

RELAZIONE RICOGNITIVA DELLE PORZIONI CONCLUSE

OGGETTO: Accordo di Programma sottoscritto in data 4 giugno 2004 tra il Comune di Milano e la Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato «Montecity- Rogoredo».

Ricognizione delle porzioni completate in attuazione del PII, finalizzata al successivo assoggettamento alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano per l'ambito territoriale di riferimento: Tessuto urbano consolidato

Premesso che:

In data 4 giugno 2004 veniva sottoscritto tra Comune di Milano e Regione Lombardia l'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato «MONTECITYROGOREDO » e l'adesione del Sindaco all'Accordo veniva ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 05.07.2004;

Con atto a rogito Notaio Mariella (rep.14675/racc.3955) del 16 marzo 2005 veniva sottoscritta la Convenzione tra Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. (MSG anche in rappresentanza delle Società Edison S.p.A. ed U.R.B.E. S.r.l., quest'ultima divenuta proprietaria, per acquisizione in data 21.10.02, in parte delle aree di proprietà di Nuova Immobiliare S.p.A. ed in parte di Sviluppo Linate S.p.A.), Orsola S.r.l. (oggi Esselunga S.p.A., divenuta proprietaria in data 26.06.2003 di parte delle aree di Nuova Immobiliare S.p.A.) e Città 2000 S.r.l., per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, con validità decennale;

Il Programma in particolare 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;

Il PII era suddiviso in quattro Macro Unità di Coordinamento (di seguito anche MUC), 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 inattuata;

L'attività di cantiere ha subito una completa interruzione, in quanto l'Autorità Giudiziaria, con decreto del 19 luglio 2010, ha disposto il sequestro preventivo per l'intera area interessata dal P.I.I. Montecity - Rogoredo; tale decreto è stato rettificato successivamente in data 26.06.2012 e definitivamente revocato il 24 luglio 2015;

In data 22 gennaio 2014 le società Milano Santa Giulia s.p.a ed Esselunga hanno quindi depositato, presso il Protocollo Comunale (PG 43007/2014), la proposta preliminare di Variante al P.I.I.;

Con tale proposta di Variante, la Società Milano Santa Giulia s.p.a., oltre a ridefinire l'assetto planivolumetrico del Piano e ridistribuire le slp delle funzioni private, ha formalmente richiesto la possibilità di trasferire 57.145 mq di slp, da funzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale (RTU=52.000 mq di slp e RSD=5.145 mq di slp) verso funzioni urbane, con conseguente aumento dell'indice di utilizzazione territoriale UT da 0.64 mq/mq fissato dal Programma a 0.70 mq/mq;

A seguito di preliminare istruttoria effettuata dagli Uffici comunali, fermo restando gli elementi di variante sopra riepilogati, detta proposta di Variante è stata riformulata ed aggiornata dagli Operatori in data 22 aprile 2015 (PG 232157/2015);

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1511 del 08/09/2017 sono state approvate le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento finalizzato alla successiva promozione, a cura del Sindaco, dell'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma, con effetto di variante urbanistica, a norma dell'art. 6 della Legge Regionale 14 marzo 2003, n. 2.

Con il Progetto Di Coordinamento approvato con DD n. 57/18 del 04.09.2018, successivamente rettificato con DD n. 18/19 del 08.04.19 pg. N. 0160316/19 venivano assentite le seguenti SL per ciascuna Sub Unità di Intervento

RIDISTRIBUZIONE DELLE SLP ASSENTITE CON IL PII 2005**Progetto di Coordinamento DD 18/19**

MUC / UdC		SLP (mq)							
		libera	convenzionata	alberghiera	terziario	ricettivo	commercio	compatibili	tot. SLP
MUC 1	totale UdC I	-	-	-	98.688	-	-	10.809	109.497
	totale UdC II	23.380	84.782	-	-	-	-	4.306	112.468
	totale UdC III	25.872	14.922	7.500	-	-	-	-	48.294
	totale UdC P	-	-	-	-	-	-	-	-
	totale MUC 1	49.252	99.704	7.500	98.688	-	-	15.115	270.259
MUC 2	totale UdC IV	4.322	-	-	41.941	29.862	8.500	11.370	95.995
	totale UdC V	-	-	-	-	4.170	15.000	27.118	46.288
	totale UdC VI	31.357	-	-	21.228	39.248	6.500	13.577	111.910
	totale	-	-	-	3.098	-	-	700	3.798
	UdC IX								
	totale MUC 2	35.679	-	-	66.267	73.280	30.000	52.765	257.991
MUC 3	totale UdC VIII	72.585	-	-	-	-	-	400	72.985
	totale MUC 3	72.585	-	-	-	-	-	400	72.985
MUC 4	totale UdC VII	-	-	-	-	-	-	-	-
	totale MUC 4	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE P.I.I.		157.516	99.704	7.500	164.955	73.280	30.000	68.280	601.235

Con ATTO N. DD 7544 DEL 16/10/2020 è stato approvato l'ultimo Progetto Di Coordinamento modificando ulteriormente le destinazioni funzionali, con il quale sono state assentite le ultime modifiche alle SL ivi contenute, di seguito riportate.

