

# COMUNI DI ARESE E LAINATE

## ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIPERIMETRAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E LA REINDUSTRIALIZZAZIONE DELL'AREA EX FIAT ALFA ROMEO



Il Responsabile del Settore  
Pianificazione Urbanistica, Edilizia  
Privata, Suap, Ecologia ed Ambiente  
Ing. Giorgio Favarato



Responsabile  
Area Territorio e Sviluppo  
(geom. Sergio Milanf)



Titolo elaborato :

**Norme di Attuazione e Schede Attuative**

All.to n.

**ALLEGATO**

**II**



Novembre 2012



# COMUNI DI ARESE E LAINATE (Provincia di Milano)








## ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIPERIMETRAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E LA REINDUSTRIALIZZAZIONE DELL'AREA EX FIAT ALFA ROMEO

### NORME DI ATTUAZIONE E SCHEDE ATTUATIVE

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI E DELLE INTEGRAZIONI PROCEDURALI

Titolo elaborato:	Elaborato n.:
	1

Data:	Aprile 2012	Scala:	
Aggiornamento:	Novembre 2012		

Progettisti:				
Consulenti:				

COMUNI DI ARESE E LAINATE

ACCORDO DI PROGRAMMA PROMOSSO CON D.G.R. N.9/1156 DEL 29 DICEMBRE 2010

NORME DI ATTUAZIONE E SCHEDE ATTUATIVE

**MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI  
E DELLE INTEGRAZIONI PROCEDURALI**

AREE EX ALFA ROMEO

novembre 2012

A collection of handwritten signatures and initials in black and blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be official approvals.



ART. 1 – OGGETTO DEL DOCUMENTO .....3  
ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE .....3  
ART. 3 – ELABORATI DEL DOCUMENTO .....3  
ART. 4 – DEFINIZIONE URBANISTICHE .....3  
ART. 5 - AZZONAMENTO – INTERVENTI CONSENTITI .....5  
ART. 6 – DISTANZE, ALTEZZE, SUPERFICI SCOPERTE, SUPERFICI EDIFICABILI E  
SUPERFICI COPERTE .....6  
ART. 7 – DESTINAZIONI D’USO .....8  
ART. 8 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI .....9  
ART. 9 - MODALITA DI INTERVENTO .....9  
ART. 10 - SERVIZI e AREE DI COMPENSAZIONE .....10  
ART. 11 - CONVENZIONI .....12  
ART. 12 – PRESCRIZIONI SPECIALI .....13  
ALLEGATO: .....15  
SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI E SUB-AMBITI DI INTERVENTO INCLUSI  
NELL’ACCORDO DI PROGRAMMA .....15

*W d*  
*d* *r* *g*  
2



## ART. 1 – OGGETTO DEL DOCUMENTO

In coerenza con la disciplina urbanistica prevista nelle varianti ai PRG e PGT comunali, le previsioni contenute nelle presenti norme specificano la disciplina attuativa dell'art. 17bis delle N.T.A. del PRG del Comune di Arese, e dell'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT del Comune di Lainate.

## ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

L'Ambito di applicazione del presente Documento è l'area localizzata alla confluenza dei Comuni di Arese e Lainate. Interessa complessivamente una superficie di circa mq 1.607.385 (catastali) di cui mq 882.379 nel Comune di Arese e mq 725.006 nel Comune di Lainate.

L'attuazione delle previsioni contenute nelle presenti norme, avviene attraverso gli ambiti individuati negli elaborati grafici allegati, in cui è stato suddiviso l'Ambito di Trasformazione "AdP Alfa Romeo 2015" e che identifica l'area oggetto dell'Accordo di Programma.

Gli ambiti sono suddivisi a loro volta in sub ambiti di intervento.

## ART. 3 – ELABORATI DEL DOCUMENTO

E' da considerarsi elemento costitutivo della proposta il seguente elaborato:

1 Norma di Attuazione e Schede Attuative

## ART. 4 – DEFINIZIONE URBANISTICHE

### Superficie territoriale - St

La superficie territoriale (St) corrisponde alla somma delle superfici catastali di tutte le aree pubbliche e private perimetrate negli elaborati grafici pari a mq. 1.607.385.

### Superficie fondiaria - Sf

La superficie fondiaria Sf è data dalla differenza fra la superficie territoriale e le aree destinate a servizi pubblici e viabilità di proprietà pubblica o assoggettati a vincolo perpetuo di uso pubblico.

