



Comune di
Milano

Direzione Urbanistica
Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Unità Tecnica Pianificazione Territoriale

**ATTO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IN DATA
04.06.2004, TRA COMUNE DI MILANO E REGIONE LOMBARDIA, PER
L'ATTUAZIONE DEL PII DENOMINATO <MONTECITY ROGOREDO>, CON EFFETTO DI
VARIANTE URBANISTICA - VARIANTE MSG/21**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE
NORMATIVA DELLA <VARIANTE MSG/21>**

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La **VARIANTE MSG/21** è incardinata nella disciplina della *programmazione negoziata* di interesse regionale.

In particolare, il correlato Programma Integrato di Intervento denominato <Montecity Rogoredo> ricade nella disciplina della L.R. 12/2005, Titolo VI - Procedimenti speciali e discipline di settore, Capo I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento, artt. 86- 94.

In data 14 dicembre 2019 è entrata in vigore la Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 che ha apportato modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali.

Ai sensi della nuova formulazione dell'art. 88 comma 2 della LR 12/2005, i comuni possono applicare le disposizioni introdotte dalla legge regionale recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali", anche relativamente ai Programmi integrati di intervento già approvati o anche in corso di attuazione alla data di entrata in vigore della stessa legge. A tal fine il soggetto attuatore deposita presso il comune gli elaborati di aggiornamento del Programma integrato di intervento, da approvare con deliberazione di giunta comunale. Nel caso di Programmi integrati di intervento di interesse regionale, a norma dell'articolo 92, comma 5, gli elaborati di aggiornamento sono preventivamente valutati dal Collegio di vigilanza del correlato Accordo di programma.

Ai sensi dell'articolo 87, relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i Programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per *stralci funzionali* o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

PREVISIONI E ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (2004)

In data 4 giugno 2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma. L'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma è stata ratificata dal Consiglio Comunale di Milano con deliberazione n. 37/04 in data 5 luglio 2004 e, quindi, l'Accordo di Programma è stato approvato in data 28 luglio 2004 con decreto dell'Assessore Regionale al territorio e urbanistica n. 13322, per delega del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia, e pubblicato sul BURL n. 34 in data 16 agosto 2004.

Il PII ha avuto attuazione parziale in quanto Il Programma Integrato di Intervento approvato nel 2004 prevedeva insediamenti integrati per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a mq. 614.900 - sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale UT di 0.64 mq/mq - di cui:

- mq. 586.235 di s.l.p. di competenza della società Milano Santa Giulia s.p.a., destinati a funzioni residenziali, terziarie ricettive, residenziali alberghiere, commerciali e compatibili con la residenza;
- mq. 15.000 di s.l.p. di competenza della società Orsola s.r.l., destinati a funzioni commerciali;
- mq. 13.665 di s.l.p. di competenza del Comune di Milano, destinati a funzione di edilizia residenziale pubblica;
- aree destinate ad urbanizzazione primaria - comprese le aree destinate al prolungamento della strada "Paulllese" - per una superficie complessiva di mq. 215.826;
- aree destinate ad urbanizzazione secondaria, ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico (*standard*) per complessivi mq. 623.394, di cui mq. 548.496 ceduti o asserviti dal Soggetto Attuatore e mq. 74.898 già di proprietà comunale.



1 ESTRATTO DELLA TAVOLA DI VARIANTE PII 16 DEL 2004

Venivano in tal modo assolti gli obblighi di legge secondo quanto previsto dall'art. 6 della legge regionale 12.4.1999, n. 9 e dall'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51 (nonché in aderenza alle indicazioni di cui al § 228 del *Documento di Inquadramento* all'epoca applicato). Inoltre, al fine di non ridurre la quantità di aree previste per *standard* nei Piani Particolareggiati relativi alle Z.R.U. 1 e 3 in precedenza approvati dal Consiglio Comunale e non attuati, il Soggetto Attuatore si impegnava a realizzare, a propria cura e spese, altre strutture di interesse generale ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.R. n. 9/1999 ("standard

qualitativo”) ed in particolare un Asilo nido/scuola materna e una RSD (residenza sociosanitaria per persone disabili a gestione privata convenzionata), per arrivare ad una misura di standard conferito complessivamente pari a mq. 712.782,50.

Il Programma prevedeva inoltre, quali standard qualitativi aggiuntivi, a gestione privata convenzionata, la realizzazione di:

- una residenza temporanea universitaria per mq 52.000 di slp;
- un Centro Congressi, a cura e spese del Soggetto Attuatore del Programma, per un costo previsto di 62 milioni di euro, quale opera aggiuntiva rispetto alle urbanizzazioni previste. La struttura sarebbe stata ceduta gratuitamente al Comune e consegnata secondo la formula “chiavi in mano”, con caratteristiche prestazionali definite da uno specifico protocollo tra il Soggetto Attuatore e il Comune stesso.

Stato Di Attuazione

Il PII approvato nel 2004, ad oggi parzialmente attuato, era suddiviso in quattro Macro Unità di Coordinamento, ed a partire dal 15.11.2005, data del rilascio del primo titolo abilitativo, e fino a tutto il 2008 la Società Milano Santa Giulia S.p.A. (anche per conto degli altri sottoscrittori della Convenzione) ha avviato e quasi concluso i lavori relativi alla sola parte sud dell’area di intervento coincidente con la Macro Unità di Coordinamento 1, mentre allo stato attuale le MUC 2, 3 e 4 risultano ancora inattuate.

L’attività di cantiere ha subito una completa interruzione, a seguito di un provvedimento dell’Autorità giudiziaria nel luglio 2010. Tale decreto è stato definitivamente revocato il 24 luglio 2015.

Ricognizione Parti Concluse E Passaggio Al TUC

Conformemente all’art 3.2 della Normativa Di Variante le porzioni concluse già edificate in attuazione del Programma Integrato 2005 come precedentemente descritte e graficamente individuate sulla Tavola allegata PR02 potranno essere ricondotte alla disciplina del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) prevista dal PGT, a seguito della definitiva approvazione della Variante al PII MSG/2021.

