

**Foster + Partners**

Architettura Engineering  
Belvedere Inzaghi & Partners  
GAE Engineering  
Maserassociati  
Jones Lang Lasalle  
J+S  
Makno  
Manens-Tifs

Milan Ingegneria  
Museo della Scienza e della  
Tecnologia Leonardo da Vinci  
Sigest  
Studio Architettura Urbanistica  
Paolo Pomodoro  
Studio Tecnico Emanuele Morelli  
Systematica

Proprietà

**Milano Santa Giulia S.p.A.**  
**Esselunga S.p.A.**

**Comune di Milano**  
**PII Montecity - Rogoredo**  
**Proposta definitiva**  
**di variante**

Progettista

Norme tecniche di Attuazione

cod. Aconex

XXX-XXX-XXX-XXX-XXXXX

scala

1:XXXX

data

Aprile 2020

disegnatore

MSG

numerazione

PR60

num. provenienza

A-000

revisione

00

## **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) "MONTECITY-ROGOREDO"**

**ai sensi dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 1 Finalità**

1. Le presenti norme regolano gli interventi infrastrutturali ed edilizi da eseguirsi nell'ambito del P.I.I., denominato "Montecity-Rogoredo", individuato nella tavola n. PR01 e del quale esse costituiscono parte integrante.

#### **Art. 2 Definizioni**

1. Per l'esecuzione degli interventi previsti nel P.I.I., si applicano le seguenti definizioni:
  - 1) Ambito  
Parte di territorio graficamente individuato nella tavola PR01 e oggetto del P.I.I.  
Nella medesima tavola sono individuate anche le Aree Esterne all'Ambito, comunque vincolate da interventi disciplinati con il P.I.I.
  - 2) MUC - Macro Unità di Coordinamento  
Porzione di Ambito costituita da un insieme di Unità di Coordinamento Progettuale che regola, secondo quanto previsto dal successivo articolo 8, i trasferimenti di Superficie Lorda oltre i limiti previsti per le Unità di Coordinamento Progettuale. Le Macro Unità di Coordinamento sono individuate nella Tavola PR06.
  - 3) UCP - Unità di Coordinamento Progettuale  
Porzione di Ambito caratterizzata da un insieme di interventi edilizi, pubblici e privati, oggetto di coordinamento progettuale planivolumetrico unitario, volto a garantire contestualità e integrazione tra tali interventi, anche se di realizzazione differita nel tempo. Le Unità di Coordinamento Progettuale sono individuate nella Tavola PR06.

- 4) UMI - Unità Minima di Intervento  
Porzione di Unità di Coordinamento Progettuale oggetto di istanza di rilascio di titolo abilitativo. Le Unità Minime di Intervento sono individuate nella Tavola PR06.
2. Per le definizioni non riportate nelle presenti norme si fa riferimento a quelle contenute nelle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'ALLEGATO B della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 della Regione Lombardia.

### **Art. 3 Funzioni urbane**

1. Nell'Ambito del P.I.I. Montecity – Rogoredo, sono previste le seguenti funzioni urbane:
- a. residenziale, che si articola nelle destinazioni d'uso “edilizia residenziale libera - ERL” ed “edilizia residenziale convenzionata - ERC”;
  - b. produttiva;
  - c. terziario direzionale;
  - d. ricettiva;
  - e. commerciale, che si articola nelle destinazioni d'uso “esercizi di vicinato - EV” – comprendenti, a titolo esemplificativo, funzioni compatibili con la residenza di carattere commerciale, somministrazione di alimenti e di bevande, pubblici esercizi – e “commercio - C” comprendente le Medie Strutture di Vendita - MSV e le Grandi Strutture di Vendita - GSV;
  - f. servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico e/o di interesse generale (ad esempio, anche quelli presenti sul catalogo dei servizi relativi ai servizi pubblici o privati convenzionati del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio) con tutti i relativi spazi accessori e funzionali alla efficiente gestione del servizio.
2. Le funzioni urbane sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale definito nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli 4, 6 e 8 delle presenti Norme. Sono altresì sempre liberamente insediabili le funzioni compatibili della funzione principale accanto a questa ultima. Sono fatti salvi tutti i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli Enti di controllo competenti. Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso solo se conformi con gli obiettivi di qualità dei suoli. Per le funzioni urbane commerciali si rinvia alla specifica normativa regionale.

Gli esercizi di vicinato e gli usi temporanei sono ovunque compatibili nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria.