### Superficie per servizi pubblici - Sp

Le aree per servizi pubblici Sp da destinare a verde e parcheggi pubblici ed eventuali altri funzioni di interesse pubblico sono quelle già previste nel precedente PRI, pari a mq. 274.205 mq, a cui vanno aggiunte le superfici indicate nel successivo articolo 10.

### Superficie lorda di pavimento - SLP

Nelle aree attuate/consolidate o in corso di attuazione la Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) è quella definita dai titoli edilizi già rilasciati e dal PdiR del 1997, come variato nel 2004.

Nell'ambito di trasformazione la s.l.p. è data dalla somma di tutte le superfici chiuse di calpestio degli edifici misurate al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano.

Dal computo della SLP sono comunque escluse le seguenti superfici, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio:

1. Superficie dei vani corsa degli ascensori, vani scala, scale mobili e tappeti mobili di collegamento tra i piani, spazi e vie di fuga anche chiusi, a tale uso esclusivo e se previsti dalla normativa di sicurezza antincendio purché condominiali (per la destinazione residenziale nella misura massima del 5% della slp di progetto).
2. Locali e volumi tecnici per l'accoglimento delle macchine e della tecnologia per il funzionamento degli edifici strettamente funzionale agli impianti.



3. Locali per il temporaneo stoccaggio dei rifiuti urbani e delle raccolte differenziate nei limiti e nelle quantità strettamente necessarie.
4. Spazi non interamente chiusi, anche se coperti, quali tettoie, logge, balconi, terrazzi coperti, porticati al piano terra anche se aperti su un solo lato.
5. Cabine elettriche e/o cabine per la trasformazione elettrica e/o la gestione dei sottoservizi.
6. Locali interrati e seminterrati aventi altezza media netta interna uguale o inferiore a 220 cm.
7. Serre captanti, torri o camini di ventilazione.
8. Le superfici pubbliche e/o asservite all'uso pubblico mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.
9. Parcheggi nei limiti richiesti dalla normativa vigente anche se in edifici pluriplano fuori terra.
10. Altre superfici se puntualmente riportate nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di attuazione.

Sono comunque conteggiate nella s.l.p. le superfici interrate o seminterrate aventi permanenza anche temporanea di persone.

Si considerano senza permanenza di persone i vani aventi altezza non superiore a m. 2,20 e R.A.I. non superiore a 1/30, se con luce naturale diretta, o non superiore a 1/15, se tramite luce naturale indiretta (bocche di lupo) o privi di condizionamento e illuminazione artificiale e privi di impianti di riscaldamento.

È comunque fatta salva l'applicazione dei criteri di computo della s.l.p. di cui alla Legge Regionale n. 26 del 20.4.1995 e s.m.i., in materia di incentivi legati agli interventi edilizi rivolti al risparmio energetico.

#### **Superficie coperta - SC**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo. Sono da escludere da tale computo:

- le passerelle aeree;
- eventuali rampe aeree e simili;
- impianti tecnologici ed ecologici, volumi tecnici e relativi manufatti di ogni genere nei limiti e nelle quantità strettamente necessarie;
- strutture di ombreggiatura per la sosta e il parcheggio di pertinenza delle attività non residenziali non avente altezza estradosso superiore a mt. 2,50.

#### **Superficie di vendita - SV**

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, calcolata al netto delle murature, dei pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, terrazze e balconi, e dei vani tecnici e impiantistici di qualsiasi natura, compresa invece quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita per le merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita viene conteggiata secondo i criteri definiti dalla vigente normativa regionale in materia.

#### **Altezza degli edifici - H**

Per altezza (H) del fabbricato si considera l'altezza massima misurata tra il piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte principale, corrispondente alla quota +/- 0,00 riferita al piano della strada prospiciente) e la quota maggiore tra quelle dell'intradosso dell'ultima soletta di copertura o del sottocatena.

Possono eccedere dall'altezza massima particolari impianti di produzione, tecnici ed ecologici.

#### **Distanze - D (Dc; Ds; Df)**

La distanza (D) è misurata considerando la linea retta perpendicolare più corta tracciata sul piano



orizzontale fra un edificio ed una linea di confine con altri lotti - Dc, o con la strada (pubblica o privata) -Ds, o tra due edifici -Df, misurata tra pareti antistanti con esclusione degli aggetti a sbalzo.

### **Parcheggi pertinenziali**

Ai fini della quantificazione della dotazione di parcheggi pertinenziali, in relazione alla legge 122/89, il rapporto è pari a mq 1,00 di parcheggio per ogni 10 mc.

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la slp per l'altezza convenzionale fissata per mt 3 a prescindere dalla minore o maggiore altezza dei locali e della destinazione d'uso.