A tal proposito è stata condotta dal competente Ufficio comunale la verifica documentale dell’attuazione delle parti concluse, verificando in particolare i titoli edilizi e la conclusione positiva delle relative istruttorie in riferimento agli interventi edilizi privati ed alle opere pubbliche realizzate in attuazione della Macro 1 così come determinata dalla approvazione del progetto di coordinamento con DD 7544/20.

Gli esiti sono riportati nella Relazione ricognitiva delle porzioni concluse presentata al Collegio di vigilanza nella seduta del 10.5.21, allegata alla presente (ALLEGATO A)

Ai sensi dell’ art 2.4 dell’ ADP i risultati vengono formalizzati nella determina di ricognizione effettuata a cura della competente Area Comunale e sottoposti e approvati dal Collegio Di Vigilanza per il definitivo passaggio al TUC delle Porzioni Concluse , come riportato nella Normativa di Variante e nella Tavola di variante MSG/20 C.

L’art 3.2 della Normativa Di Variante Pubblicata (coerentemente con l’ art. 2.4 dell’atto integrativo dell’ ADP) definisce che: “*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**"

Le opere di seguito elencate, risultano ad oggi già realizzate e attuate ai sensi del PII 2005, ma essendo oggetto di nuove previsioni nell'ambito della variante al PII in approvazione, e quindi interessate da nuovi interventi disciplinati ai sensi della normativa di Variante del PII, non vengono ricomprese nel provvedimento finalizzato al successivo assoggettamento delle porzioni concluse alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento.

- Parcheggio di via Monte Penice realizzato con PdC 46/06 (C.C. PG 452861/2010)
- Parcheggi (nord) (C.C. PG 452861/2010)
- Parcheggi di via Manzù (C.C. PG 452861/2010)
- Massicciata SKY (PdC n. 89 del 25.06.2014)
- Via Manzù (Lotto I sud-nord (C.C. PG 414357/2011))

In ragione di questa specifica, le <porzioni concluse > di cui all'art. 3.2 della Normativa Di Variante consistono nelle seguenti, come riportato nella tavola di PII : PR 02.

aree per viabilità	41.986
parcheggi pubblici in superficie	9.086
aree a verde e parco	46.148
piazze pubbliche	20.988
servizi pubblici	5.284
aree fondiarie	92.854
parcheggio pubblico interrato *	19.642

Alla luce di ciò le <Porzioni Concluse> sono 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. 213.486 nonché dagli spazi pubblici ceduti ed urbanizzati a corredo degli stessi dell'estensione complessiva di mq 143.034 (di cui viabilità mq 41.986, verde mq 46.148, piazze mq 20.988, parcheggi mq 9.086 + 19.642 e servizi mq 5.284) come graficamente individuate sulla Tavola di Variante MSG/20 A - e nella tavola di PII PR02.

Più in dettaglio si rileva che per quanto attiene alle funzioni private, sono già stati realizzati, a meno di alcuni lotti, gli interventi che riguardano la parte sud dell'area, a diretto contatto con la stazione FF.SS. e il nucleo storico di Rogoredo, è stata realizzata la sede uffici di Sky Italia (costituita da un complesso di tre edifici) e l'adiacente piazza pubblica, l'edilizia residenziale libera e convenzionata, come da tabella seguente:

FUNZIONI PRIVATE ATTUATE (mq SLP)	mq
Edilizia residenziale libera	49.161
Edilizia residenziale convenzionata	99.382
Edilizia residenziale alberghiera	

Terziario direzionale	52.393
Ricettivo	
Commercio	
Funzioni compatibili	12.550
Edilizia residenziale pubblica	
TOTALE	213.486

In merito alle opere pubbliche il Parco Trapezio e altre aree a verde minori, la Promenade pedonale - un ampio viale di collegamento tra le residenze e la stazione di Rogoredo -, il nuovo asilo nido - scuola materna e il sistema di strade e parcheggi pubblici - compreso il parcheggio di interscambio - previsti dal PII.