3. Conformemente al disposto dell'art. 3.2 della Normativa di Variante, le Parti Concluse, di cui all'art. 1, comma 3, della convenzione urbanistica e individuate dalla planimetria PR02 in scala 1: 2.000 allegata alla convenzione

medesima, sono disciplinate dal TUC in forza delle disposizioni di cui all'articolo 53 delle NA del PdR del PGT Vigente.

#### **Art. 4 Articolazione operativa e ripartizione delle funzioni urbane.**

1. L'Ambito di P.I.I. si articola in 3 Macro Unità di Coordinamento che raggruppano 11 Unità di Coordinamento Progettuale, così come individuate nella tavola PR06.
2. Nell'ambito delle Unità di Coordinamento Progettuale sono previste le destinazioni d'uso indicate nella seguente tabella ed espresse in mq di SL:

MUC	UCP	residenza libera	residenza convenzionata	terziario	ricettivo	commercio	esercizi di vicinato	ERS	totale
1	A	49.252	99.704	60.681	-	-	4.306		213.943
1	B	-	-	42.216	-	-	2.130		44.346
1	C	-	-	58.500	-	-	1.500		60.000
<b>totale MUC 1</b>		<b>49.252</b>	<b>99.704</b>	<b>161.397</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.936</b>	<b>-</b>	<b>318.289</b>
21	D	-	-	-	-	15.000	-		15.000
21	E	-	-	-	-	-	-		-
21	F	-	-	9.000	-	-	-		9.000
21	G	60.750	-	-	-	2.500	1.800		65.050
21	H	-	-	18.609	-	52.500	-		71.109
<b>totale MUC 21</b>		<b>60.750</b>	<b>-</b>	<b>27.609</b>	<b>-</b>	<b>70.000</b>	<b>1.800</b>	<b>-</b>	<b>160.159</b>
31	I	46.460	-	-	-	-	-		46.460
31	L	53.685	13.000	-	-	-	-		66.685
31	M	39.795	-	-	25.000	-	1.992		66.787
31	N	-	-	-	-	-	-	13.665	13.665
<b>totale MUC 31</b>		<b>139.940</b>	<b>13.000</b>	<b>-</b>	<b>25.000</b>	<b>-</b>	<b>1.992</b>	<b>13.665</b>	<b>193.597</b>
<b>TOTALE PII</b>		<b>249.942</b>	<b>112.704</b>	<b>189.006</b>	<b>25.000</b>	<b>70.000</b>	<b>11.728</b>	<b>13.665</b>	<b>672.045</b>

3. Sono altresì insediabili:
  - a. nell'Unità di Coordinamento Progettuale 31N, mq 13.665 di Superficie Lorda di Edilizia Residenziale Sociale di pertinenza dell'Amministrazione Comunale;
  - b. i seguenti già previsti servizi privati: un'Arena per eventi nell'Unità di Coordinamento Progettuale 21E, una palestra e un chiosco a servizio del nuovo parco urbano nell'Unità di Coordinamento Progettuale 21G;
  - c. i servizi privati che nel corso dell'attuazione sarà sempre possibile proporre.

I permessi di costruire per i servizi privati di uso pubblico e/o di interesse generale hanno carattere gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.
4. Nell'ambito di quanto previsto dal precedente articolo 3 comma 2, il mix funzionale riportato nella precedente tabella deve intendersi indicativo

mentre, salvo quanto previsto al successivo art. 6 delle presenti Norme, costituiscono un limite ai mutamenti di funzioni urbane le seguenti previsioni:

- a. minima attuazione a funzione residenziale (edilizia residenza libera + edilizia residenza convenzionata) = 362.646 mq di Superficie Lorda;
- b. massima attuazione a destinazione d'uso commercio = 70.000 mq di Superficie Lorda.

5. Per quanto previsto al precedente comma, i mutamenti di destinazione ammessi non daranno origine a un incremento del reperimento di dotazioni con l'esclusione della fattispecie disciplinata al successivo art. 8.2.d..

## **Art. 5 Attuazione**

1. La Superficie Lorda realizzabile all'interno dell'Ambito di P.I.I. è attuata mediante la richiesta di rilascio di apposito titolo abilitativo per, almeno, ognuna delle Unità Minime di Intervento previste. È sempre possibile accorpare più Unità Minime di Intervento e procedere con la richiesta di rilascio di un titolo abilitativo unitario.
2. La prima richiesta di rilascio di un titolo abilitativo per opere private di un'Unità di Coordinamento Progettuale costituisce l'“attivazione” dell'Unità di Coordinamento Progettuale medesima. L'attivazione dell'Unità di Coordinamento Progettuale deve essere sempre preceduta dalla presentazione di un Progetto di Coordinamento così come descritto al successivo articolo 8.
3. Gli interventi conformi alle previsioni contenute nel Progetto di Coordinamento possono essere realizzati previa presentazione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, ovvero per mezzo di titolo edilizio abilitativo implicito eventualmente previsto da disposizioni normative sopravvenute più favorevoli sotto il profilo della semplificazione amministrativa.

