

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO <MONTECITY – ROGOREDO>**

**ATTO MODIFICATIVO 2020 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA 4 GIUGNO 2004**

**ALLEGATO 1A**

**NORMATIVA DELLA <VARIANTE MSG/20>**

**Articolo 1 - Disciplina urbanistica dell'Accordo di Programma "MONTECITY - ROGOREDO"**

1. In forza dell'approvazione del **Programma Integrato di Intervento "MONTECITY - ROGOREDO"** e della correlata Variante 2004, intervenuta mediante Accordo di Programma sottoscritto il **4 giugno 2004** tra Comune di Milano e Regione Lombardia, ai sensi dell'articolo 34 d.lgs. 267/2000, era stata istituita - all'interno del PRG di Milano - la Zona di Pianificazione Integrata individuata con la sigla P.I.I. n. 16, a carattere misto e con servizi e aree riservate a spazi pubblici, di cui alla tavola unica di Variante (**cod. n. 1834/01/A/02/06**).
2. L'**ATTO MODIFICATIVO 2020** dell'originario Accordo di Programma **"MONTECITY - ROGOREDO" 2004** istituisce la **<VARIANTE MSG/20>** oggetto della presente **NORMATIVA**, al cui interno è prevista altresì la realizzazione dell'impianto olimpico denominato **<PalaItalia Santa Giulia>** destinato ad ospitare alcune competizioni/manifestazioni nell'ambito delle Olimpiadi invernali **"Milano Cortina 2026"**.
3. La presente **NORMATIVA DI VARIANTE** - unitamente ai suoi allegati - contiene la disciplina urbanistica dell'Accordo di Programma e ne costituisce parte integrante e sostanziale. Non trovano applicazione le previsioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Milano se non espressamente richiamate.
4. Le aree interessate dalla **VARIANTE** corrispondono alle aree ricadenti all'interno del perimetro del **Programma Integrato di Intervento** ed alle aree di riqualificazione esterne a tale perimetro, come rispettivamente individuate alle **Tavole qui allegate sotto A e B.**
5. La **VARIANTE** è incardinata nella *"Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale"* di cui alla Legge Regionale 29 novembre 2019, n. 19 e recepisce le disposizioni della Legge Regionale 11 marzo 2015, n. 12 come da ultimo modificata con Legge Regionale 26 novembre 2019, n.18.

**6. Il Programma Integrato di Intervento** - che attua le previsioni dell'Accordo - è a sua volta disciplinato da specifiche **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)**.

## **Articolo 2 - Elaborati della <VARIANTE MSG/20> - Ambito di intervento**

1. La **<VARIANTE MSG/20>** è composta dai seguenti elaborati:
  - **RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE** (recante la presente **NORMATIVA DI VARIANTE**);
  - **Tavola di Variante MSG/20 A** con l'individuazione in bordo rosso del perimetro dell'area del PII, dell'estensione complessiva di circa **mq. 1.111.573**, suddivisa in Macro Unità di Coordinamento/Unità di Coordinamento, nonché del sub-ambito denominato **<Porzioni Concluse>** della superficie di circa **mq. 280.258**;
  - **Tavola di Variante MSG/20 B** con l'individuazione in tinta arancio delle *aree di riqualificazione*, esterne al perimetro del PII, in parte ricadenti in giurisdizione autostradale e in misura residuale di proprietà di soggetti terzi, della superficie complessiva di circa **mq. ....** - interessate dalle opere infrastrutturali di cui al successivo articolo 5;
  - **Tavola di Variante MSG/20 C** recante lo stralcio delle Tavole del **Piano delle Regole** del **Nuovo PGT** contrassegnate come **R 02/3 - Indicazioni urbanistiche** e **R 03/3 - Indicazioni morfologiche** ed il loro adeguamento in funzione di quanto previsto al successivo articolo 3.
2. L'ambito di intervento ricomprende le **aree del PII** (incluse le **<Porzioni Concluse>**) e le **aree di riqualificazione esterne al perimetro del PII**.