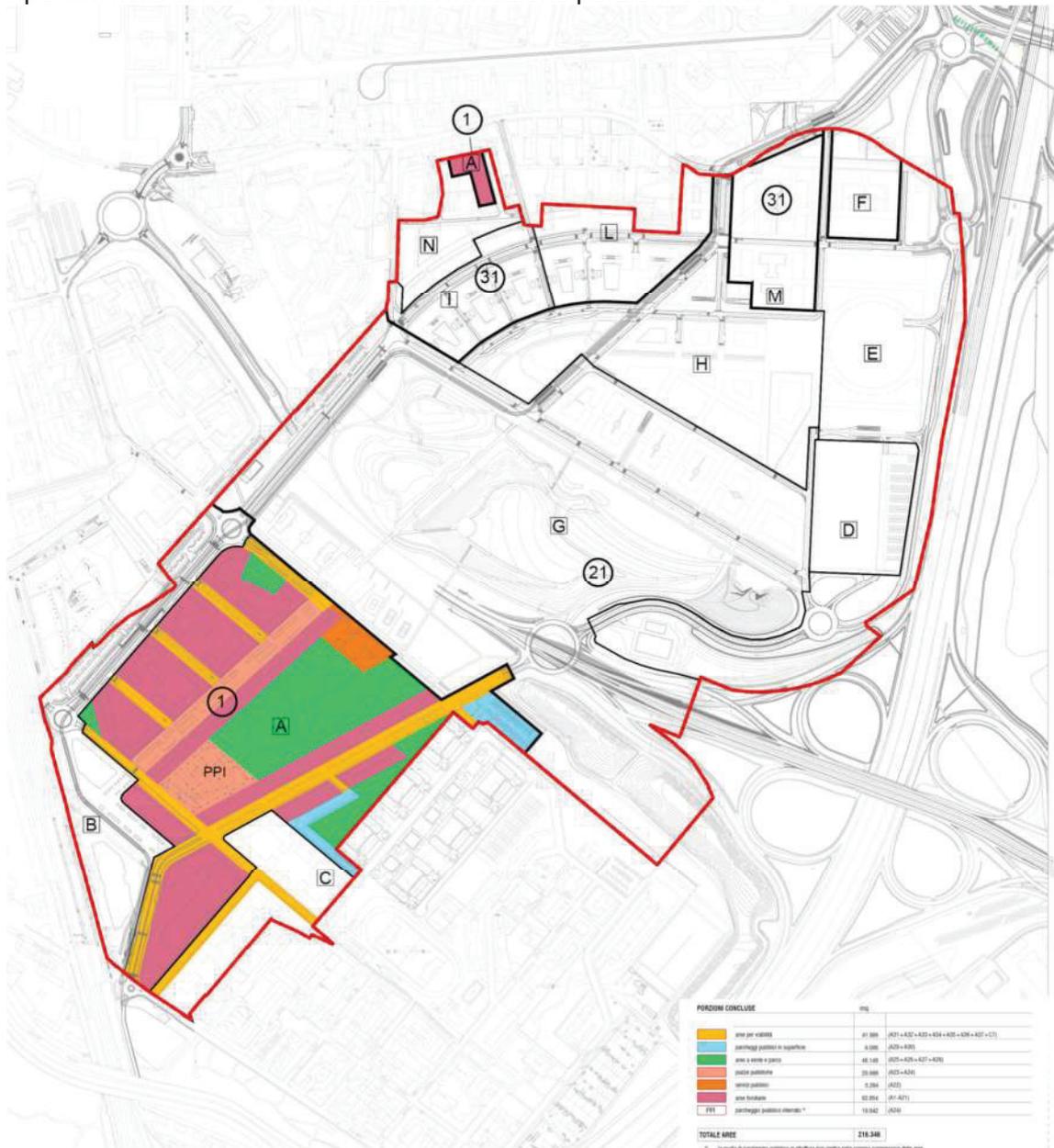
OPERE PUBBLICHE REALIZZATE
a. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESEGUITE
Lotto II (C.C. PG 410152/2010)
Lotto III (PdC n. 19 del 20.02.2006 - ricognizione con PdC n. 89 del 25.06.2014)
Strada Rogoredo - Pestagalli
Semaforo Pizzolpasso-Futurismo (C.R.E. PG 405311/2011)
b. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ESEGUITE
Triangolo (C.R.E. PG 466233/2013)
Parco trapezio (C.C. PG 554279/2013)
Dreni parco trapezio (C.R.E. PG 649896/2014)
Promenade (PdC n. 176 del 28.09.2006 - ricognizione con PdC n. 89 del 25.06.2014)
Promenade - integrazione arredo urbano (asseverazione del 16.12.2013)
Promenade - inserimento cubetti porfido (asseverazione PG 746765/2014)
Promenade - vasche (asseverazione PG 57542/2015)
Parcheggi pubblici in superficie (C.C. PG 452861/2010)
Aree minori (C.C. 218709/2015)
c. ALTRE OPERE PUBBLICHE REALIZZATE
Asilo nido - scuola materna (C.C. 735255/2012)
Chiosco parco trapezio (C.C. 774178/2012)
Parcheggio Via Pizzolpasso n. 7 (C.C. 774178/2012)

Sono tuttora in fase di realizzazione gli edifici a terziario di seguito riportati

Terziario direzionale in fase di realizzazione	mq
edificio 1B1 ("Spark one") (prot. n. 399045/2019)	16.965
edificio 1B2 ("Spark two")(prot. n. 398451/2019)	27.090

Queste Superfici, attualmente in fase di attuazione (UMI 1B1 e 1B2 meglio individuate nella tavola PR06 del Programma), ad avvenuto completamento degli interventi previsti, potranno essere ricondotte alla disciplina del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) prevista

dal PGT vigente, ai sensi dell'art. 53 del Piano della Regole. Gli esiti sono graficamente riportati nella tavola di PII: PR02 individuazione porzioni concluse.



2 tav. PR02 planimetria individuazione porzioni concluse

Ai sensi della Variante generale al PGT, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURL avvenuta in data 5 febbraio 2020 (il "PGT Vigente"), le aree ricomprese nell'ambito del PII 2004 risultano oggi identificate dalla Tavola R.02 del Piano delle Regole e dalla Tavola S.01 del Piano dei Servizi tra gli ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati, così come disciplinati dall'art. 52 e, per quanto già attuato, dall'art. 53 delle NdA del PdR del PGT Vigente.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE MSG/21

La Variante è finalizzata all'adeguamento del PII agli obiettivi espressi nei vigenti atti sovracomunali e comunali di pianificazione e programmazione e, al contempo, è diretta a salvaguardare la complessiva funzionalità, la concreta attuabilità e la sostenibilità economica del progetto, tenendo conto del mutato quadro economico di riferimento per alcune ragioni principali:

- a. la necessità di completare il processo di trasformazione del vasto ambito industriale un tempo coincidente con gli impianti Montedison e Redaelli, anche mediante adeguata infrastrutturazione;
- b. l'inattualità della previsione di un grande Centro Congressi (previsto nel PII 2005) dopo la realizzazione del Centro Congressi MiCo in Fiera MilanoCity, nel periodo di blocco del PII e di sequestro delle aree;
- c. l'esigenza di introdurre ulteriori superfici a commercio e residenza libera al fine di creare le condizioni di sostenibilità economico-finanziaria del piano, alla luce del forte incremento dei costi di bonifica.

Gli obiettivi che hanno ispirato la progettazione della Variante hanno preso vita dalla configurazione dell'ambito e dal suo contesto territoriale: un'area di cerniera tra il capoluogo lombardo e il territorio dei Comuni del sud Milano, connotato da agglomerati urbani e da ambiti agricoli ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano.

Il progetto di riqualificazione urbana ha tra i suoi principali obiettivi quello di dar vita a un quartiere che possa divenire un sistema sostenibile in grado di far emergere una nuova comunità sociale, ma al contempo creare un ambito di connessione tra il sistema verde urbano e il territorio esterno caratterizzato dal paesaggio agrario tipico lombardo, attraverso la realizzazione di un grande parco.

Pertanto, un progetto di rigenerazione che prevede la consegna ai cittadini di un ambito storicamente intercluso mediante la realizzazione di un ambiente capace di attirare famiglie e aziende ma capace, al contempo, di rafforzare il concetto di comunità locale.

