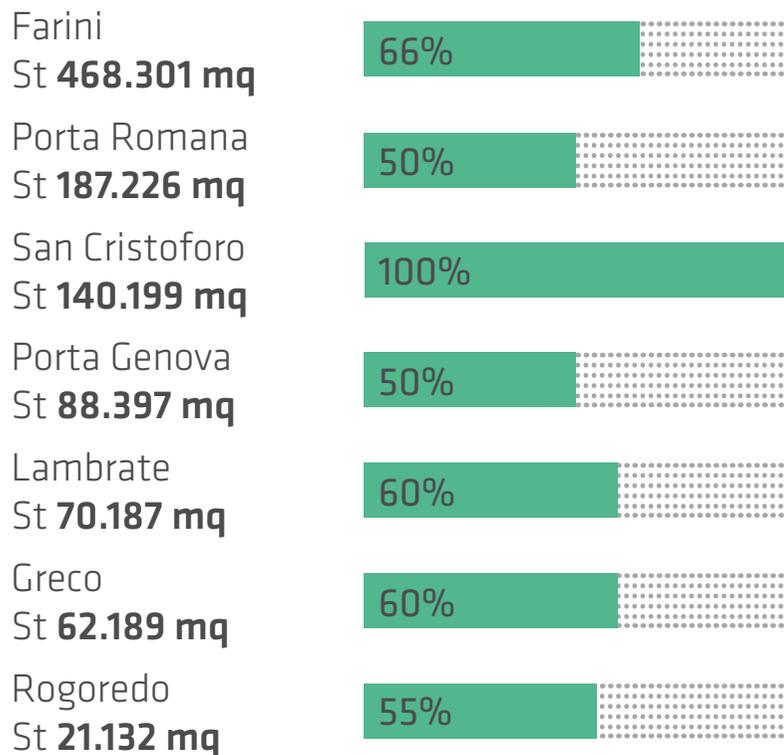
per cento

quota minima di superficie territoriale complessiva da cedere per verde, fruibile e attrezzato, e spazi pubblici, >50% della superficie territoriale di ogni area

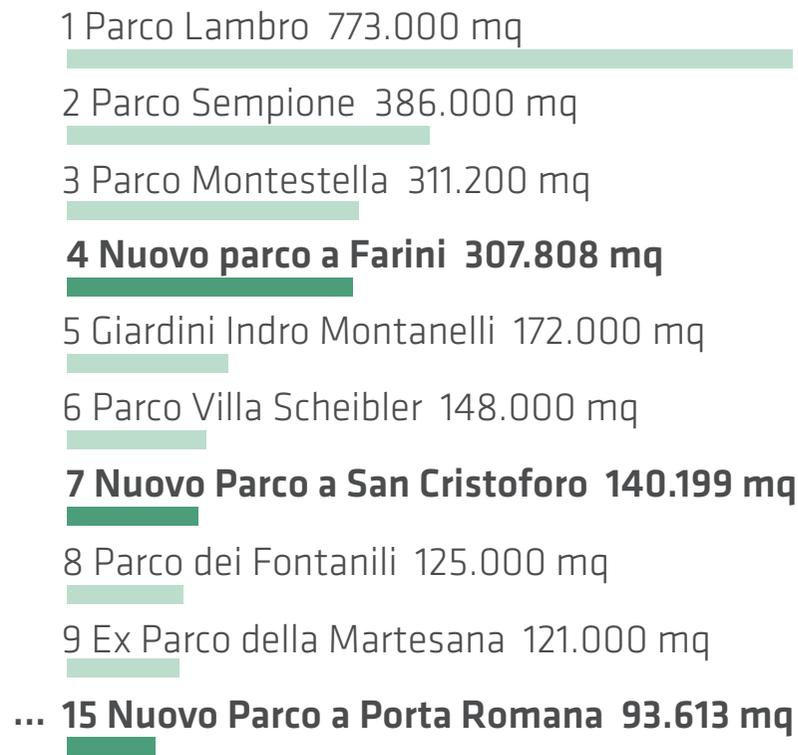
In termini urbanistici, pur mantenendo un'impostazione orientata alla flessibilità, sono stati definiti parametri vincolanti orientati a strutturare elementi di visione complessiva da dettagliare in fase attuativa:

— la **massimizzazione della dotazione di verde** pubblico negli scali, in particolare a Farini e San Cristoforo, garantendo un **sistema di connessione ecologica** lungo i binari attivi;

Quote di verde attrezzato negli scali



Dimensione dei parchi urbani di Milano



676.867

metri quadri

superficie territoriale minima complessiva da cedere per verde, fruibile e attrezzato, e spazi pubblici, >50% della superficie territoriale di ogni area

200.000

metri quadri

stima dimensionale delle aree per connessioni ecologiche lungo i binari, su modello Rotaie Verdi + cessione delle aree dismesse per una pista ciclopedonale per Chiaravalle