RIDISTRIBUZIONE DELLE SLP ASSENTITE CON IL PII 2005

Progetto di Coordinamento integrazione del 06.10.20

Tabella 2

MUC / UdC		SLP (mq)							
		libera	convenzionata	alberghiera	terziario	ricettivo	commercio	compatibili	tot. SLP
MUC 1	totale UdC I	0	0	0	<u>94.611</u>	0	0	<u>10.416</u>	105.027
	totale UdC II	23.380	84.782	0	0	0	0	4.306	112.468
	totale UdC III	25.872	14.922	7.500	0	0	0	0	48.294
	totale UdC P	0	0	0	0	0	0	0	0
	totale MUC 1	49.252	99.704	7.500	<u>94.611</u>	0	0	<u>14.722</u>	265.789
MUC 2	totale UdC IV	4.322	0	0	<u>43.848</u>	29.862	8.500	<u>13.933</u>	100.465
	totale UdC V	0	0	0	0	4.170	15.000	27.118	46.288
	totale UdC VI	31.357	0	0	21.228	39.248	6.500	13.577	111.910
	totale UdC IX	0	0	0	3.098	0	0	700	3.798
	totale MUC 2	35.679	0	0	<u>68.174</u>	73.280	30.000	<u>55.328</u>	262.461
MUC 3	totale UdC VIII	72.585	0	0	0	0	0	400	72.985
	totale MUC 3	72.585	0	0	0	0	0	400	72.985
MUC 4	totale UdC VII	0	0	0	0	0	0	0	0
	totale MUC 4	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL E P.I.I.		157.516	99.704	7.500	162.785	73.280	30.000	70.450	601.235

In data 07/05/2020, l'Autorità Procedente ha pubblicato la Proposta di Variante al PII in oggetto.

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)
- Massiciata 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 sono state realizzate: 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)

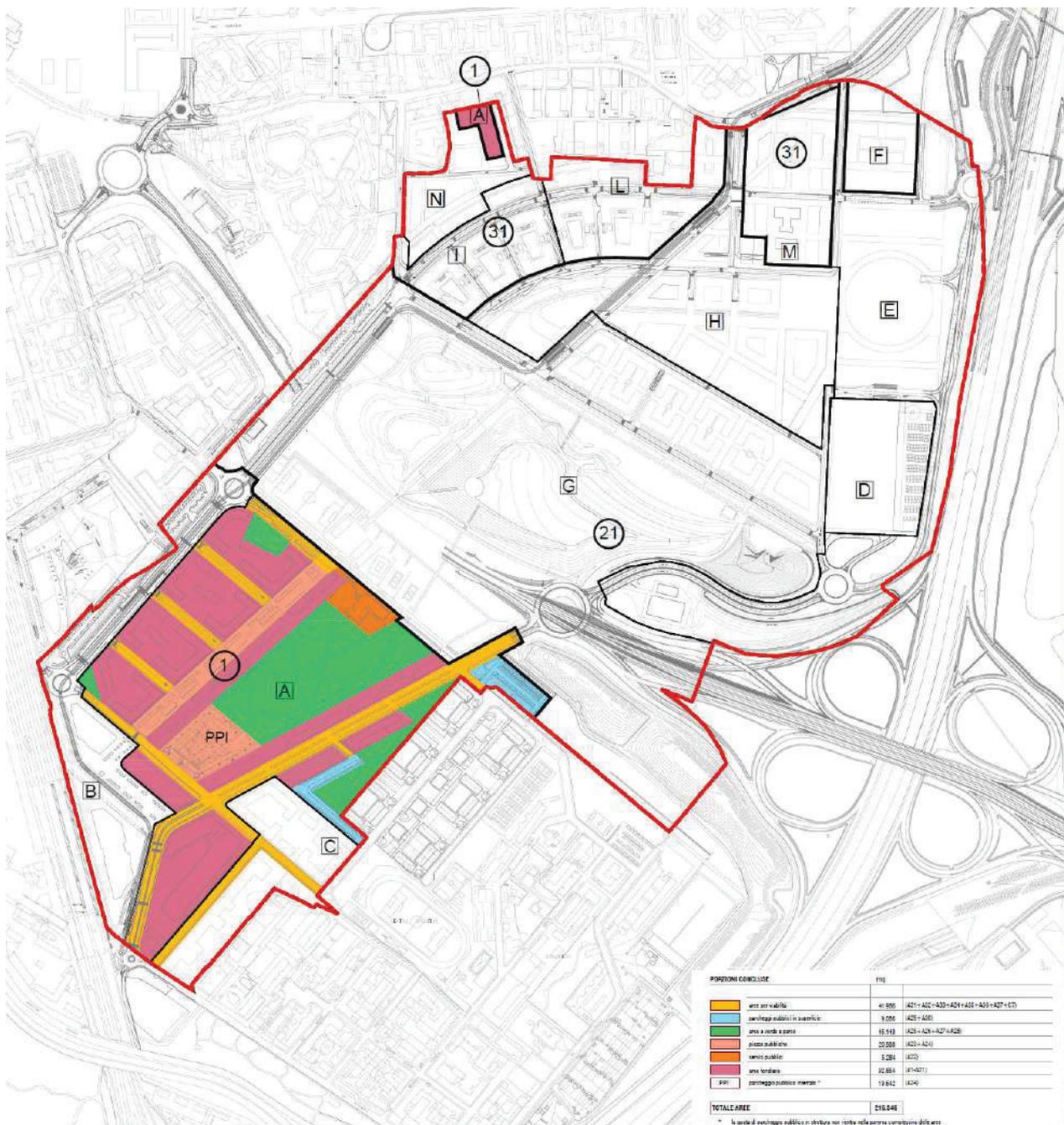
Sono tuttora in fase di realizzazione gli edifici a terziario di seguito riportati

Terziario direzionale in fase di realizzazione (comprese le funzioni compatibili)	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 (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, allegata alla presente

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.



Il Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree
Arch. Giancarlo Tancredi