Viene confermata la radicale ridefinizione del *concept* del progetto vigente (da quartiere élite a quartiere aperto) con un potenziamento dei servizi ricreativi, sociali e culturali per la collettività ed è confermato anche il punto di qualificazione distintivo del progetto, a supporto della nuova proposta di valore, che mira ad una elevata sostenibilità ambientale e qualità urbana (previsione di aderire al protocollo **LEED Neighborhood Development**) e a valorizzare il concetto di Smart City e di Resilienza della città.

Alla significativa presenza di servizi a livello locale si affiancano funzioni di livello cittadino e sovracomunale, quali la nuova Arena per eventi sportivi e dello spettacolo, il Museo del Bambino, concepito nella dimensione dell'innovazione didattico-scientifica, e una nuova sede del Conservatorio di Milano.

Il Piano è inoltre interessato da opere previste dalla Candidatura per le Olimpiadi Milano Cortina 2026, e in particolare l'Arena, dove si svolgeranno le gare di hockey su ghiaccio, e le infrastrutture connesse. Il PII accresce quindi l'interesse sovracomunale e istituzionale. Per corrispondere agli obiettivi sopra enunciati, la proposta progettuale definisce e individua:

- la bonifica dell'area;
- la registrazione del progetto al protocollo **LEED Neighborhood Development** per l'area di intervento;
- una città "compatta", in grado di restituire un ambiente tipicamente urbano
- un mix funzionale;
- un sistema viabilistico chiaramente gerarchizzato in grado, da una parte, di collegare velocemente funzioni altamente attrattive con il contesto esistente e creare un sistema di strade residenziali progettate secondo criteri di mobilità sostenibile
- un sistema del trasporto pubblico in estensione di quello esistente
- un grande parco urbano, con una serie di attrezzature per lo sport e il tempo libero,
- la realizzazione di quattro grandi funzioni urbane, non per dimensioni ma per capacità attrattiva in termini di utenti e addetti:
 1. il Museo per Bambini,
 2. una seconda sede del Conservatorio di musica Giuseppe Verdi,
 3. un'Arena per eventi
 4. un'area commerciale di nuova generazione;
- la previsione di puntuali servizi alle persone e alle imprese in grado di costituire una "rete" urbana di servizio non solo al nuovo quartiere previsto ma anche alla città esistente;
- la realizzazione di impianti per la produzione di acqua calda, riscaldamento, raffreddamento in grado di abbattere il consumo energetico complessivo rispetto ai tradizionali sistemi oggi in uso.

La proposta urbanistica nel suo complesso afferma e fa proprio il principio del Piano di Governo del Territorio di riportare al centro ambiti esterni della città, creando le condizioni per renderli attrattivi e rovesciando il ruolo storico di aree periferiche al sistema urbano più vitale e consolidato.

Conformità a Strumenti Di Pianificazione Territoriale

Gli strumenti di pianificazione generale che forniscono gli indirizzi e le prescrizioni per la trasformazione del territorio sono: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del 2014 che specifica i contenuti e gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del 2018.



4. PTCP- TAV. 01

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (vedi tavola IT01) definisce il sistema delle principali infrastrutture che lambiscono l'ambito di Milano Santa Giulia: il sistema ferroviario, la tangenziale Est, l'autostrada A1 Milano-Bologna e l'asse della nuova Pausse; viene inoltre identificato il tracciato del fiume Lambro come elemento della rete ecologica regionale e corridoio ecologico fluviale.

L'area di Milano Santa Giulia è, inoltre, punto di connessione tra i due grandi sistemi ambientali entrambi ricompresi all'interno del Parco Sud: l'area a sud compresa tra il Naviglio pavese e la Vettabbia e quella a est del fiume Lambro e del Parco Forlanini e Monluè.

Il PTCP individua una linea di connessione con il verde che attraversa l'ambito di PII che, partendo da sud-est (San Donato-Lambro) taglia diagonalmente l'area e si connette fino al centro di Milano passando per l'ex scalo di Porta Vittoria fino a Largo Marinai d'Italia.

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (vedi tavola IT02) individua la stazione ferroviaria di Rogoredo come nodo di primo livello, conferma il tracciato della M4 verso l'aeroporto di Forlanini e programma due nuove stazioni della rete ferroviaria regionale (Zama e Puglie) nel settore territoriale sud est di Milano. L'ambito di PII è inoltre attraversato da una nuova linea tranviaria che collega la stazione di Rogoredo (FS e MM) con la stazione M4 di Forlanini.

Compatibilità Ptcp: In seguito all'esame della proposta definitiva di Variante e agli elaborati di progetto allegati, con nota 331911 del 7.9.20 con Decreto Dirigenziale dell'Area Ambiente e Tutela del Territorio - Settore Pianificazione territoriale generale n° 5741 del 04/09/2020 la Città Metropolitana ha espresso, ai sensi dell'art. 15 delle Nda del PTCP, **valutazione di compatibilità rispetto al PTCP** e, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, valutazione di compatibilità rispetto al corretto recepimento dei criteri dell'integrazione del PTR, consultabile in allegato (ALLEGATO F). In questo documento viene specificato che:

“Il Piano Territoriale metropolitano (PTM) della Città metropolitana di Milano è stato adottato dal Consiglio metropolitano in data 29 luglio 2020 con deliberazione n. 14/2020 e l'avviso di adozione dello stesso è stato pubblicato sul BURL, serie Avvisi e Concorsi, n. 36 del 2 settembre 2020;

- la deliberazione di adozione del PTM precisa che “nel periodo di tempo intercorrente tra la pubblicazione sul BURL del presente provvedimento di adozione e l'entrata in vigore del PTM di cui al presente atto, si applicheranno, a titolo di salvaguardia, le previsioni del PTM, con efficacia prescrittiva e prevalente, ai sensi dell'art. 18 della LR n. 12/2005 e s.m.i., a tutti gli strumenti urbanistici comunali adottati successivamente alla data di pubblicazione sul BURL del presente provvedimento”;

Considerato che la presente proposta di variante urbanistica risulta pubblicata dal Comune di Milano in data 7 maggio 2020, (...) pertanto la valutazione di compatibilità rispetto agli strumenti urbanistici della Città Metropolitana è effettuata esclusivamente rispetto al PTCP vigente”.