81

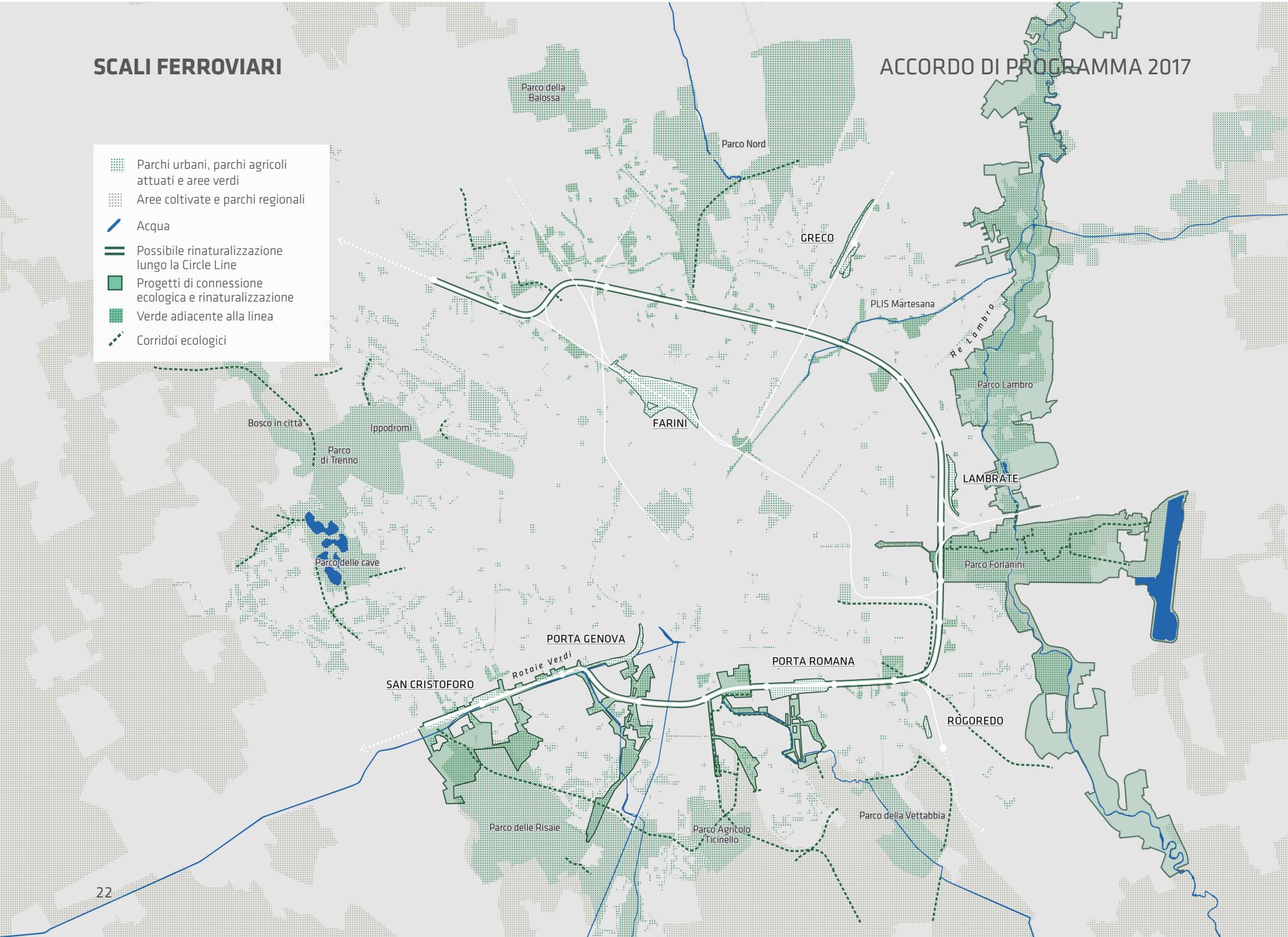
per cento

specie di flora della città di Milano rinvenute nell'area di studio del progetto Rotaie Verdi.

# SCALI FERROVIARI

# ACCORDO DI PROGRAMMA 2017

- Parchi urbani, parchi agricoli attuati e aree verdi
- Aree coltivate e parchi regionali
- Acqua
- Possibile rinaturalizzazione lungo la Circle Line
- Progetti di connessione ecologica e rinaturalizzazione
- Verde adiacente alla linea
- Corridoi ecologici



## OBIETTIVI

### INTEGRARE E CONNETTERE CON IL “FERRO”

---

#### L'ACCORDO SUGLI SCALI COME POLITICA METROPOLITANA DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

Urbanistica e trasporti vanno di pari passo. La *“Circle Line”* è un elemento fondamentale dello sviluppo dell'area metropolitana milanese, attraverso il miglioramento dei collegamenti con i comuni limitrofi e tra i quartieri. L'Accordo sugli scali si concentra nel finanziare le nuove stazioni in una strategia regionale e nazionale volta a **migliorare le connessioni sul nodo di Milano**, creando un servizio ferroviario con caratteristiche progressivamente simili a quelle della metropolitana. Anche per questo le aree degli scali si prestano ad ospitare servizi, pubblici e privati, fortemente attrattivi.

