



# 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	data	disegnatore	numerazione	num. provenienza	revisione
1:XXXX	Maggio 2021	MSG	PR60	A-000	00



**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) "MONTECITY-ROGOREDO"**  
**(ai sensi dell'art. 87 della L.R. n. 12/2005)**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 Finalità**

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti dalla Variante al PII denominato "Montecity-Rogoredo" (di seguito la "**Variante al PII**"), da eseguirsi sulle aree identificate alla tavola PR01.

**Art. 2 Definizioni**

1. Per l'esecuzione degli interventi previsti nella Variante al PII, si applicano le seguenti definizioni:

**a) Ambito**

Parte di territorio graficamente individuato nella tavola PR01 e oggetto della Variante al PII

Nella medesima tavola sono individuate anche le aree esterne all'Ambito, comunque interessate da interventi previsti dalla Variante al PII.

**b) Superficie fondiaria**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

**c) Convenzione**

Convenzione attuativa della Variante al PII contenente gli obblighi, gli oneri e i vincoli ripartiti tra il Comune e i Soggetti Attuatori.

**d) 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.

**e) Normativa di Variante**

Elaborato e relativi allegati di competenza comunale, che contiene la specifica disciplina urbanistica dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma "Montecity-Rogoredo" e ne costituisce parte integrante e sostanziale. Sostituisce le previsioni del Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, fatti salvi i casi in cui le relative norme siano espressamente richiamate.

**f) Porzioni Concluse:** aree, meglio individuate nelle tavole PR02 con colore [...] e perimetrate in colore blu sulla planimetria catastale IT05 in scala 1:2.000 allegata alla Convenzione, già oggetto del PII e cedute a terzi e al Comune, disciplinate dal TUC ai sensi del seguente art. 3, comma 5.

**g) Servizi Costruiti**

Opere, interventi, servizi e attrezzature, pubblici o privati di interesse pubblico o generale di cui all'art. 7, commi 3, 4 e 6 della Convenzione, come indicato nella PR07.

**h) UCP - Unità di Coordinamento Progettuale**

Porzione di MUC caratterizzata da un insieme di interventi edilizi, pubblici e privati, oggetto di coordinamento progettuale planivolumetrico unitario, volto a garantire coerenza e integrazione tra tali interventi, anche se di realizzazione differita nel tempo. Le Unità di Coordinamento Progettuale sono individuate nella Tavola PR06.

**i) 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 della Variante al PII "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;

**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. 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.

**3.** 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.

**4.** La superficie dei servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico o generale, ricorrendo i presupposti dell'art. 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 delle NA del Piano di Servizi ("PdS") del PGT Vigente, non è computata nella SL assegnata al PII e non concorre alla quantità massima di SL edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici, compresi tutti i relativi spazi accessori e funzionali alla efficiente gestione del servizio.

**5.** Conformemente al disposto dell'art. 3.2 della Normativa di Variante, le Porzioni Concluse, di cui all'art. 1, comma 3, della Convenzione e individuate dalla planimetria PR02 in scala 1: 2.000 allegata alla Convenzione, sono disciplinate dal TUC in forza delle disposizioni di cui all'art. 53 delle Norme di Attuazione ("NA") del Piano delle Regole ("PdR") del PGT vigente.

**6.** Le Superfici Lorde attualmente in fase di attuazione (UMI 1B1 e 1B2) meglio individuate nella tavola PR06, ad avvenuto completamento degli interventi previsti, saranno ricondotte alla disciplina del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) secondo l'art. 53 delle NA del PdR del PGT vigente.

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

**1.** L'Ambito della Variante al PII si articola in 3 Macro Unità di Coordinamento che raggruppano 12 Unità di Coordinamento Progettuale, così come individuate nella tavola PR06.

**2.** Nell'ambito delle Unità di Coordinamento Progettuale sono attualmente previste le destinazioni d'uso indicate nella seguente tabella ed espresse in mq di SL.