5. PUMS - TAV.04

Piano Urbano Mobilità Sostenibile

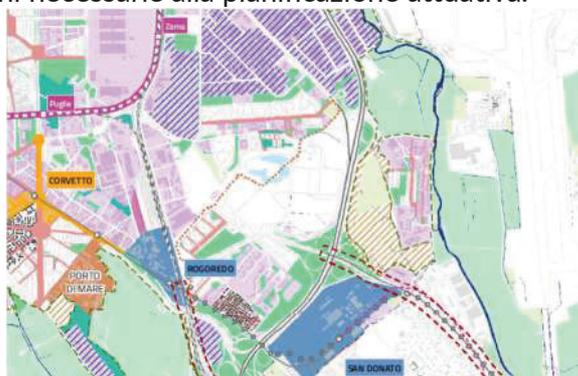
Per quanto riguarda il sistema viabilistico, il PUMS conferma il nuovo tracciato che attraversa l'area di Santa Giulia completa l'accesso della nuova Pallese verso il centro città in Via Sulmona, declassandola a strada di quartiere.

La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica contenuto nell'accordo di programma con gli aspetti di carattere sovracomunale del PTCP è resa dalla provincia alla conferenza dei rappresentanti di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000

PGT 2030

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., il 14 ottobre 2019, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Documento di Piano, la variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e la variante del Piano delle Regole, costituenti il Piano di Governo del Territorio ("PGT"), corredato del Rapporto Ambientale, della Sintesi non tecnica, della Dichiarazione di Sintesi e del Parere Motivato relativo alla compatibilità ambientale, divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05 febbraio 2020.

Il Piano di Governo del Territorio fornisce il sistema dello stato di fatto dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico della zona di riferimento, oltre al sistema di vincoli e di prescrizioni necessarie alla pianificazione attuativa.



6. PGT2030. Documento di Piano DDP01

Il Documento di Piano individua, e norma, i grandi sistemi ambientali che lambiscono l'area di Milano Santa Giulia: il Piano di Cintura Urbana 3 'le Abbazie', il Piano di Cintura Urbana 4 'Idroscalo' e il Piano di Cintura Urbana 5 'Monluè'.

Vengono individuate due nuove infrastrutture che attraversano l'area del PII: la nuova tranvia di collegamento tra la stazione di Rogoredo e la stazione M4 di Forlanini e la nuova pista ciclabile che collega sempre la stazione di Rogoredo con l'asse di Via Mecenate.



7. PGT 2030 - Piano delle Regole - PR02

Il Piano delle Regole individua e conferma l'area dell'ADP/PII Montecity Rogoredo assoggettandolo alla disciplina dell'art. art. 52 Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati e definisce una serie di vincoli di diversa natura: l'area è interessata, per una sua parte, da una bassa soggiacenza della falda (< 5 m.), dalla fascia di rispetto dei radar dell'aeroporto di Linate e dalle limitazioni per alcune attività e/o costruzioni rispetto alla navigazione aerea.



8. PGT 2030 - Piano dei Servizi - PS01

Il Piano dei Servizi restituisce lo stato di fatto del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico del quadrante sud est di Milano e nella scheda NIL 30 – Mecenate approfondisce lo stato dei servizi esistenti e programmati, le problematiche e le potenzialità della zona e le caratteristiche sociostrutturali della popolazione residente; conferma, inoltre, il tracciato della Paullese, della nuova pista ciclabile e della tranvia che collega la stazione di Rogoredo con la stazione M4 di Forlanini.

Ai sensi dell'art 3.2 della Normativa Di Variante, la variante prevede il passaggio della porzioni concluse alla disciplina del PGT.



ADP Montecity-Rogoredo: individuazione delle "parti concluse" e delle "aree in attuazione"



Variante MSG/21 - Piano delle Regole - Indicazioni urbanistiche



ADP Montecity-Rogoredo: individuazione delle "parti concluse" e delle "aree in attuazione"



Variante MSG/21 - Piano delle Regole - Indicazioni morfologiche

9. Tavola di variante MSG20 C

In merito alle aree esterne di riqualificazione funzionali al sistema viabilistico il progetto risulta per alcune parti interessare aree disciplinate dal Piano dei Servizi, quali "Aree per l'edilizia residenziale sociale (ERS) di nuova previsione" e "Verde urbano esistente".

Il procedimento in corso di approvazione di modifica dell'Accordo di Programma del PII "Montecity-Rogoredo" con effetto di variante urbanistica, avviato con Delibera di Giunta Comunale n. 1511 del 08/09/2017, disciplina le aree esterne di riqualificazione funzionali al sistema viabilistico, così come identificate negli elaborati di variante.

Inoltre l'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere, ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000.

L'approvazione dell' Atto integrativo, con effetto di variante urbanistica, dell'accordo di programma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato 'Montecity-Rogoredo' comporterà l'adeguamento delle vigenti previsioni di PGT.

La previsione delle quote di aree disciplinate dal Piano dei Servizi, quali "Aree per l'edilizia residenziale sociale (ERS) di nuova previsione" e "Verde urbano esistente", interessate dallo svincolo, sarà ricondotta all'Atto Integrativo e ivi disciplinata, anche ai fini della dotazione territoriale reperita dalla Variante al P.I.I. , con riserva di assicurarne la successiva realizzazione eventualmente anche al di fuori del perimetro della Variante stessa.

DATI URBANISTICI DELLA VARIANTE AL PII

La durata del Programma Integrato è stabilita in 15 (quindici) anni dalla stipula della Convenzione; a quella data cesserà l'efficacia dell'Atto Integrativo .

I contenuti quantitativi e qualitativi della variante sono descritti nella Normativa di variante pubblicata in data 7.5.2020 e successivi perfezionamenti e sono rappresentati come segue.

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 di variante A e B

Ambito Pii	1.111.573
porzioni concluse	280.258
Aree di riqualificazione esterne al PII	167.517 (circa)

Indici Urbanistici- Funzioni E Quantita'

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, da realizzarsi a cura del Comune mediante le procedure di legge.