# ELEMENTI CHIAVE

## INVESTIMENTI SUL NODO FERROVIARIO

---

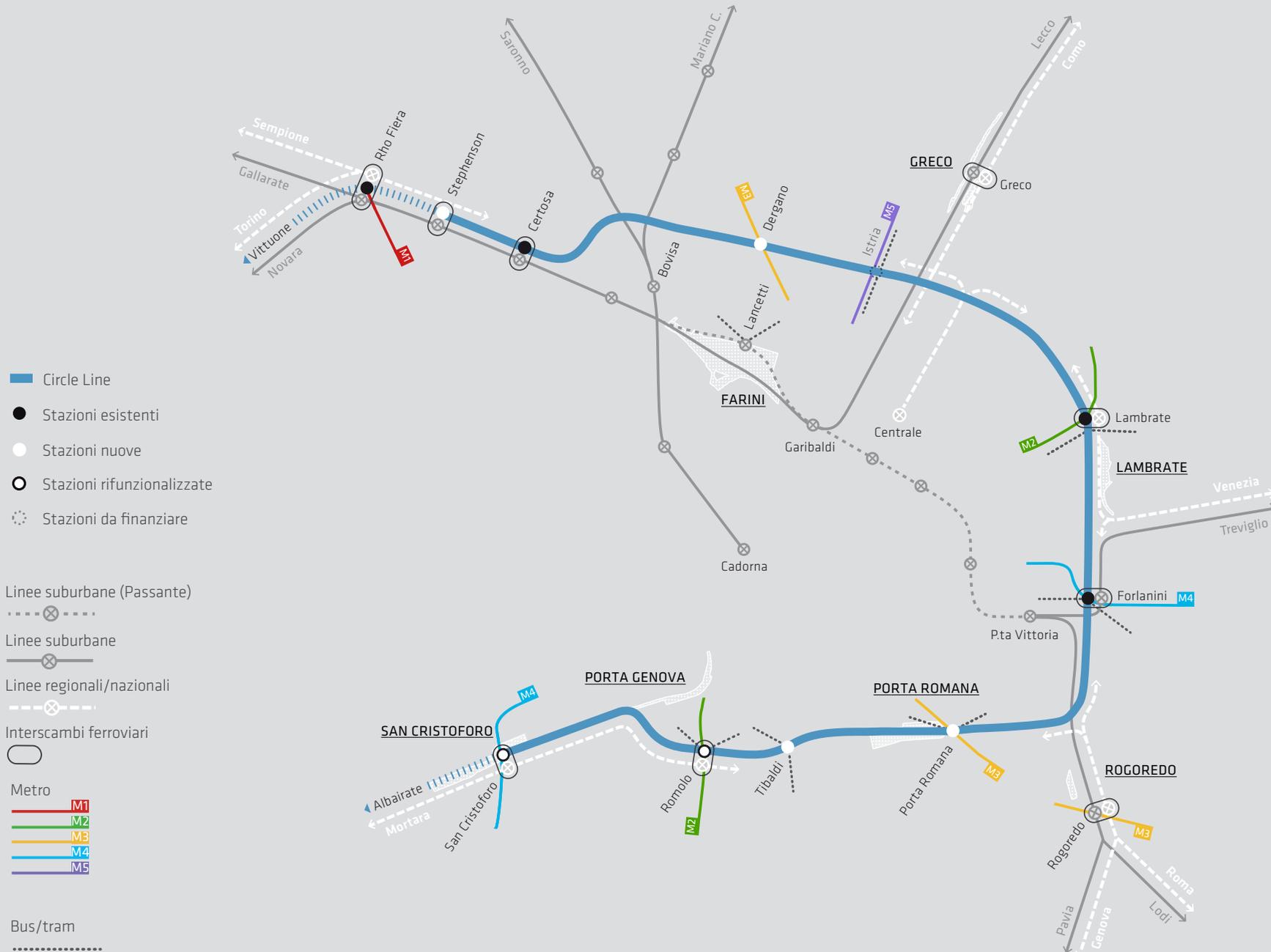
# 97

milioni €

stimati per il finanziamento di interventi garantiti sulla Circle Line, di cui **>50 mln €** a carico delle plusvalenze

In termini economici, è stata ripresa l'impostazione orientata alla correlazione tra trasformazione urbanistica e sviluppo infrastrutturale, attraverso:

— il finanziamento degli interventi prioritari sul nodo ferroviario milanese necessari allo **sviluppo della Circle Line** - anche mediante il reimpiego delle plusvalenze generate dalle nuove previsioni urbanistiche;



## 29,5 km

lunghezza Circle Line

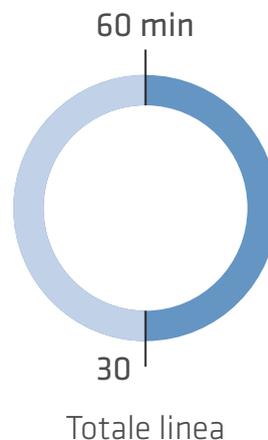
## 11 stazioni

4 esistenti (Rho Fiera, Certosa, Lambrate, Forlanini), 5 nuove (Tibaldi, Romana, Stephenson, Dergano, Istria), 2 rifunzionalizzate (San Cristoforo, Romolo)

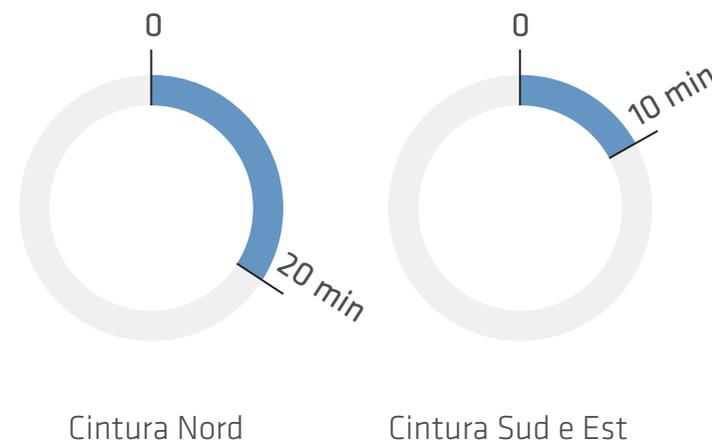
## 97 mln€ finanziamenti

previsti per interventi trasportistici, di cui almeno 50 mln € a carico delle plusvalenze dell'AdP

Frequenza di servizio attuale  
da 30 a 60 minuti



Frequenza di servizio in prospettiva  
da 10 a 20 minuti



All. U)

Documento di Visione Strategica

Strategie

26

# ELEMENTI CHIAVE

## RISORSE AGGIUNTIVE

---

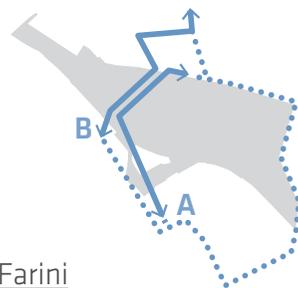
# 81

milioni €

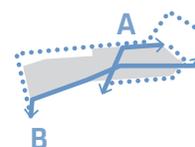
contributi aggiuntivi garantiti per nuove infrastrutture di connessione, oltre ai **133 mln €** stimati per gli oneri di urbanizzazione

— il finanziamento delle **opere infrastrutturali e a verde di riconnessione** urbana attraverso la previsione di consistenti contributi aggiuntivi agli oneri di urbanizzazione previsti.

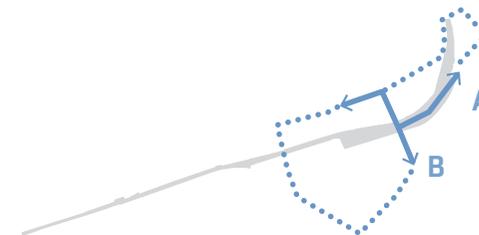
Riduzione del tempo impiegato per gli spostamenti a piedi attraverso gli scali grazie alla copertura parziale dei binari, ai ponti, alle passerelle e ai sottopassi previsti.