UCP/MUC	Residenza libera	Residenza convenzionata	Terziario	Ricettivo	Commercio	Esercizi di vicinato	TOTALE
UCP 1A	49.252	99.704	60.681	-	-	4.306	<b>213.943</b>
UCP 1B	-	-	42.216	-	-	2.130	<b>44.346</b>
UCP 1C	-	-	58.500	-	-	1.500	<b>60.000</b>
<b>MUC 1</b>	<b>49.252</b>	<b>99.704</b>	<b>161.397</b>	-	-	<b>7.936</b>	<b>318.289</b>
UCP 21D	-	-	-	-	15.000	-	<b>15.000</b>
UCP 21E	-	-	-	-	-	-	-
UCP 21F	-	-	9.000	-	-	-	<b>9.000</b>
UCP 21G	71.445	-	-	17.500	59	2.397	<b>91.401</b>
UCP 21H	11.861	-	9.565	-	53.608	1.395	<b>76.429</b>
<b>MUC 21</b>	<b>83.306</b>	-	<b>18.565</b>	<b>17.500</b>	<b>68.667</b>	<b>3.792</b>	<b>191.830</b>
UCP 31I	51.481	-	-	-	-	-	<b>51.481</b>
UCP 31L	48.373	13.000	-	-	-	-	<b>61.373</b>
UCP 31M	25.030	-	9.044	-	1.333	-	<b>35.407</b>
UCP 31N	-	-	-	-	-	-	-
<b>MUC 31</b>	<b>124.884</b>	<b>13.000</b>	<b>9.044</b>	-	<b>1.333</b>	-	<b>148.261</b>
<b>TOTALE PII</b>	<b>257.442</b>	<b>112.704</b>	<b>189.006</b>	<b>17.500</b>	<b>70.000</b>	<b>11.728</b>	<b>658.380</b>

**3.** Sono altresì insediabili:

**a)** nell'UCP 31N, mq 13.665 di Superficie Lorda di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di pertinenza



dell'Amministrazione Comunale con le modalità di cui all'art. 20 della Convenzione. 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;

- b)** i seguenti già previsti servizi privati di interesse pubblico o generale: un'Arena per eventi nell'Unità di Coordinamento Progettuale 21E, una palestra e un chiosco a servizio del nuovo parco urbano nell'UCP 21G, una mediateca nell'UCP 31M;
- c)** i servizi privati di interesse pubblico o generale che nel corso dell'attuazione sarà sempre possibile proporre e modificare.

I permessi di costruire per i servizi privati di interesse pubblico o generale che, salvo l'Arena, concorrono al reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 7 della Convenzione, corrispondono esclusivamente il contributo correlato al costo di costruzione, non insediando volumetria utile ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione. Resta salva la facoltà di scomputo del costo di costruzione correlato alla realizzazione di tali servizi ai sensi dell'art. 46, comma 1 bis, della L.R. 12/2005.

**4.** Ai sensi di quanto previsto dal precedente articolo 3, comma 2, il mix funzionale riportato nella precedente tabella deve intendersi indicativo mentre, salvo quanto previsto al seguente art. 6, costituiscono un limite ai mutamenti di funzioni urbane le seguenti previsioni:

- a)** minima attuazione a funzione residenziale (edilizia residenza libera + edilizia residenza convenzionata) = 370.146 mq di Superficie Lorda;
- b)** massima attuazione a destinazione d'uso commercio nella tipologia C di cui all' art. 3.1. lett. e= 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. 8.4.d.

## **Art. 5 Attuazione**

**1.** La Superficie Lorda realizzabile all'interno dell'Ambito della Variante al PII è attuata mediante la richiesta di rilascio di apposito titolo abilitativo per, almeno, ognuna delle UMI previste. È sempre possibile accorpare più UMI 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 o pubbliche previste all'interno di un'UCP costituisce l'attivazione dell'UCP medesima. L'attivazione dell'UCP deve essere sempre preceduta dalla presentazione di un Progetto di Coordinamento, così come descritto al successivo articolo 8, fatta salva la facoltà di cui al seguente comma 4.