Ai sensi degli art. 3 delle Norme tecniche di attuazione del PII , la Superficie Lorda di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di pertinenza dell'Amministrazione Comunale con le modalità di cui all'art. 20 della Convenzione, può essere insediata all'interno dell'ambito, o resta salva la facoltà del Comune di realizzare tale superficie in aree nella sua disponibilità all'esterno dell'Ambito, ovvero di realizzare, nello stesso, servizi diversi di uguale superficie.

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. 213.486 di s.l.

I principali dati di progetto e le differenze rispetto al PII 2004 sono riportati nella seguente tabella:

FUNZIONI PRIVATE (mq SLP)	PII 2004	variante
---------------------------	----------	----------

Edilizia residenziale libera	157.516	257.442
Edilizia residenziale convenzionata	99.704	112.704
Edilizia residenziale alberghiera	7500	0
Terziario direzionale	162.785	189.006
Ricettivo	73.280	17.500
Commercio	30.000	70.000
Funzioni compatibili	70.450	11.728
Edilizia residenziale sociale	13.665	13.665
TOTALE	614.900	672.045

Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Ai sensi dell'art. 8 della Normativa di Variante Pubblicata, all'interno del perimetro dell'originario PII 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.

A seguito di istruttoria tecnica e sulla base di alcuni affinamenti necessari a perfezionare lo schema di convenzione pubblicato, le quantità sono state perfezionate, per ottimizzare le risorse e garantire il totale di dotazioni richieste dalla variante, come di seguito riportato e specificato nella tavola di progetto PRO7 e nella Relazione economica, che ammonta a 790.162 mq.

	Pubblicazione	Proposta finale
aree a parco e verde (cessione)	mq. 361.943	366.101
aree per piazze e percorsi pedonali (cessione e asservimento)	mq. 73.926	73.377
aree per servizi (cessione e asservimento)	mq. 47.720	57.687
parcheggi pubblici (cessione e asservimento)	mq. 49.759	43.359
parcheggi di uso pubblico (in struttura)	mq. 166.111	166.130
aree equivalenti	mq. 89.476	83.508
Totale minimo complessivo:	mq. 788.935	790.162

Concorre al reperimento delle suddette dotazioni la futura realizzazione delle scuole secondarie di primo grado, a cura e spese di MSG, i servizi di interesse generale o di attrezzature pubbliche, come meglio specificato di seguito. Le aree equivalenti sono calcolate sulla base delle superfici delle opere eseguite dal proponente quale monetizzazione dello standard, applicando il valore unitario di monetizzazione delle aree standard stabiliti dalla deliberazione del consiglio comunale di Milano 10 febbraio 1997 n. 9 e s.m.i e aggiornati al Gennaio 2021.

Nelle aree pubbliche in cessione per servizi pubblici sono tra l'altro previste le seguenti opere, a carico del proponente:

- Asilo Nido-Scuola Materna Via Savinio



- Edificio Ex Chimici Via Monte Penice
- Centrale Elettrica Unareti
- Biblioteca Via Savinio
- Servizi Sportivi Via Savinio
- Museo Per Bambini-Scuola Materna
- Centrale Scambio Termico A2A
- Scuola Primaria Via Sordello
- Scuola Secondaria Primo Grado Via Sordello

Servizi Pubblici ed Attrezzature di interesse generale e Servizi Costruiti

Il Programma contempla la realizzazione dei seguenti Servizi Pubblici:

- Plessi scolastici (infanzia/elementare/media) mediante risorse generate dal Programma
- Edilizia Residenziale Sociale (ERS) - Una quota di SL residenziale pari a mq 13.665 , sarà destinata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, a cura e spese del Comune di Milano che provvederà con successivi atti ad individuare il relativo assegnatario nei modi e nelle forme di legge.

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

- 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;
- nuova sede del Conservatorio di Milano;
- attrezzature religiose;

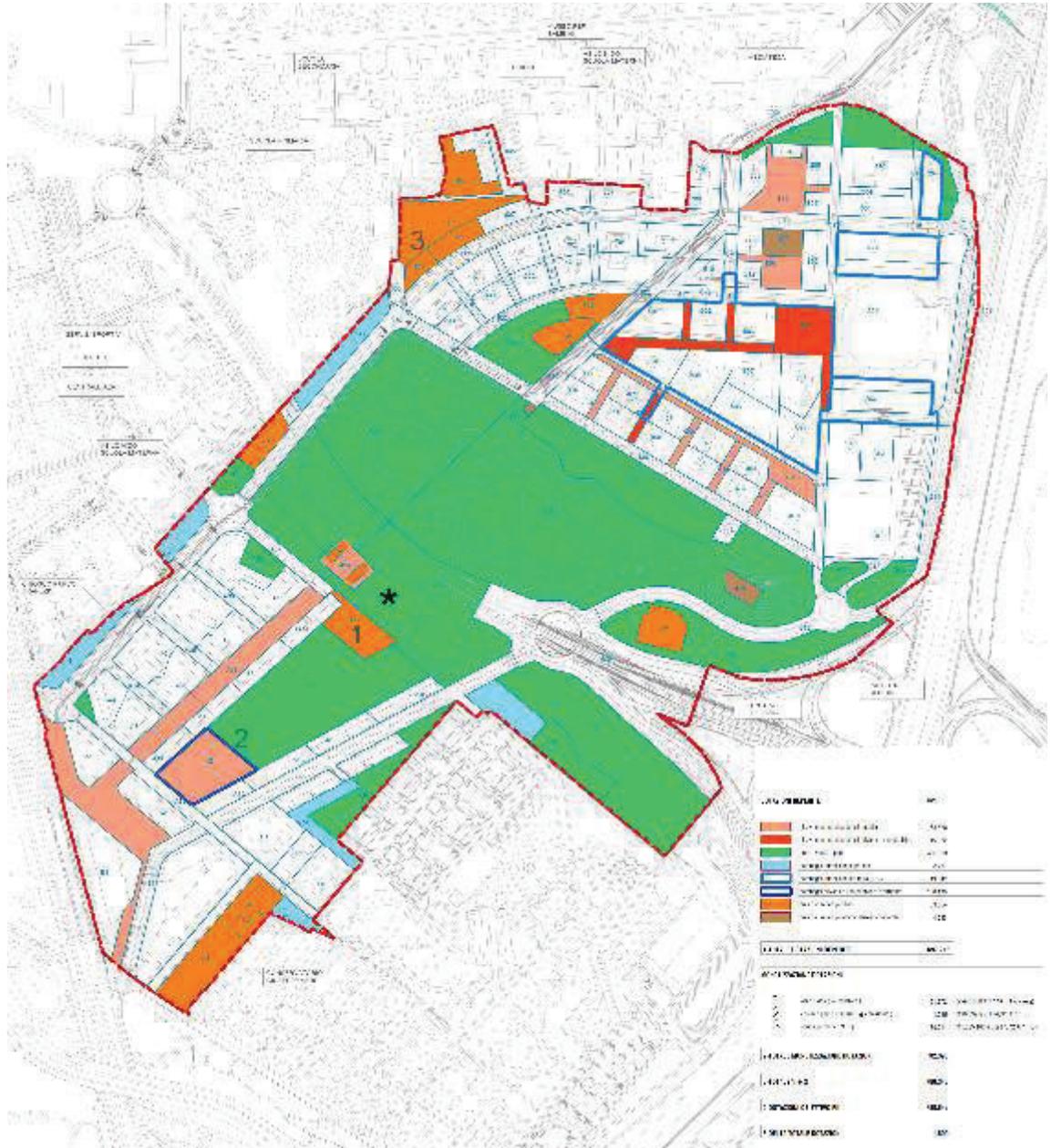
All'interno del PII "Montecity - Rogoredo" è consentita - previo convenzionamento - la realizzazione di altre attrezzature o di altri servizi di interesse generale che non costituiscono SL ai sensi del Piano dei Servizi.