Farini  
**A** Stazione S Lancetti - Stazione MM Cenisio: oggi 35', domani 16' (-19')  
**B** Villa Simonetta - Parco Bassi: oggi 50', domani 16' (-34')



Romana  
**A** Fondazione Prada - Stazione MM Lodi T.i.b.b. : oggi 13', domani 8' (-5')  
**B** Giardino M. Candia - Esselunga via Ripamonti: oggi 25', domani 20' (-5')



Porta Genova  
**A** Mudec - Stazione MM Porta Genova : oggi 21', domani 14' (-7')  
**B** Mudec - Parco B. Powell: oggi 30', domani 10' (-20')



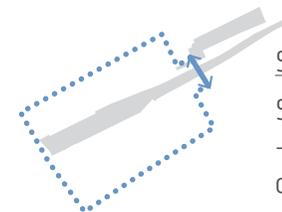
Rogoredo  
 Stazione MM Porto di Mare - Parco Trapezio: oggi 20', domani 15' (-5')



Lambrate  
 Stazione Lambrate FS - Via S. Faustino: oggi 27', domani 22' (-5')



Greco  
 Teatro Arcimboldi - Stazione MM Precotto: oggi 20', domani 15' (-5')



San Cristoforo  
 Stazione S San Cristoforo - Alzaia Naviglio Grande: oggi 26', domani 3' (-23')



All. U)  
 Documento di Visione Strategica

Strategie

## OBIETTIVI

### PENSARE UN'ALTRA MILANO

---

#### GLI SCALI COME AMBITI DELL'INNOVAZIONE SOCIALE E DELLE NUOVE ECONOMIE

È indispensabile che gli scali contribuiscano a **creare nuovi posti di lavoro**, attraverso uffici, artigianato, manifattura e logistica. I nuovi quartieri vedranno forte la contaminazione tra sistema produttivo, commerciale, turistico/culturale e residenziale. Porta Genova estenderà l'area del design e della moda, Romana dialogherà con Fondazione Prada e l'Università Bocconi. Milano vive il suo **sistema universitario** come la grande industria del futuro. Gli scali dialogheranno armoniosamente con la Città delle scienze della vita che nascerà nelle aree Expo a nord ovest e con la Città della salute a Sesto.

# ELEMENTI CHIAVE

## INDICE DI EDIFICABILITÀ

# 0.65

mq/mq

indice di utilizzazione  
territoriale medio, pari a  
**674.460 mq** di superficie  
lorda di pavimento totale

Dati generali  
dell'Accordo di Programma  
↓

<b>Superficie complessiva</b>	1.247.605 mq
Superficie territoriale	1.037.631 mq
Superficie strumentale	193.882 mq
Viabilità esistente	16.092 mq
<b>Superficie lorda pavimento</b>	674.460 mq

## ELEMENTI CHIAVE

### MIX FUNZIONALE

---

>32

per cento

quota minima delle volumetrie complessive destinata a funzioni non residenziali a garanzia del mix funzionale, >70% della slp di Porta Genova

— la concentrazione delle volumetrie negli scali più accessibili, e, pur mantenendo un'impostazione orientata alla flessibilità, la previsione di una **quota minima di funzioni non residenziali** a garanzia del mix funzionale, da specificare in sede di pianificazione attuativa

## OBIETTIVI

### SCOMMETTERE SUI GIOVANI E SULLE PERIFERIE

---

#### GLI SCALI PER LA COESIONE SOCIALE

La nostra città sta puntando molto sulla fascia anagrafica 20-40 anni. Gli scali di Lambrate e Greco avranno funzioni abitative fortemente legate all'università. Negli scali di Farini e Romana l'offerta di case risponderà alle esigenze della classe media creando quartieri misti con **offerte per ogni reddito**, dalle case di pregio fino all'edilizia popolare. Migliorare le condizioni sociali nelle periferie è l'obiettivo principale dell'Amministrazione. La rigenerazione degli scali **eliminarà barriere fisiche invalicabili**, avvicinando le periferie al centro, integrando il piano di investimenti da 300 milioni rivolto alle periferie.