Per gli ambiti attuati anche parzialmente attuati si applica la disciplina contenuta nel Piano di Recupero Intercomunale (P.R.I.) Approvato dalla Regione Lombardia con D.P.G. regionale n° 58158 del 26/6/97.

Il reperimento di suddette dotazioni è richiesto solo per le nuove costruzioni.

Ai fini del soddisfacimento della relativa dotazione, i parcheggi di un ambito potranno, per motivate ragioni tecnico-urbanistiche, essere asserviti ad altro ambito, con apposito atto soggetto a trascrizione.

### **Superficie scoperta - Ss**

Si intende la superficie non costruita sia in soprasuolo che in sottosuolo, scoperta, drenante e piantumabile. La verifica viene effettuata per ambito, è comunque consentita la compensazione tra ambiti anche non contigui in presenza di idonee impegnative di vincolo urbanistico debitamente registrate.

## **ART. 5 - AZZONAMENTO – INTERVENTI CONSENTITI**

All'interno dell'Ambito sono individuati otto ambiti funzionali di intervento con apposito perimetro, campitura e lettere **a, b1, b2, c1, e** - "**ex Ambito B - AdP 2004**", **d1, d2, d3** nonché le aree per servizi. Nel rispetto delle destinazioni d'uso, della s.l.p. e delle modalità di intervento di cui ai successivi articoli, sono consentite le manutenzioni ordinarie ed i seguenti interventi:

### **5.1.- ambito a - aree interessate da impianti autorizzati ai sensi del d. lgs. 22/97:**

- nelle aree comprese in tale ambito sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, per gli immobili destinati alle attività previste nell'autorizzazione di cui alla DGRL n. VII/3979 del 23.3.2001 scaduta nel marzo 2006 e assentita con successiva Disposizione Dirigenziale della Provincia di Milano, nuovo ente competente in materia, n. 131 del 15 marzo 2006 Racc. Gen. 2457/2006 del 15.03.06.

È consentita inoltre la possibilità di ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento, sull'area interessata da impianti autorizzati ai sensi del d.lgs. 22/97, come già contenuto nel precedente Piano di Recupero Intercomunale (PdRI) con variante del 2004, prevista nell'ex Lotto A1/a, nella possibilità edificatoria di mq 10.000 di S.l.p. (pari alla Sc).

Alla scadenza dell'autorizzazione dell'impianto l'area dovrà essere oggetto di specifica nuova pianificazione con cui verranno definite le destinazioni funzionali dell'area ed i servizi ad esse connessi.

### **5.2.- ambito b1/a - b1/b aree attuate o in corso di attuazione e ambito b2 aree consolidate:**

- nelle aree comprese in tali ambiti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché interventi di nuova costruzione nell'ambito b2 e b1/b, secondo le prescrizioni indicate nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di attuazione, afferenti ai singoli sub ambiti.

### **5.3.- ambiti c1 – area di trasformazione:**

- nelle aree comprese nell'ambito c1 sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione secondo le prescrizioni



indicate nelle *schede attuative* allegata alle presenti Norme di Attuazione, afferenti ai singoli sub-ambiti.

#### **5.4.- ambito e - "ex Ambito B - AdP 2004":**

Sugli immobili esistenti sono consentiti interventi di natura manutentiva, conservativa e di ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di opere ausiliarie (tettoie, passerelle, manufatti per impianti tecnologici) finalizzati al mantenimento ed allo sviluppo dell'attività produttiva esistente; sono comunque fatti salvi i contenuti prescrittivi ed attuativi del PdRi 2004.

#### **5.5.- ambiti d1, d2 e d3 – Zona speciale**

- nelle aree comprese in tale ambito sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di adeguamento tecnologico e/o funzionale, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti, nuova edificazione ed ampliamento degli impianti. Per gli ambiti d2 e d3 si rimanda alle *schede attuative* allegata alle presenti Norme di Attuazione.

### **ART. 6 – DISTANZE, ALTEZZE, SUPERFICI SCOPERTE, SUPERFICI EDIFICABILI E SUPERFICI COPERTE**

#### **6.0.1 Distanze minime fra fabbricati e dai confini di proprietà**

Per edifici esistenti è ammessa la contiguità di edifici anche di proprietà diverse, nonché l'aderenza degli edifici ai confini di proprietà.

Per le nuove costruzioni:

- la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà diverse, dovrà essere pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dei fabbricati; comunque, non inferiore ai 6,00 m.
- la distanza tra fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto comunque non inferiore a 10.00 m.