## **Art. 6 Aspetti urbanistici primari, elementi primari ed elementi di carattere morfologico e funzionale**

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi, come riportato all'art. 12, comma 1, della Normativa di Variante e in aggiunta a quanto previsto all'art. 7, comma 13 della legge regionale 19/2019, i seguenti elementi costituiscono aspetti urbanistici primari del Programma Integrato di Intervento:
  - a) i confini dell'ambito di Programma Integrato di Intervento, così come identificati nella tavola su base catastale IT05;
  - b) il parco unitario per una superficie complessiva minima pari a [...] mq, così come identificato nella tavola PR12;
  - c) 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'idonea viabilità di transito e di accesso alle UCP, che potranno essere introdotte mediante la presentazione del Progetto di Coordinamento ai sensi del successivo comma 4.

- d) le aree esterne di riqualificazione funzionali al sistema viabilistico, così come identificate nella tavola PR01;
- e) le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione, così come identificate nella tavola PR12;
- f) l'edificio esistente identificato alla UMI 31M810, così come identificato nella tavola PR12;
- g) gli assi di armatura urbana che strutturano le partizioni dell'impianto urbano, così come identificati nella tavola PR12;
- h) il sistema delle piazze pubbliche o private di uso pubblico, così come identificato nella tavola PR12;
- i) 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, così come previsto al precedente art. 3, con l'esclusione della funzione residenziale;
  - mix funzionale "MFU2": sono previste tutte le funzioni tipiche del mix urbano, così come previsto al precedente art. 3, nessuna esclusa.

2. Come previsto dall'art. 12, comma 2, della Normativa di Variante, i seguenti elementi primari costituiscono invarianti del Programma Integrato di Intervento:

- a) la realizzazione delle Opere infrastrutturali di cui all'art. 8.1 della convenzione urbanistica;
- b) la realizzazione dell'Arena per eventi, così come identificata nella tavola PR12;
- c) la realizzazione dei Servizi pubblici.

3. La competenza ad autorizzare le modifiche agli elementi descritti al comma 1 del presente articolo spetta al Collegio di Vigilanza, come previsto all'art. 12, comma 3, della Normativa di Variante.

La competenza ad autorizzare le modifiche agli elementi descritti al comma 2 del presente articolo spetta al Collegio di Vigilanza, come previsto all'art. 13, comma 2, della Normativa di Variante.

La competenza ad autorizzare le modifiche agli elementi di carattere morfologico e funzionale di cui al seguente art. 8, comma 2, spetta all'Amministrazione comunale mediante Determina Dirigenziale, come previsto all'art. 13, comma 3, della Normativa di Variante.

## **Art. 7 Superficie Permeabile**

1. All'interno di ogni area di concentrazione fondiaria è prescrittivo il reperimento di Superficie Permeabile nella misura minima del 10% dell'estensione del lotto medesimo.
2. All'interno di ogni Unità di Coordinamento Progettuale, mediante la presentazione di un Progetto di Coordinamento di cui al seguente articolo 8 delle presenti Norme, è sempre possibile permutare tra aree di concentrazione fondiaria differenti la Superficie Permeabile prescritta previa la sottoscrizione di un atto di asservimento fra le proprietà dei lotti coinvolti nella permuta.
3. Non è possibile permutare Superficie Permeabile tra Unità di Coordinamento Progettuale anche della stessa Macro Unità di Coordinamento. Per la sola Unità di Coordinamento Progettuale 21H è possibile il reperimento della Superficie Permeabile prescritta anche nelle altre Unità di Coordinamento Progettuale della Macro Unità di Coordinamento di appartenenza mediante la presentazione di un Progetto di Coordinamento esteso a tutte le Unità di Coordinamento Progettuale interessate e previa la sottoscrizione di un atto di asservimento fra le proprietà dei lotti coinvolti nella permuta.