## ELEMENTI CHIAVE

### MIX SOCIALE

---

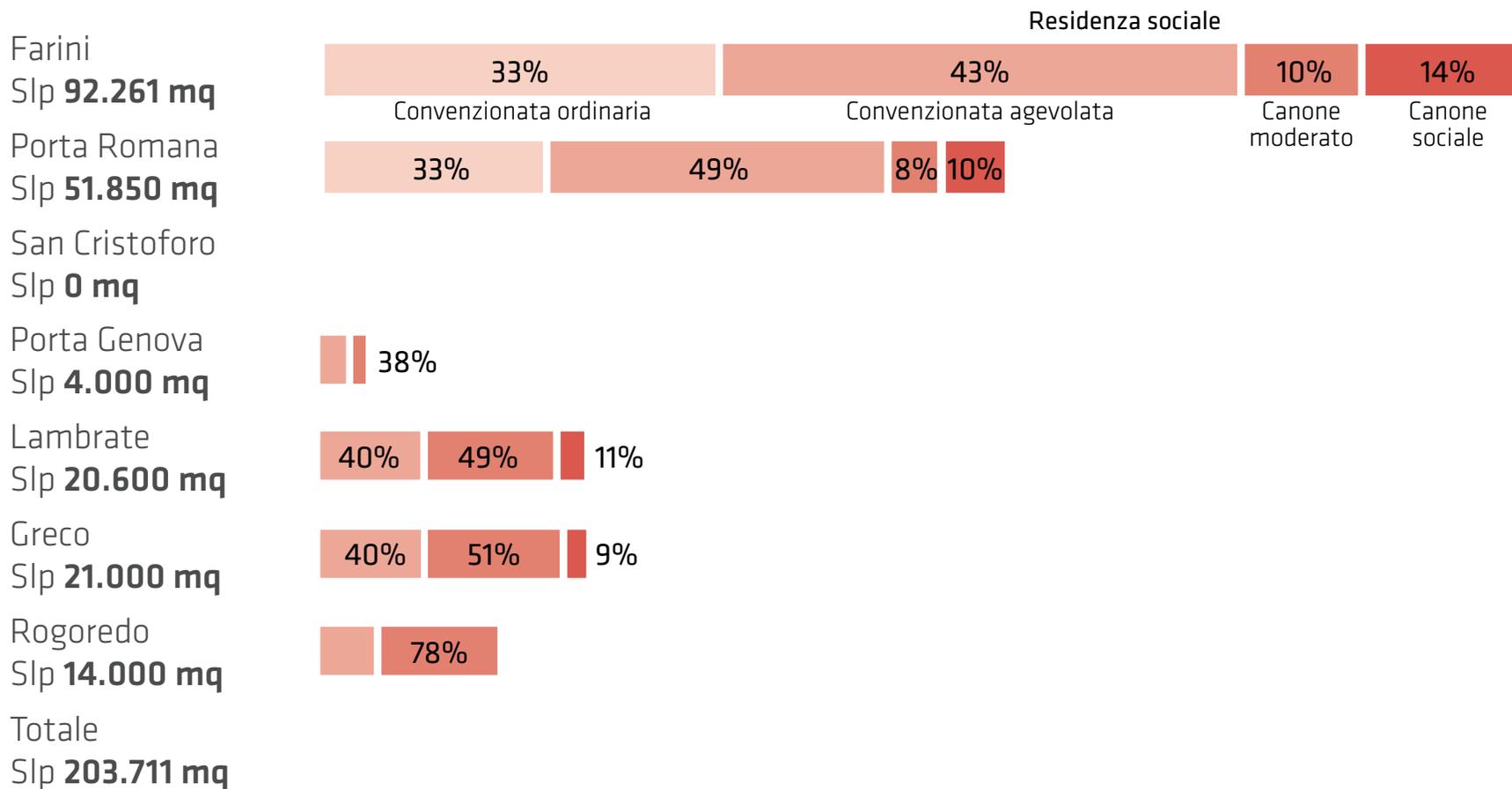
>30

per cento

quota minima delle volumetrie complessive destinate a residenza sociale e convenzionata a garanzia del mix sociale, il **44%** delle volumetrie a uso residenziale, di cui almeno il **40%** da destinare all'affitto.

— la garanzia del mix sociale destinando una quota consistente dell'**edilizia residenziale a canone sociale e convenzionato**, in particolare alle tipologie in affitto, anche grazie all'introduzione di una quota di 'convenzionata ordinaria', orientata al ceto medio.

**Residenza sociale e convenzionata (quote minime)**



↑  
 All. G)  
 Relazione illustrativa  
 Sintesi dati quantitativi  
 34

44

per cento

quota minima delle volumetrie complessive destinate a uso residenziale per residenza sociale e convenzionata a garanzia del mix sociale

3.400

alloggi

stima alloggi a residenza sociale e convenzionata di cui **3/4** a social housing (ca. **2600** alloggi), **1/4** a edilizia convenzionata ordinaria (ca. **800** alloggi)

70

per cento

della slp residenziale sociale e convenzionata dell'AdP a Farini e Porta Romana

DOPO L'ACCORDO  
**SCALI FERROVIARI**

# Ricorsi al Tar

## ritirati, respinti o dichiarati inammissibili

Contro l'approvazione dell'Accordo sono stati presentati tre ricorsi al TAR.

Di questi, uno è stato ritirato e gli altri con le sentenze n.2500/19 e 2501/19 del 26.11.2019 sono stati respinti dal TAR Lombardia in quanto infondati e in parte dichiarati inammissibili, accogliendo integralmente le prospettazioni difensive comunali.

Come disposto dagli articoli 20 e 21 dell'AdP sono stati ritirati i ricorsi da parte di FSSU e Savills contro il Comune

DOPO L'ACCORDO

# campus delle arti

l'Accademia di Brera si amplia all'interno dello Scalo Farini

Firmato l'Accordo di collaborazione tra Comune, FS e Accademia: per l'insediamento di attività e laboratori nell'immobile dismesso di via Valtellina, primo passo verso la creazione di un vero e proprio Campus in futuro.

← Scalo Farini

# masterplan

avvio della fase di concorsi

Per Farini, Romana e Genova, è previsto l'obbligo di concorsi aperti per la redazione di Masterplan funzionali alla successiva presentazione dei Piani Attuativi.

← Scalo Farini

# concorso farini

An aerial photograph of a landscape with a grid overlay. Two specific areas are highlighted: 'PARCO FARINI' is marked with a green rectangular box and a green line pointing to a green-shaded area; 'PARCO SAN CRISTOFORO' is marked with a blue rectangular box and a blue line pointing to a blue-shaded area. The background shows a mix of green vegetation, blue water bodies, and grey infrastructure.

agenti climatici

Oma e Laboratorio Permanente, con un team multidisciplinare di esperti, si aggiudicano il “Concorso Farini”, bando promosso da FS Sistemi Urbani e Coima sgr per rigenerare gli scali dismessi di Farini e San Cristoforo.