Opere pubbliche infrastrutturali

L'Atto integrativo all'AdP conferma la realizzazione delle seguenti opere pubbliche infrastrutturali, già previste dall'AdP 2004, nelle aree di riqualificazione, esterne al perimetro del PII indicate nella Tavola di variante MSG/20 B:

- a) A51 - Tangenziale Est Milano - riqualificazione/ampliamento dello svincolo di Mecenate
- b) Strada Statale Paullese - completamento lotto I e realizzazione lotto II
- c) Nuovo collegamento tramviario Rogoredo-Forlanini

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, come suddetto, mentre l'Amministrazione Comunale fornirà - tramite la concessionaria dell'esercizio di rete - il materiale rotabile per il collegamento tramviario.



1PR07aree per dotazioni

Indifferenziazione funzionale

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.

Ai sensi degli art. 3 e 4 e 6 delle Norme tecniche di attuazione del PII, nell'ambito di indifferenziazione tra le destinazioni d'uso secondo cui tutte le funzioni urbane sono

liberamente insediabili, il mix funzionale riportato nella precedente tabella deve intendersi indicativamente, con un limite ai mutamenti di funzioni urbane secondo le seguenti previsioni contenute nell'art. 4 delle nta:

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.

All'interno dell'ambito di intervento deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile pari al 10 %.

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.

Attuazione Per Stralci Funzionali

La Variante al PII potrà essere attuata per unità autonome e indipendenti ai sensi delle NTA. 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.

L'area di intervento è stata suddivisa, ai fini della relativa edificazione e per quanto attiene alle opere di urbanizzazione e alle opere pubbliche nel loro complesso, in Unità di Coordinamento Progettuale. I dati complessivi indicati per la Variante al PII saranno articolati per ogni UCP precisando le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le eventuali ulteriori opere pubbliche relative a ciascuna UCP.

Le UCP costituiscono stralci funzionali ai sensi dell'art. 93, comma 1-ter, L.R. 12/2005, fatta eccezione per 3 UCP, la cui autonomia funzionale urbanistica è condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste rispettivamente dalle UCP limitrofe, come meglio specificato in convenzione.

ATTO INTEGRATIVO 2021 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA 4 GIUGNO 2004

ALLEGATO 1A

NORMATIVA DELLA <VARIANTE MSG/21>

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 INTEGRATIVO 2021** dell'originario Accordo di Programma "**MONTECITY - ROGOREDO**" 2004 istituisce la **<VARIANTE MSG/21>** oggetto della presente **NORMATIVA**, al cui interno è prevista altresì la realizzazione dell'impianto olimpico denominato **<Palaltalia 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 e si adegua al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
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/21> - Ambito di intervento

1. La <**VARIANTE MSG/21**> è composta dai seguenti elaborati:
 - **RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE** (recante la presente **NORMATIVA DI VARIANTE**);
 - Tavola di Variante MSG/21 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. 216.346**;
 - Tavola di Variante MSG/21 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. 167.517** - interessate dalle opere infrastrutturali di cui al successivo articolo 5;
 - Tavola di Variante MSG/21 C Tavola di Variante MSG/21 C suddivisa nelle Tavole <**Indicazioni urbanistiche**> e <**Indicazioni morfologiche**>.
 -
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 2.4 dell'**ATTO INTEGRATIVO** le <**Porzioni Concluse**> - costituite dai lotti fondiari dell'estensione di mq 92.854 già edificati in attuazione del Programma Integrato 2005 nonché dagli spazi pubblici ceduti ed urbanizzati a corredo degli stessi come graficamente individuate sulla **Tavola di Variante MSG/21 A** - sono ricondotte alla disciplina del **Tessuto Urbano Consolidato** (TUC) prevista dal **PGT**.
3. Analogamente, in virtù del medesimo articolo dell'**ATTO INTEGRATIVO** 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/21

1. La Variante urbanistica **MSG/21** 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 <**Palaltalia 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 INTEGRATIVO** 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** di cui al precedente **art. 1.6** e dagli elaborati del **Programma Integrato**.

Articolo 5 - Aree di riqualificazione - Opere infrastrutturali

1. La <**VARIANTE MSG/21**> si estende alle *aree di riqualificazione*, esterne al perimetro del PII, dell'estensione complessiva di circa mq. 167.517 indicate nella Tavola **MSG/21 B** e meglio identificate nell'Elenco particellare sub **MSG/21 B1** - che sono destinate a sede stradale/autostradale per la realizzazione delle opere di cui infra.
2. L'**ATTO INTEGRATIVO 2021** 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 Provinciale (ex Statale) 415 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 metterà a disposizione il materiale rotabile per il collegamento tramviario.