#### **6.0.2 Distanze stradali**

Tale distanza verrà determinata in sede di pianificazione attuativa. In assenza di previsione si applicherà la disciplina contenuta nelle norme tecniche di attuazione di P.R.G. o PGT o quella definita dal Codice della Strada.

#### **6.0.3 Altezze massime ammesse**

L'altezza massima degli edifici, è fissata come segue:

- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, artigianale;
- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale, centri di ricerca, formazione e istruzione superiore, ricettiva;
- m. 12 per gli edifici con destinazioni previste nel sub ambito c1/d;
- m. 25 per gli edifici a destinazione commerciale (media e grande struttura di vendita).
- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione residenziale.

#### **6.0.4 Superficie scoperta Ss**

La superficie scoperta, drenante e piantumabile Ss, è prevista in misura non inferiore al 30% della St per le destinazioni residenziali e al 15% della superficie territoriale per tutte le altre destinazioni.

#### **6.1 Superficie edificabile e superficie coperta**

Le superfici edificabili, le superfici coperte ammesse sono stabilite per ogni sub ambito come segue e nelle schede norma relative allegata. Inoltre è stato indicato il parametro della Sf per gli ambiti attuati o in corso di attuazione e le aree consolidate in genere, mentre per le zone speciali, gli ambiti di trasformazione, anche parziale, è stato riportato il parametro St.

Le attrezzature pubbliche o convenzionate con le Amministrazioni Pubbliche, salvo diversa specifica indicazione d'ambito o sub-ambito, non vengono computate nei parametri di cui sopra.

##### **6.1.1. - ambito a:**

Sf = mq 149.926



SLP massima = SLP esistente + mq. 10.000 di nuova costruzione ;  
Sc massima = Sc esistente + 10.000 di nuova costruzione.

**6.1.2. - ambito b1/a<sup>1</sup>:**

Sf = mq 22.176

SLP esistente e attuata = mq 24.297

Sc esistente e attuata = mq 21.694

**6.1.3. - ambito b1/b<sup>2</sup>:**

St = mq 266.425

SLP massima = mq 173.835

Sc massima = mq 177.486

**6.1.4. - ambito b2<sup>3</sup>:**

St = mq 135.290

SLP massima = mq 116.000

Sc massima = mq 37.000

**6.1.5. - ambito c1:**

**6.1.5.1.- area individuata con la lettera c1/a**

St = mq 171.413

SLP massima = mq 68.565

Sc massima = mq 34.282

**6.1.5.2. - area individuata con lettera c1/b<sup>4</sup>**

St = mq 298.200

SLP massima = mq 92.000

Sc massima = mq 149.100

**6.1.5.3.- area individuata con la lettera c1/c**

St = mq 21.360

SLP = mq 28.635

Sc massima = mq 7.785

**6.1.5.4.- area individuata con la lettera c1/d (area della pista)<sup>5</sup>**

St = mq 112.610

SLP massima = mq 2.500

Sc massima = mq 2.500

**6.1.6. - ambito e - "ex Ambito B - AdP 2004"<sup>6</sup>**

St = mq. 23.050

<sup>1</sup> Le quantità sono state modificate rispetto all' ambito "b1" del precedente Accordo di Programma in seguito alla ridefinizione del perimetro del nuovo ambito "b1/a".

<sup>2</sup> Le quantità sono state modificate rispetto all' ambito "b2" del precedente Accordo di Programma in seguito alla ridefinizione del perimetro del nuovo ambito "b1/b".

<sup>3</sup> Le quantità sono state modificate rispetto all' ambito "c1/b" del precedente Accordo di Programma in seguito alla riconfigurazione del perimetro dell'intero Ambito di Trasformazione che prevede l'esclusione del Comune di Rho e ridefinisce il nuovo ambito "b2".

<sup>4</sup> L' ambito "b2" del precedente Accordo di Programma è stato riconfigurato con l'inserimento del nuovo ambito "c1/b" a seguito di un riassetto delle proprietà tra le società A.B.P. e TEA.

<sup>5</sup> Le quantità sono state modificate rispetto all' ambito "c1/d" del precedente Accordo di Programma in seguito alla ridefinizione del perimetro del nuovo ambito "c1/d".

<sup>6</sup> Le quantità sono state modificate rispetto all' ambito "c2" del precedente Accordo di Programma in seguito alla riconfigurazione del perimetro dell'intero Ambito di Trasformazione che prevede l'esclusione del Comune di Rho e ridefinisce il nuovo ambito "e".