# Parco Farini





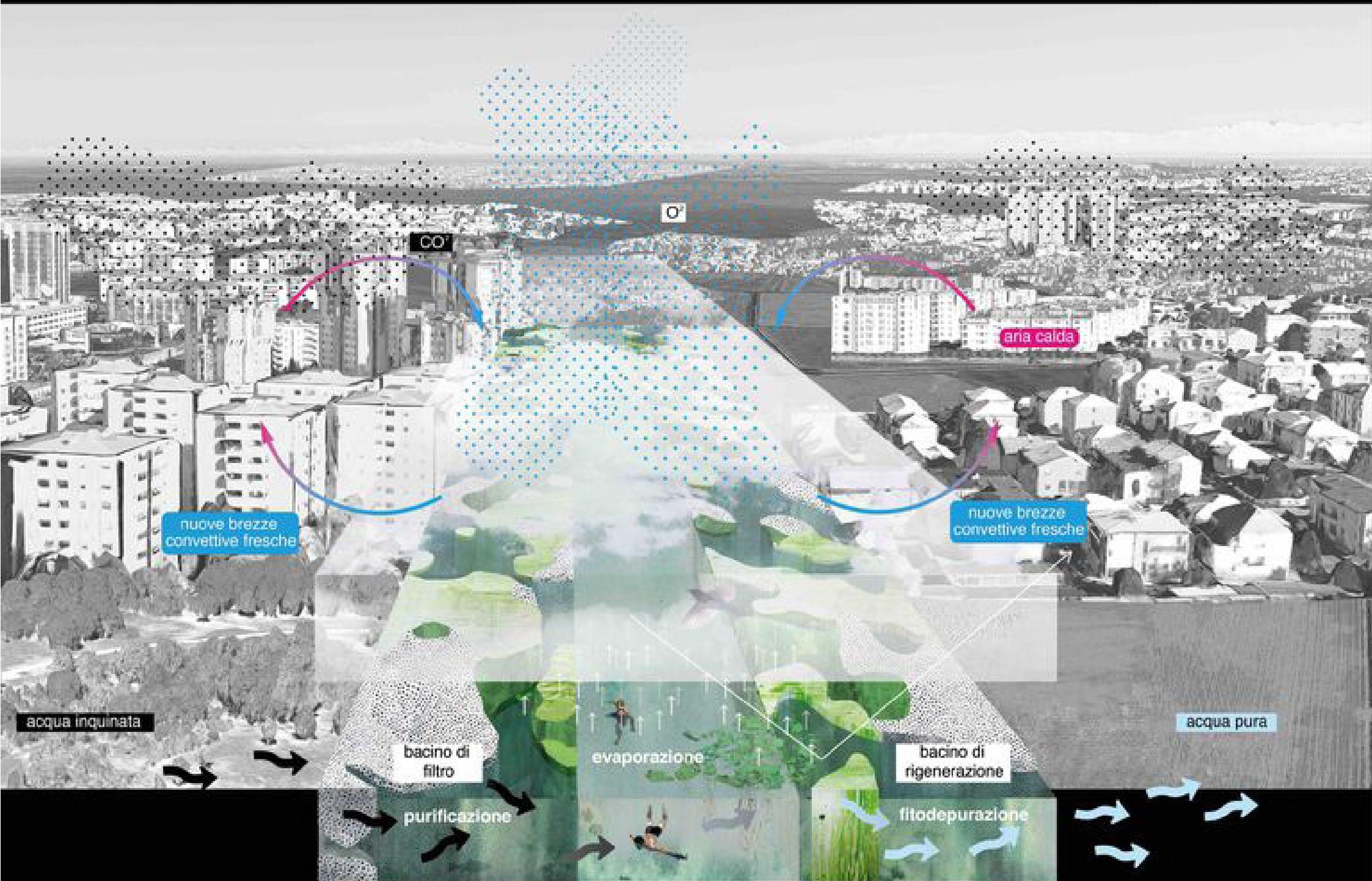
# Il sistema della città pubblica







# Parco San Cristoforo











# concorso farini

## consultazione pubblica

In poco più di un mese, 12 incontri con ca. 700 partecipanti, oltre a 900 questionari compilati. A valle di questo processo, a luglio il Masterplan è stato aggiornato e approvato dal Collegio di Vigilanza, per consentire l'avvio delle fasi attuative.



# concorso farini

## consultazione pubblica

Integrazione delle richieste di massimizzare le superfici verdi nello scavalco dei binari, ampliare lo spazio pubblico attorno all'accademia di Brera, analisi delle diverse ipotesi legate alla viabilità

1. Foyer Urbano
2. Reservoir
3. Piazza del Mercato.
4. Parco Lineare Jenner
5. Laboratori Artigianali
6. Promenade
7. Corte Aperta
8. Tappeto Verde
9. Città dei Bambini
10. Prolungamento Vicolo Dorganino
11. Servizi Pubblici al parco e Giardino Multimodale.
12. Centro di Monitoraggio
13. Servizi in il Parco
14. Landbridge delle Arti
15. Landbridge Dorganino
16. Passerella pedonale Becula
17. Sottopasso Farini
18. Auditorium
19. Giardino Antonio Coderna
20. Centro Sportivo
21. Polo Scolastico
22. Porta Ovest
23. Residenze Temporanee per Artisti, Musicisti e Sportivi
24. Terrazza pubblica
25. Piazza delle Arti
26. Uscita "Lancetti Sud"
27. Passerella pedonale Farini



Parco San Cristoforo

centro sportivo

parco urbano

San Cristoforo FS

piazza sul Naviglio

Parco Agricolo Sud

1. Bacino di depurazione
2. Piscina intersepe
3. Piscina dello Sp...
4. Stanza all'aperto
5. Monitoraggio acq...
6. Cava di Ronchetti
7. Lombo meridion...
8. Piazza Tirana
9. Piazza della staz...
10. Ponte blu
11. Vasche di filtraz...
12. Alzata del mercat...
13. Nuova passerell...

# concorso farini

## consultazione pubblica

Integrazione del masterplan a partire dagli esiti della consultazione pubblica



# reinventing cities

un bando internazionale per progetti urbani resilienti a zero emissioni

14 città hanno individuato 31 siti sottoutilizzati da rigenerare, invitando architetti, operatori, esperti ambientali ecc. a formare team multidisciplinari per trasformarli in baluardi di sostenibilità e resilienza. Tra le quattro aree selezionate da Milano, anche lo Scalo di Greco.

← Greco - Breda

An aerial photograph of a city street scene. In the center, a modern housing development is under construction or recently completed. The buildings are white with a grid-like facade and feature extensive green roofs. The development is integrated with lush greenery, including trees and landscaped courtyards. To the right, a multi-lane road with cars and a tram line with several trams are visible. The surrounding area consists of older, multi-story brick buildings and more trees.