**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.

**4.** Rimane in ogni caso salva la facoltà di richiedere il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere pubbliche conformi nelle caratteristiche tipologiche e costruttive alla Variante al PII presentando, precedentemente al rilascio del suddetto titolo, le fidejussioni a garanzia della loro realizzazione per un importo pari al 100% del loro valore, come risultante dai relativi computi metrici-estimativi.

**5.** Le richieste di rilascio o le segnalazioni per la formazione dei titoli abilitativi per le opere pubbliche previste sulle aree esterne all'Ambito, individuate nella tavola PR01, saranno presentate in conformità al cronoprogramma del PII o ai suoi eventuali aggiornamenti che intervenissero in sede di approvazione dei Progetti di Coordinamento, così come disciplinato al successivo art. 6, comma 3.

**6.** Conformemente all'art. 1.3 della Normativa di Variante, l'art. 10 delle NA del PdR del PGT vigente non trova applicazione alla presente Variante al PII. Tuttavia, la progettazione della Variante al PII intende perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale previsti dal PGT vigente.

**7.** In applicazione dell'art. 86, comma 6, del Regolamento edilizio del Comune di Milano, in sede di presentazione delle UCP sarà possibile derogare alle verifiche e ai limiti di cui ai commi da 1 a 5 del medesimo art. 86.

**8.** La progettazione dei sistemi di laminazione e di drenaggio del sottosuolo della Variante al PII e delle opere



correlate sarà eseguita in considerazione dell'effettiva soggiacenza della falda acquifera presente nell'area interessata dal progetto.

#### **Art. 6 Modifiche alla Variante al PII**

- 1.** Ai fini dell'attuazione degli interventi, l'art. 12 della Normativa di Variante individua gli elementi sostanziali e gli elementi non sostanziali dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma e le relative modalità di modifica, in conformità con la vigente normativa regionale in materia di programmazione negoziata e sue successive modifiche e integrazioni.
- 2.** Con la determina dirigenziale di approvazione del Progetto di Coordinamento di cui al seguente art. 8, il Comune può autorizzare modifiche agli elementi di carattere morfologico e funzionale di cui ai commi 3 e 4 del medesimo art. 8.
- 3.** Si precisa che sono sempre fatte salve le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dell'intera Variante al PII, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e che esse sono autorizzate dal Comune di Milano, in sede di rilascio dei titoli edilizi, ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 7 Superficie Permeabile**

- 1.** All'interno di ogni Superficie fondiaria è prescrittivo il reperimento di Superficie Permeabile nella misura minima del 10% dell'estensione dell'area medesima. Il reperimento della predetta quantità minima potrà essere conseguito anche mediante forme alternative, da definirsi in sede di approvazione del Progetto di Coordinamento (a titolo esemplificativo: superfici permeabili a terra, le superfici semipermeabili a terra inverdite da computare al 50% della loro estensione, le superfici semipermeabili a terra pavimentate da computare al 30% della loro estensione, tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici). L'obbligo di reperimento della Superficie Permeabile deve essere conforme con gli obiettivi di qualità dei suoli fermo restando che, ove gli obiettivi di qualità dei suoli previsti dal Progetto Operativo di Bonifica non consentano il reperimento di Superficie Permeabile, in sede di rilascio dei relativi titoli edilizi si valuterà di adempiere all'obbligo di reperimento cui al presente comma anche mediante forme compensative.
- 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.** Previa la sottoscrizione di un atto di asservimento fra le proprietà delle superfici fondiarie coinvolte nella permuta e mediante la presentazione di un Progetto di Coordinamento esteso a tutte le Unità di Coordinamento Progettuale interessate, è sempre possibile permutare Superficie Permeabile tra superfici fondiarie di Unità di Coordinamento Progettuale della stessa Macro Unità di Coordinamento. Per le sole Unità di Coordinamento Progettuale 21 D e 21H è possibile il reperimento della Superficie Permeabile prescritta anche nelle altre Macro Unità di Coordinamento rispetto a quella di appartenenza