## **Articolo 3 - Stralci funzionali**

1. Stante la notevole estensione territoriale dell'area e data la particolare rilevanza degli interventi in rapporto al contesto di riferimento, in applicazione del comma 3 dell'articolo 87 della LR 12/2005 s.m.i. il Programma Integrato si intende caratterizzato da modalità di progressiva attuazione degli interventi per **stralci funzionali**, con possibilità di ricorrere a eventuali successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e/o di maggiore dettaglio.
2. Conformemente a quanto stabilito dall'articolo **X** dell'**ATTO MODIFICATIVO** le **<Porzioni Concluse>** - costituite dai lotti fondiari dell'estensione di mq 92.854 già edificati in attuazione del Programma Integrato 2005 per una s.l.p. pari a mq. 213.943 nonché dagli spazi pubblici ceduti ed urbanizzati a corredo degli stessi dell'estensione complessiva di mq 187.404 (di cui viabilità mq 80.985, verde mq 56.195, piazze mq 13.433, parcheggi mq 29.904 e servizi mq 6.887) come graficamente individuate sulla **Tavola di Variante MSG/20 A** - sono ricondotte alla disciplina del **Tessuto Urbano Consolidato** (TUC) prevista dal **PGT**.
3. Analogamente, in virtù del medesimo articolo dell'**ATTO MODIFICATIVO** ed in forza di quanto stabilito dall'articolo **53.1** delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Nuovo PGT, le varie Unità di Coordinamento Progettuale - graficamente individuate sulla Tavola **PR 06** del **PII** - ad avvenuto completamento degli interventi previsti, potranno essere ricondotte alla disciplina del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) prevista dal **PGT**, sulla base della ricognizione e certificazione effettuata dal competente Ufficio comunale anche in seguito a specifica richiesta avanzata dal Soggetto Attuatore/da uno dei Soggetti Attuatori del Programma.

4. L'attuazione della disposizione di cui al precedente comma **3** del presente articolo sarà sottoposta alla preventiva valutazione del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, che approverà una relazione di conclusione parziale per stralci funzionali, in applicazione del comma 3 dell'articolo 87 della LR 12/2005 s.m.i., nella quale devono essere valutati gli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione, i servizi realizzati e le garanzie prestate, nonché l'attestazione che l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento, nel rispetto della salvaguardia dell'interesse pubblico e delle finalità generali dell'Accordo di Programma.

#### **Articolo 4 - Attuazione della Variante MSG/20**

1. La Variante urbanistica **MSG/20** si attua in primo luogo mediante la realizzazione - quali elementi imprescindibili del Programma - delle opere infrastrutturali descritte al successivo articolo **5**, nonché attraverso il **P.I.I.** di iniziativa privata, modificato ai sensi della vigente legislazione regionale, che contempla in particolare la realizzazione - quale attrezzatura privata di interesse pubblico - dell'impianto olimpico denominato **<PalaItalia Santa Giulia>**.
2. Il **Programma Integrato** recepisce i contenuti degli accordi sottoscritti tra MILANO SANTA GIULIA S.p.A. - Soggetto Attuatore del PII - e il Comitato Internazionale Olimpico (**CIO**); eventuali indicazioni che dovessero pervenire alle Amministrazioni sottoscrittrici dell'**ATTO MODIFICATIVO** dagli Organismi sportivi nazionali preposti all'evento olimpico 2026 saranno valutate nelle competenti sedi con l'obiettivo di garantire l'equilibrio economico-finanziario del **Programma** stesso.
3. La localizzazione, la modalità e la tipologia degli interventi e qualsiasi ulteriore specificazione, non regolata dalla presente **NORMATIVA**, sono disciplinate a tutti gli effetti dalle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** e dagli elaborati del **Programma Integrato** di cui al precedente **art. 1.6**.

#### **Articolo 5 - Aree di riqualificazione - Opere infrastrutturali**

1. La **<VARIANTE MSG/20>** si estende alle *aree di riqualificazione*, esterne al perimetro del **PII**, dell'estensione complessiva di circa **mq. ....** indicate nella Tavola **MSG/20 B** e meglio identificate nell'Elenco particellare sub **MSG/20 B1** - che sono destinate a sede stradale/autostradale per la realizzazione delle opere di cui infra.
2. L'**ATTO MODIFICATIVO 2020** conferma la realizzazione delle seguenti **opere pubbliche infrastrutturali, già previste dall'AdP 2004**:
- a) **A51 - Tangenziale Est Milano** - riqualificazione/ampliamento dello svincolo di *<Mecenate>*
- b) **Strada Statale Paullese** - lotti I e II (lotto di penetrazione urbana)
- c) **Città di Milano** - collegamento tramviario
3. La progettazione definitiva di dette opere sarà predisposta da MILANO SANTA GIULIA S.p.A. - Soggetto Attuatore del PII - che, ove non diversamente stabilito e ferme le prerogative del Collegio di Vigilanza, fungerà da stazione appaltante. La

realizzazione delle opere verrà finanziata con risorse generate dal Programma, mentre l'Amministrazione Comunale fornirà - tramite la concessionaria dell'esercizio di rete - il materiale rotabile per il collegamento tramviario.