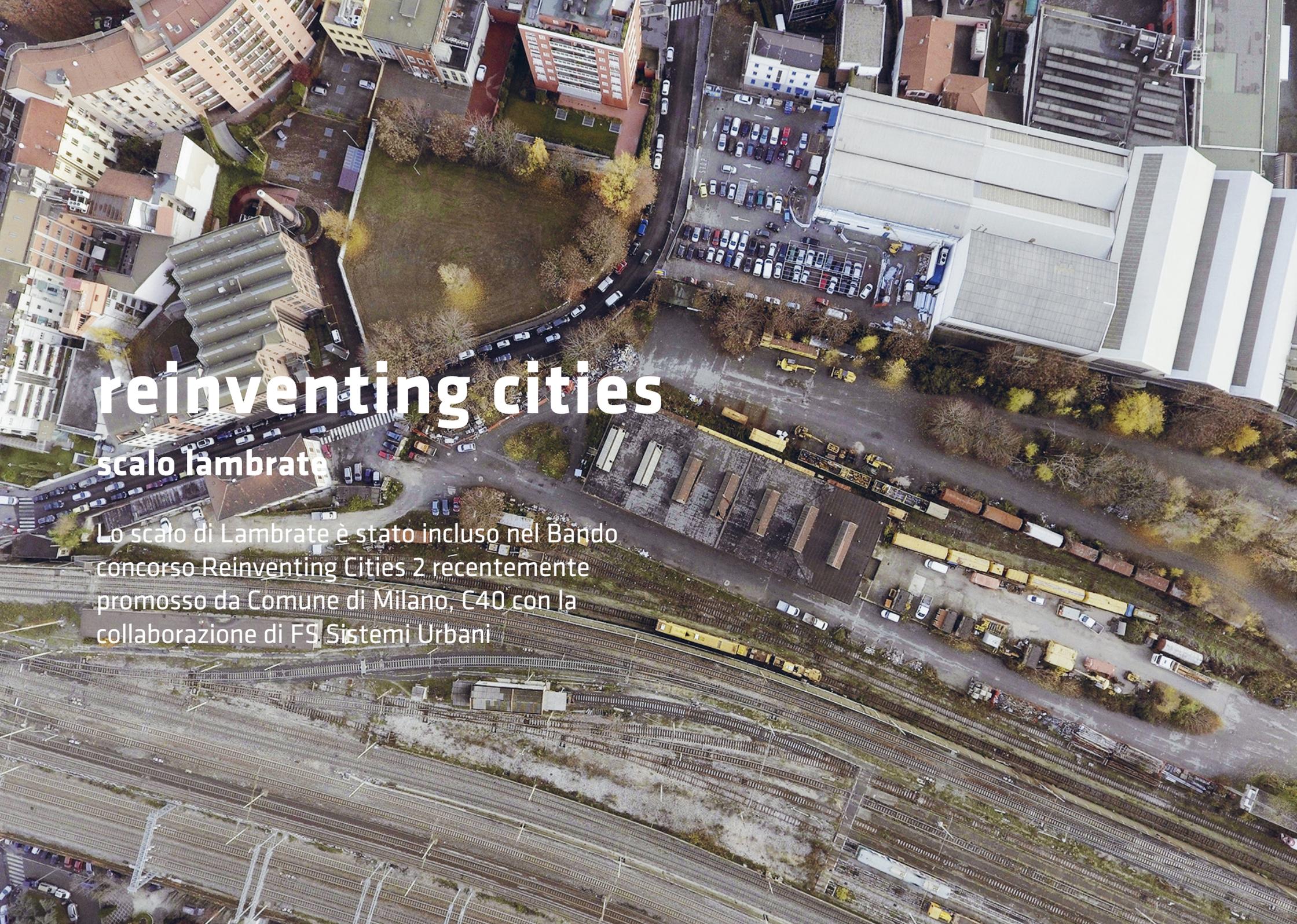
# reinventing cities

## l'innesto

Il progetto vincitore è stato presentato da Investire SGR S.p.A. insieme ai progettisti Barreca & La Varra, Arup Italia. Si tratta del primo quartiere di social housing in Italia a zero emissioni, con case prevalentemente in affitto e il 72% di aree verdi.







# reinventing cities

## scalo lambrate

Lo scalo di Lambrate è stato incluso nel Bando concorso Reinventing Cities 2 recentemente promosso da Comune di Milano, €40 con la collaborazione di FS Sistemi Urbani



# aaa architetti cercasi

## scalo rogoredo

Lo scalo di Rogoredo sarà oggetto del concorso di idee promosso da AAA architetti cercasi e di Confocoperative Habitat (consegna 2 marzo)

# giochi olimpici 2026

## villaggio olimpico allo scalo romana

Nell'ambito del masterplan dello Scalo, il Villaggio Olimpico ospiterà gli atleti in gara a Milano. Sarà dotato di 1260 letti con 70 camere singole e 630 camere doppie. Dopo le Olimpiadi sarà trasformato in un campus residenziale per gli studenti, per ovviare alla storica carenza di alloggi per gli studenti universitari in città.

← Porta Romana



Accesso stazione da passerella pedonale esistente.

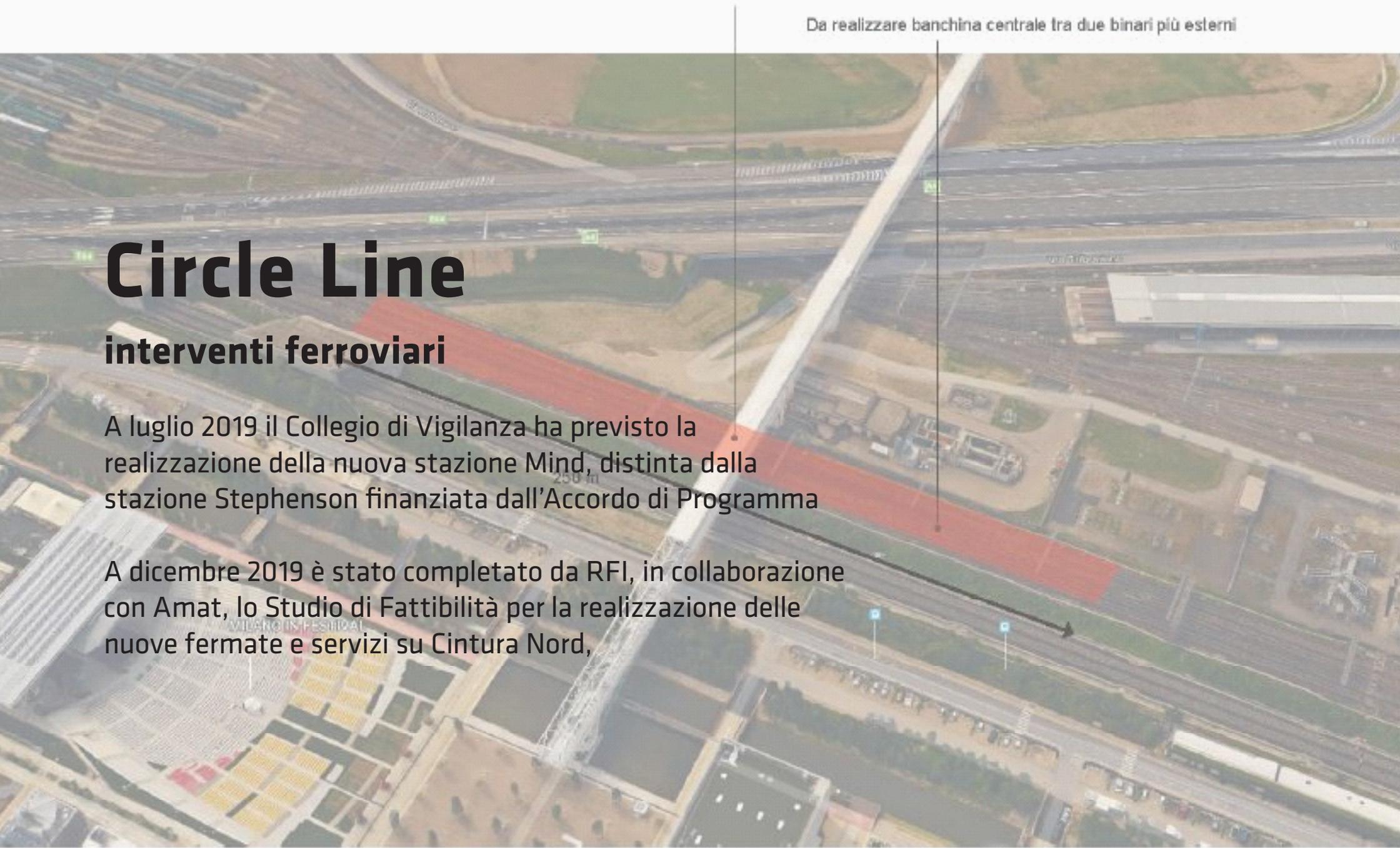
Da realizzare banchina centrale tra due binari più esterni