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

- 1.** Il Progetto di Coordinamento è un progetto esteso all'intera UCP. I contenuti di tale progetto unitario, di carattere morfotipologico elencati al seguente comma 3, riguardano: gli allineamenti e le altezze degli edifici; le funzioni urbane insediabili, la Superficie Lorda e la Superficie Permeabile per ogni UMI.
- 2.** Ai fini dell'attuazione della Unità di Coordinamento Progettuale sarà inoltre necessario presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione afferenti alle volumetrie private in coerenza con lo specifico cronoprogramma di dettaglio previsto per la UCP medesima e in conformità con quanto previsto all'art. 4, comma 4, della Convenzione.
- 3.** I contenuti minimi del Progetto di Coordinamento di carattere morfologico e funzionale, che comprendono anche alcuni caratteri specifici esclusivi di alcune UCP, sono i seguenti:
  - a)** il numero, il perimetro e il regime giuridico dei suoli, previsti per le MUC, per le UCP e per le UMI, così come individuate nella tavola PR06;
  - b)** il mix urbano previsto per le MUC e per le UCP, così come evidenziate al precedente art. 4;
  - 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 UCP 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, fatta salva la facoltà di richiedere una deroga apposita previa autorizzazione da parte dell'ENAC;
- 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 attualmente identificate alla tavola PR12;
- i)** la superficie permeabile minima per le singole aree di concentrazione fondiaria, così come previsto al precedente art. 7.
- j)** le distanze tra gli edifici, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 5, comma 7.

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

- a)** introdurre modificazioni agli elementi descritti al precedente comma 3 del presente articolo;
- b)** introdurre nuovi servizi di interesse pubblico o generale e/o traslare i servizi previsti tra le UCP anche appartenenti a differenti MUC;
- c)** traslare Superficie Lorda nel rispetto dei seguenti limiti:
  - i. nessun limite tra UMI della medesima UCP;
  - ii. ogni UCP può accettare o cedere fino al 40% di quanto riportato nella tabella del precedente articolo 4 comma 2 delle presenti Norme;
  - iii. ogni MUC 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 al precedente art. 4, comma 4, lettera a). 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 dotazioni aggiuntive;
- e)** introdurre modificazioni alla previsione di aree in cessione differita o asservite all'uso pubblico rispetto alla stipulazione della Convenzione, 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 scapito 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%.
- f)** la monetizzazione dell'eventuale dotazione non reperita, così come il conguaglio monetario degli importi previsti al documento PR65 per l'esecuzione delle opere pubbliche a scapito oneri non realizzate, sono corrisposti all'Amministrazione Comunale, in sede di assoggettamento dell'UCP di cui trattasi alla disciplina del PdR del PGT riguardante il Tessuto Urbano Consolidato. Detti importi non saranno da corrispondere qualora sia dimostrato, con la presentazione di un Progetto di Coordinamento relativo a una differente UCP, che in questa ultima, in aggiunta rispetto a quanto previsto nel documento PR65, sono reperite dotazioni ovvero sono realizzate opere di urbanizzazione in quantità pari o superiore alle dotazioni non reperite e ai mancati scomputi effettuati nella UCP in procinto di essere assoggettata alla disciplina riguardante il Tessuto Urbano Consolidato del PGT vigente;
- g)** conformemente al disposto dell'art. 3.2 della Normativa di Variante, attestare la completa attuazione di un'UCP 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, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 3, comma 6.

**5.** I Progetti di Coordinamento delle Unità di Coordinamento Progettuale L e M dovranno essere presentati contestualmente, restandone comunque salva l'attuazione disgiunta intesa anche con riferimento alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui al precedente comma 3, lett. c).

**6.** Qualora, ai sensi del precedente art. 4, comma 3, lettera a), il Comune di Milano intenda procedere alla realizzazione dell'intervento di ERS sulle UMI 901 e 902 (facenti parte della UCP31N), il relativo soggetto attuatore, da individuarsi mediante le procedure di legge, non sarà considerato soggetto attuatore della Variante al PII ai sensi della Convenzione e delle presenti NTA, spettando al Comune la responsabilità circa l'attuazione dell'area oggetto del predetto intervento ERS.