## Articolo 6 - Parametri urbanistici e prescrizioni

1. A fronte delle previsioni della Variante 2004 che stabiliva l'Indice Territoriale di progetto nella misura di 0,64 mq/mq, l'indice di **Utilizzazione Territoriale (UT)** massima all'interno del P.I.I. è oggi pari a **0,70 mq/mq**, comportante una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) massima pari a **mq. 672.045**, di cui **mq. 13.665 destinati a Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** di competenza comunale.
2. La volumetria corrispondente all'applicazione di detto indice **UT** costituisce la **capacità edificatoria massima ammissibile** all'interno dell'intero PII, già attuata nella misura di complessivi mq. 213.943 di s.l.p., come risulta dalla **TABELLA N. 3** contenuta nella **RELAZIONE TECNICA GENERALE** del PII.
3. Hanno carattere prescrittivo gli *assi di armatura urbana* che strutturano le macro partizioni dell'impianto urbano e gli *assi ordinatori* che costituiscono gli elementi progettuali fondativi per l'organizzazione morfotipologica dello spazio e degli elementi edilizi.
4. All'interno dell'ambito di intervento deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile pari al 10 %.

## Articolo 7 - Destinazioni funzionali

1. Nel **Programma Integrato** sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali private:

• RESIDENZIALE LIBERA	<b>MQ. 249.942</b>
• RESIDENZIALE CONVENZIONATA	<b>MQ. 112.704</b>
• TERZIARIO DIREZIONALE	<b>MQ. 189.006</b>
• RICETTIVO	<b>MQ. 25.000</b>
• COMMERCIALE	<b>MQ. 70.000</b>
• COMPATIBILI/VICINATO	<b>MQ. 11.728</b>

**per un totale di** **MQ. 658.380**

2. A mente del 1° comma dell'articolo 88 della LR 12/2005 s.m.i. trova applicazione il principio dell'indifferenziazione tra le destinazioni d'uso assegnate all'ambito di intervento, fatta salva la conformità con gli obiettivi di qualità dei suoli.
3. Nel rispetto della vigente normativa regionale, all'interno della quota di funzione commerciale è consentita la realizzazione di:
  - una grande struttura di vendita e/o una o più medie strutture di vendita (ciascuna dotata di superficie di vendita non superiore a mq. 2.500) e/o esercizi

di vicinato, eventualmente organizzate anche in forma unitaria, per il settore merceologico alimentare e non alimentare, per **mq. 15.000** di SLP localizzata nella **UCP 21D**;

- una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria (centro commerciale/parco commerciale) per il settore merceologico alimentare e non alimentare, per **mq. 55.000** di SLP localizzata nella **UCP 21H**;
- esercizi di vicinato per **mq. 11.728** di SLP.

4. Ferma la specifica normativa regionale di settore e nel rispetto dei presupposti individuati dal PGT, ulteriori spazi commerciali potranno essere ricavati al piede degli edifici, nel rispetto delle superfici massime previste per le funzioni commercio e compatibili/vicinato di cui al precedente comma 1. Gli esercizi di vicinato e gli usi temporanei così come normati dalla Lr 18/19, sono ovunque compatibili nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria.

5. I criteri di flessibilità concernenti la possibilità di articolare le diverse funzioni urbane, di insediare le funzioni compatibili con la funzione principale accanto a questa ultima, la specificazione della destinazione **commerciale** sono definiti dalle **Norme Tecniche di Attuazione** del Programma Integrato di Intervento di cui all'articolo 1.6.