# Circle Line

## interventi ferroviari

A luglio 2019 il Collegio di Vigilanza ha previsto la realizzazione della nuova stazione Mind, distinta dalla stazione Stephenson finanziata dall'Accordo di Programma

A dicembre 2019 è stato completato da RFI, in collaborazione con Amat, lo Studio di Fattibilità per la realizzazione delle nuove fermate e servizi su Cintura Nord,

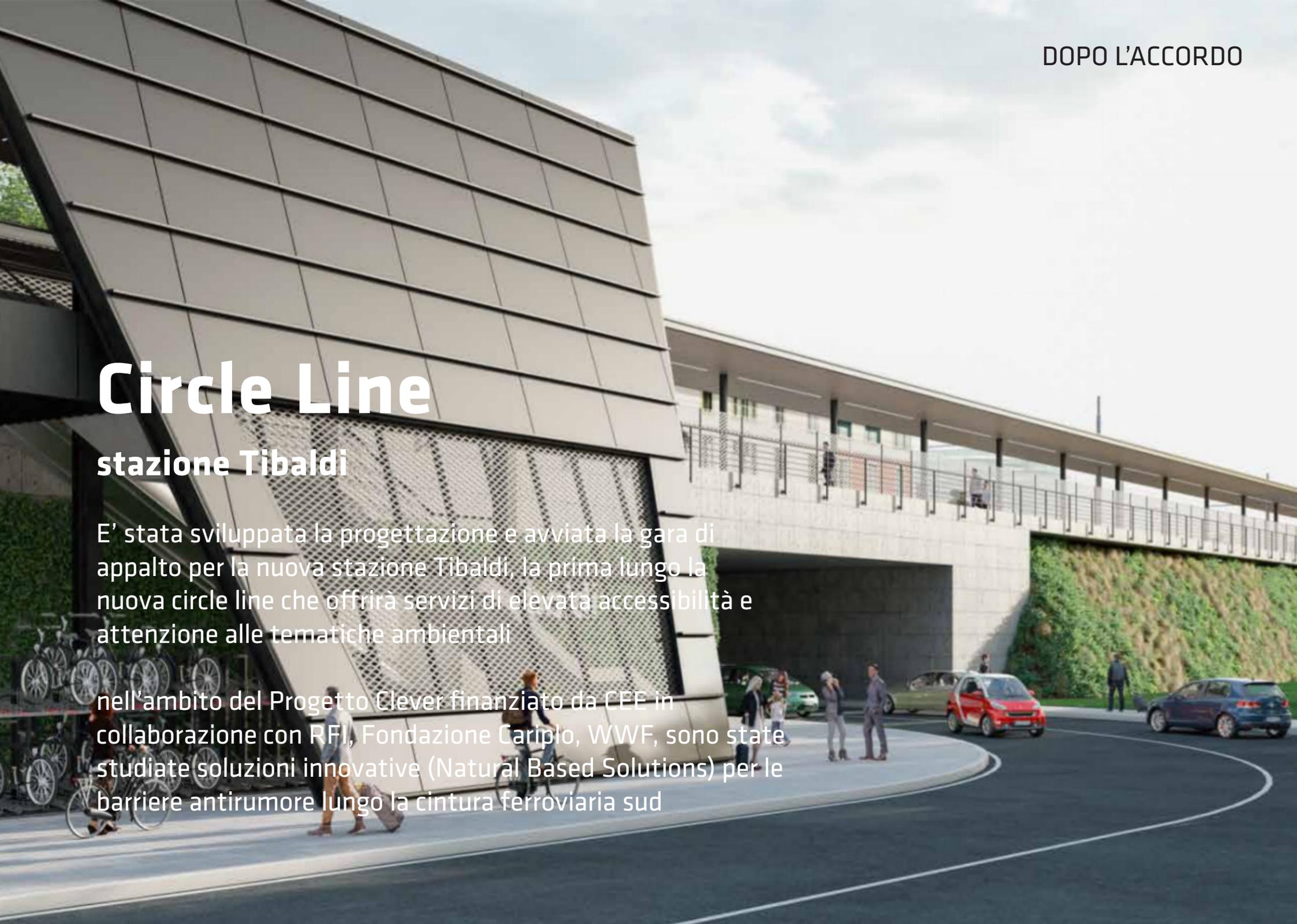


# Circle Line

## stazione Tibaldi

E' stata sviluppata la progettazione e avviata la gara di appalto per la nuova stazione Tibaldi, la prima lungo la nuova circle line che offrirà servizi di elevata accessibilità e attenzione alle tematiche ambientali

nell'ambito del Progetto Clever finanziato da CEE in collaborazione con RFI, Fondazione Cariplo, WWF, sono state studiate soluzioni innovative (Natural Based Solutions) per le barriere antirumore lungo la cintura ferroviaria sud



DOPO L'ACCORDO

# Circle Line

stazione Tibaldi

Inizio lavori previsto per Aprile 2020

Via Tibaldi



# Circle Line

## stazione Romana

È stato sviluppato lo Studio di fattibilità per la nuova stazione Romana coerente con la tempistica per il Villaggio Olimpico, anche qui con attenzione al tema dell'accessibilità e delle connessioni di interscambio.

È stato sviluppato lo Studio di fattibilità per la rettifica e il parziale ribassamento della linea ferroviaria nelle aree dell'ex scalo Romana per facilitare il superamento della ferrovia con il verde e i percorsi pedonali e ciclabili