4. Le **opere infrastrutturali** ricadenti in giurisdizione autostradale si intendono assoggettate alle superiori disposizioni e/o prescrizioni eventualmente impartite dagli organismi preposti.

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 (SL) 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 superficie lorda, 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	MQ. 257.442
• RESIDENZIALE CONVENZIONATA	MQ. 112.704
• TERZIARIO DIREZIONALE	MQ. 189.006
• RICETTIVO	MQ. 17.500
• COMMERCIALE	MQ. 70.000
• COMPATIBILI/VICINATO	MQ. 11.728

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 SL 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 SL localizzata nella **UCP 21H**;
 - esercizi di vicinato per **mq. 11.728** di SL.
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 L.R. 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. 790.162**, correlata a tutte le funzioni già insediate o insediabili, attraverso le seguenti modalità e quantità minime:

❖ aree a parco e verde	mq. 366.101
❖ aree per piazze e percorsi pedonali	mq. 73.377
❖ aree per servizi	mq. 57.687
❖ parcheggi pubblici	mq. 43.359
❖ parcheggi di uso pubblico	mq. 166.130
❖ aree equivalenti	mq. 83.508

Totale minimo complessivo: mq. 790.162

2. All'interno del PII "**MONTECITY - ROGOREDO**" è prevista la realizzazione di ulteriori parcheggi privati 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 superficie lorda.

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 - Competenze Ministeriali - Profili ambientali - Bonifiche

1. La **Variante MSG/21** ed il sotteso Programma Integrato di Intervento dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni/prescrizioni impartite dagli organismi ministeriali preposti alle autorizzazioni in materia di opere ricadenti in giurisdizione autostradale. Ove - all'esito del recepimento di dette disposizioni/prescrizioni - si rendesse necessario apportare modifiche planivolumetriche si procederà conformemente alla vigente disciplina regionale.
2. Parimenti, la **Variante MSG/21** ed il sotteso Programma Integrato di Intervento dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni/prescrizioni impartite dalle **Autorità competenti** in materia di **VAS** e di **VIA**.
3. L'approvazione del Progetto Operativo di Bonifica (POB) costituisce presupposto necessario per avviare l'attuazione della Variante.
4. 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.
3. All'**Unità di Coordinamento Progettuale** che contempla la realizzazione del <**Pala Italia Santa Giulia**> si applica la disciplina contenuta nelle NTA del PII.

Art. 12 - Varianti

1. Modifiche sostanziali

1.1 Sono considerate sostanziali le modifiche eventualmente necessarie in fase di attuazione dell'AdP che presentano almeno una delle seguenti condizioni:

a) incidono sulle caratteristiche tipologiche e di impostazione dell'intervento.

Ai fini del presente Atto Integrativo dell'AdP rientrano (a titolo esemplificativo) tra le caratteristiche tipologiche e di impostazione dell'intervento:

- la definizione delle funzioni ammissibili;
- il limite della superficie a destinazione commerciale;
- 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;
- la quantità minima delle 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 ai sensi dell'art. 8 delle NTA;
- le aree esterne di riqualificazione funzionali al sistema viabilistico, così come identificate nella tavola PR01;

b) accrescono il dimensionamento globale degli insediamenti;

c) diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;

d) variano i soggetti sottoscrittori dell'AdP o intervengono nuovi soggetti;

e) modificano gli impegni, anche di carattere finanziario, previsti nell'AdP;

f) comportano variante al PGT, anche in casi diversi da quelli di cui alle lettere da a) a c), al PTCP, al PTM o anche al piano territoriale regionale (PTR);

g) incidono su clausole dell'AdP espressamente dichiarate come sostanziali dall'AdP stesso.

Per quanto concerne le modifiche previste alla lettera e) del comma 1, le stesse costituiranno oggetto della valutazione del Collegio di Vigilanza avendo particolare riguardo a tipologia di impegno ed entità della variazione resasi necessaria, onde verificare la specifica procedura da applicare tra quelle disciplinate nel presente articolo.

1.2. Ai fini di cui alla precedente lettera g), sono dichiarate sostanziali le modifiche che impattino sui seguenti elementi:

- a. la realizzazione delle Opere infrastrutturali, fatta eccezione per quelle variazioni progettuali che non determinino il necessario adeguamento della strumentazione urbanistica;
- b. la realizzazione dell'impianto olimpico <Palalitalia Santa Giulia>;
- c. la realizzazione dei Servizi Pubblici di cui al precedente art. 9.1.

1.3. Le modifiche sostanziali sopra descritte sono valutate dal Collegio di Vigilanza all'unanimità anche ai fini dell'individuazione della procedura da applicare ai sensi della normativa regionale in materia di programmazione negoziata, se del caso mediante approvazione di un eventuale nuovo atto integrativo all'AdP.

1.4. Con specifico riferimento al progetto per la riqualificazione della Strada Provinciale Paullese di cui al punto 1.2 lett. a), il Comune di Milano potrà autorizzare eventuali variazioni del relativo progetto, ferma restando la loro coerenza con la strumentazione urbanistica, previo parere favorevole reso all'unanimità dal Collegio di Vigilanza e fermo l'unanime e formale consenso da parte dei Soggetti Attuatori nonché del Comune e/o degli altri eventuali Enti competenti per le variazioni medesime. Resta inteso che tali variazioni dovranno, comunque, assicurare la sostenibilità ambientale, viabilistica, trasportistica ed infrastrutturale delle funzioni commerciali.

2. Modifiche non sostanziali

2.1 Sono considerate non sostanziali le seguenti modifiche eventualmente necessarie in fase di attuazione dell'AdP:

- 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.

2.2 Le modifiche non sostanziali sopra descritte sono autorizzate dal Collegio di Vigilanza a maggioranza dei componenti.

3. Altre modifiche

3.1 Le modifiche diverse da quelle di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo possono essere approvate dal Comune secondo le modalità definite nelle NTA della Variante al PII, all'art. 6, commi 2 e 3.

Articolo 13 - 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 INTEGRATIVO**.
- 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 INTEGRATIVO**.

[11 maggio 2021]