## **Articolo 8 - Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

1. All'interno del perimetro dell'originario **PII** – comprensivo delle **<Porzioni Concluse>** - viene garantito il reperimento/conferimento della dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a **mq. 788.935**, correlata a tutte le funzioni già insediate o insediabili, attraverso le seguenti modalità e quantità minime:

❖ aree a parco e verde	<b>mq. 361.943</b>
❖ aree per piazze e percorsi pedonali	<b>mq. 73.926</b>
❖ aree per servizi	<b>mq. 47.720</b>
❖ parcheggi pubblici	<b>mq. 49.759</b>
❖ parcheggi di uso pubblico	<b>mq. 166.111</b>
❖ aree equivalenti	<b>mq. 89.476</b>

**Totale minimo complessivo: mq. 788.935**

2. All'interno del PII "**MONTECITY – ROGOREDO**" è prevista la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici interrati, non conteggiati all'interno delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale reperite, per complessivi **mq. 308.021**.

3. All'interno del PII "**MONTECITY – ROGOREDO**" è consentita - previo convenzionamento - la realizzazione di altre attrezzature o di altri servizi di interesse generale che non costituiscono SLP.

## **Articolo 9 - Servizi Pubblici ed Attrezzature di interesse generale**

1. Il Programma contempla la realizzazione dei seguenti **Servizi Pubblici**:

- a) **Plessi scolastici** (infanzia/elementare/media) mediante risorse generate dal Programma
- b) **Edilizia Residenziale Sociale** (ERS) mediante risorse reperite dal Comune di Milano.

**2. Il Programma prevede altresì la realizzazione delle seguenti **Attrezzature di interesse generale**:**

- a) **struttura privata** convenzionata, dotata di tutti i relativi spazi accessori e funzionali alla efficiente gestione del servizio, denominata **ARENA - <PALAITALIA SANTA GIULIA>**, atta ad ospitare spettacoli, manifestazioni sportive ed eventi ricreativi
- b) **nuova sede del Conservatorio di Milano**
- c) **attrezzature religiose**

## **Articolo 10 - Profili ambientali - Bonifiche**

- 1. La Variante MSG/20** dovrà essere attuata nel rispetto delle disposizioni/prescrizioni impartite dalle **Autorità competenti** in materia di **VAS** e di **VIA**.
- 2. L'approvazione del Progetto Operativo di Bonifica (POB)** costituisce presupposto necessario per avviare l'attuazione della Variante.
- 3. Tutte le opere pubbliche ed urbanizzative previste dal Programma** così come tutti gli interventi edilizi privati potranno essere avviati solo ad avvenuta ultimazione degli interventi di bonifica dei suoli in conformità alle autorizzazioni rilasciate, documentata e certificata nei modi di legge.

## **Articolo 11 - Coordinamento degli interventi di attuazione**

- 1. Il Programma Integrato di Intervento si articola in tre Macro Unità di Coordinamento Progettuale** che a loro volta raggruppano dodici **Unità di Coordinamento Progettuale**.
- 2. L'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato è regolata dalle N.T.A. del P.I.I.** in coerenza con il **cronoprogramma allegato ad esso** e con i crono programma relativi ai singoli ambiti e secondo il coordinamento assicurato dalla articolazione per Unità di coordinamento progettuale (**UDC**) e Unità minime di intervento (**UMI**), come individuati negli elaborati del Programma stesso.

## **Articolo 12 - Aspetti urbanistici ed elementi primari del Programma Integrato d'Intervento**

- 1. Costituiscono aspetti urbanistici primari del P.I.I., oltre quelli di cui al comma 13 dell'art 7 della LR 19/2019:**
  - l'individuazione dell'**ambito di intervento**;
  - la definizione delle **funzioni ammissibili**;
  - il limite della superficie a **destinazione commerciale**.

Costituiscono altresì **aspetti urbanistici primari** del P.I.I. gli elementi qui di seguito riportati, elencati all'**art. 6.1** delle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)**:

- i confini dell'ambito di Programma Integrato di Intervento, così come identificati nella tavola su base catastale IT05;
- il parco unitario per una superficie complessiva minima pari a [...] mq, così come identificato nella tavola PR12;
- le aree cedute in sede di stipulazione della convenzione, così come identificate all'interno delle Unità di Coordinamento Progettuale nella tavola PR12 fatta eccezione per le variazioni che si dovessero rendere necessarie al fine di ottemperare alle previsioni di legge applicabili per consentire un'adeguata viabilità di transito e di accesso alle UCP, che potranno essere introdotte mediante la presentazione del Progetto di Coordinamento;
- le aree esterne di riqualificazione funzionali al sistema viabilistico, così come identificate nella tavola PR01;
- le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione, così come identificate nella tavola PR12;
- l'edificio esistente identificato alla UMI 31M810, così come identificato nella tavola PR12;
- gli assi di armatura urbana che strutturano le partizioni dell'impianto urbano, così come identificati nella tavola PR12;
- il sistema delle piazze pubbliche o private di uso pubblico, così come identificato nella tavola PR12;
- i sistemi di aree pubbliche e private che ospitano i due differenti mix funzionali, così come identificati nella tavola PR12:
  - ❖ mix funzionale "MFU1": sono previste le funzioni tipiche del mix urbano con l'esclusione della funzione residenziale;
  - ❖ mix funzionale "MFU2": sono previste tutte le funzioni tipiche del mix urbano nessuna esclusa.

**2.** Rientrano tra gli **elementi primari** e costituiscono pertanto *invarianti* del Programma:

- la realizzazione delle **Opere infrastrutturali**;
- la realizzazione dell'impianto olimpico **<PalaItalia Santa Giulia>**;
- la realizzazione dei **Servizi Pubblici**.

**3.** In conformità a quanto stabilito dal comma 14 dell'articolo 7 della LR 19/2019, il Collegio di Vigilanza valuta le eventuali modifiche in fase di attuazione che incidessero sugli **aspetti urbanistici primari** di cui al **comma 1.** anche ai fini dell'individuazione della procedura da applicare per l'approvazione dell'Atto integrativo dell'Accordo di Programma.

**4.** Ai fini della determinazione della portata degli impegni di carattere finanziario previsti nell'**ATTO MODIFICATIVO** e dell'incidenza di eventuali future modifiche verranno in rilievo le voci di costo approvate con la progettazione definitiva delle opere. Le sole eventuali modifiche riguardanti la realizzazione dei **Servizi Pubblici** - discendenti da diversa programmazione comunale - che non comportassero aggravii a carico del PII saranno autorizzate dal Collegio di Vigilanza; le modifiche che comportassero maggiori costi saranno approvate dalla Giunta Comunale, con conseguente adeguamento della convenzione.

## **Articolo 13 – Approvazione delle Varianti**

1. Al Programma possono essere apportate le seguenti Varianti, la cui approvazione è da ricondursi alla competenza del Collegio di Vigilanza dell'Accordo:
  - a) Varianti di natura funzionale e localizzativa, anche con riflessi di ordine patrimoniale
  - b) Varianti - compatibili con gli obiettivi primari del Programma - derivanti da fatti sopravvenuti o connesse ad elementi oggettivi.
2. Ove in fase di progettazione e di realizzazione si rendesse necessario apportare modifiche agli **elementi primari** (*invarianti*) di cui all'articolo **12.2**, le stesse saranno sottoposte alla preventiva valutazione del Collegio di Vigilanza e degli eventuali ulteriori soggetti competenti. La conseguente approvazione seguirà le procedure di legge.
3. L'approvazione delle Varianti rientranti nelle previsioni dell'art. 14.12 L.R. 12/05 è da ricondursi alla esclusiva competenza del Comune di Milano (**determinazione dirigenziale, al permesso di costruire**).

#### **Articolo 14 – Durata, efficacia e decadenza**

1. La durata del Programma Integrato è stabilita in 15 (quindici) anni dalla stipula della Convenzione; a quella data cesserà l'efficacia dell'Atto Modificativo.
2. Ai sensi dell'art. 93, comma 4, della L.R. 12/05 è prevista la decadenza del Programma Integrato d'Intervento ad ogni effetto, compresa la presente Variante, qualora non intervenga la stipula della convenzione attuativa del programma con i Soggetti Attuatori entro un anno dalla definitiva approvazione del Programma stesso o, decorso inutilmente tale termine, entro l'ulteriore termine, non superiore a 90 giorni, assegnato dal Sindaco con apposita diffida.
3. E' altresì prevista la decadenza del Programma Integrato d'Intervento, nonché della presente Variante, qualora non vengano rispettati i termini per l'inizio dei lavori così come stabiliti dalla Convenzione di attuazione dell'Atto Modificativo.

f.to digitalmente  
Arch. Simona Collarini  
Direttore