#### **Art. 8 Progetto di Coordinamento**

1. Il Progetto di Coordinamento è un progetto esteso all'intera Unità di Coordinamento Progettuale. I contenuti di tale progetto unitario, di carattere morfotipologico elencati al seguente comma 2, riguardano: gli allineamenti e le altezze degli edifici; le funzioni urbane insediabili, la Superficie Lorda e la Superficie Permeabile per ogni Unità Minima di Intervento.
2. I contenuti minimi del Progetto di Coordinamento di carattere morfologico e funzionale sono i seguenti:
  - a) il perimetro previsto per le Macro Unità di Coordinamento (MUC), per le Unità di Coordinamento Progettuale (UCP) e per le Unità Minime di Intervento (UMI), così come individuate nella tavola PR06;
  - b) il mix urbano previsto per le Macro Unità di Coordinamento (MUC) e per le Unità di Coordinamento Progettuale (UCP), così come evidenziate al precedente art. 4 delle presenti Norme;
  - c) le aree previste in cessione differita rispetto alla stipulazione della convenzione e/o previste in asservimento all'uso pubblico, così come identificate all'interno delle Unità di Coordinamento Progettuale nella tavola PR12;
  - d) i nuovi assi urbani;
  - e) le aree di concentrazione fondiaria, così come identificate nella tavola PR08;
  - f) l'altezza massima degli edifici che non può superare la quota limite prevista dal vincolo dell'aeroporto di Linate;
  - g) gli assi visuali indicati quale obiettivo di qualità urbana da perseguire, così come identificati nella tavola PR12;

- h) le aree di massimo ingombro in sottosuolo e soprasuolo, così come identificate alla tavola PR12;
- i) la superficie permeabile minima per le singole aree di concentrazione fondiaria, così come previsto al precedente art. 7 delle presenti Norme.
- j) le distanze tra gli edifici, che non potranno essere inferiori a m 3 in caso di pareti non finestrate e a m 5 in caso di pareti finestrate; è sempre ammessa la costruzione in aderenza.

**3.** Mediante la presentazione di un Progetto di Coordinamento è ammesso:

- a) introdurre modificazioni agli elementi descritti al precedente comma 2 del presente articolo;
- b) introdurre nuovi servizi privati e/o traslare i servizi previsti tra le Unità di Coordinamento Progettuale anche appartenenti a differenti Macro Unità di Coordinamento;
- c) traslare Superficie Lorda nel rispetto dei seguenti limiti:
  - i. nessun limite tra Unità Minime di Intervento della medesima Unità di Coordinamento Progettuale;
  - ii. ogni Unità di Coordinamento Progettuale può accettare o cedere fino al 40% di quanto riportato nella tabella del precedente articolo 4 comma 2 delle presenti Norme;
  - iii. ogni Macro Unità di Coordinamento può accettare o cedere fino al 30% di quanto riportato nella tabella del precedente articolo 4 comma 2 delle presenti Norme;
- d) introdurre modificazioni al mix funzionale eccedenti non oltre il 20% il limite previsto all'articolo 4 comma 4 lettera a) delle presenti Norme. Nel caso in cui tali modificazioni diano origine a un incremento di reperimento di dotazioni, il Progetto di Coordinamento che le introduce dovrà prevedere il reperimento ovvero la monetizzazione di dette dotazioni aggiuntive;
- e) introdurre modificazioni alla previsione di aree in cessione differita rispetto alla stipulazione della convenzione o asservite all'uso pubblico, anche proponendo il mantenimento in proprietà privata mediante ricorso alla monetizzazione dell'eventuale dotazione non reperita e dell'eventuale mancata realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri qualora gli scomputi fossero in misura inferiore all'importo dovuto e, in questo caso, tali modificazioni dovranno essere nella misura massima del 20%. Il Progetto di Coordinamento che introduce tali modificazioni dovrà prevedere, altresì, il conguaglio monetario degli importi previsti al documento PR60 per l'esecuzione delle opere pubbliche a scomputo oneri che non saranno realizzate;
- f) conformemente al disposto dell'art. 3.2 della Normativa di Variante, attestare la completa attuazione di un'Unità di Coordinamento Progettuale affinché, a seguito di apposito atto di ricognizione, possa essere assoggettata dall'Amministrazione Comunale alla disciplina del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio riguardante il Tessuto Urbano Consolidato.



4. I Progetti di Coordinamento delle Unità di Coordinamento Progettuale H e I dovranno essere presentati contestualmente.
5. I Progetti di Coordinamento delle Unità di Coordinamento Progettuale L e M dovranno essere presentati contestualmente.
6. Le UMI 901 e 902, costituenti una parte della UCP31N, saranno assoggettate alla disciplina del TUC per l'ambito territoriale di riferimento a far data dall'individuazione del relativo assegnatario da parte dell'Amministrazione Comunale.