### 6.1.7. - ambito d1

Sf = mq. 19.402

SLP massima = mq 28.000

Sc massima = mq 12.970

### 6.1.8. - ambito d2 (quota parte dell'area della centrale termica)

St= mq. 24.000

SLP massima = mq 2.020

Sc massima = mq 2.020

### 6.1.9. - ambito d3 (area depuratore)<sup>7</sup>

St = mq. 33.812

SLP massima = mq 2.000

Sc massima = mq 2.000

Fascia di rispetto autostradale = come da Codice della Strada

In sede di presentazione dei titoli abilitativi si dovrà procedere alla puntuale verifica della St a seguito dell'effettivo rilievo delle aree. Nel caso in cui esistesse una discordanza superiore al 5%, in aumento o in difetto, dei valori di St contenuti nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione, si procederà al proporzionale adeguamento dei relativi parametri edilizi di Slp e Sc.

## ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle norme per l'area o per l'edificio.

Con riferimento all'art. 51, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005, è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare qualsiasi destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale; è compatibile o accessoria qualsiasi destinazione d'uso che possa essere funzionalmente conciliabile con la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso non previste nei successivi paragrafi e nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione, non sono ammissibili.

Per gli ambiti a, b1/a, b1/b, c1/a, c1/b, c1/c, c1/d, d2 e d3 si rinvia alle specifiche prescrizioni contenute nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione, afferenti ai singoli ambiti.

Di seguito saranno individuate esclusivamente le destinazioni in merito all'ambito d1 ed e - "ex **Ambito B - AdP 2004**" ritenuti gli stessi come ambiti consolidati.

### 7.1.- Nell'ambito d1) sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazione principale: produzione di beni e di servizi asserviti alle attività produttive del Gruppo Fiat.

- Destinazioni complementari: terziario-direzionale. Per l'insediamento di dette attività è previsto l'adeguamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura e con le modalità indicate al successivo art. 10.

### 7.2.- Nell'ambito e) - "ex Ambito B - AdP 2004" sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazione principale: attività per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la movimentazione di beni e manufatti in genere. In particolare la tav n. "VAR 6A - Progetto dello

<sup>7</sup> Le quantità sono state modificate rispetto all'ambito "d3" del precedente Accordo di Programma in seguito alla riconfigurazione del perimetro dell'intero Ambito di Trasformazione che prevede l'esclusione del Comune di Rho e ridefinisce il nuovo ambito "d3".



stato previsto planimetria generale” della Variante al P.d.R.I. 2004, riporta per la porzione oggetto del presente AdP una destinazione a parcheggio e a verde privato.

## ART. 8 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi e terziari e residenziali.

Le aree a destinazione pubblica già attuate, verranno disciplinate dalla normativa vigente dei singoli comuni, per quelle invece inserite in previsione saranno disciplinate in fase di strumentazione attuativa successiva, fermo restando quanto segue:

SP1 – SP2 – SP3: destinazione a verde;

SP5 – SP6 – SP10: aree comprese nel Parco delle Groane a cui fanno riferimento le norme tecniche del Parco;

SP11: area verde compresa nel Parco del Lura;

SP12: area di proprietà del Comune di Arese.

I nuovi interventi riguardanti le aree SP1, SP2, SP3, SP11, devono essere concordati con il Parco del Lura.

Le aree identificate con (\*), nelle Schede Attuative allegate, asservite e/o cedute quale standard a servizio della funzione produttiva in attuazione del AdP del 1997, come integrato nel 2004, ancorché non ricomprese nel comparto potranno essere, in accordo con l'Amministrazione Comunale, riconfigurate a cura e spese dei privati, al fine di una migliore integrazione con gli standard del comparto, in sede di progettazione urbanistica attuativa.

## ART. 9 - MODALITÀ DI INTERVENTO

L'attuazione del Documento avviene:

- in tutti gli ambiti e sub-ambiti compresi all'interno del perimetro del PLIS del Lura, nel caso di interventi di trasformazione edilizia consentiti, mediante la preventiva concertazione con il Parco del Lura.
- **nell'ambito a**, nel caso di interventi correlati all'attività esistente, con attuazione diretta (permesso di costruire o D.I.A.), nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività di cui alla Disposizione Dirigenziale della Provincia di Milano, nuovo ente competente in materia, n. 131 del 15 marzo 2006 Racc. Gen. 2457/2006 del 15.03.06, a seguito di piano attuativo/programma integrato di intervento.
- **Nell'ambito b1**, nel caso di interventi di attuazione e completamento delle previsioni insediative e funzionali previsti nel P.R.I. approvato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 3 aprile 1997 ed approvato dalla Regione Lombardia con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 58158 del 26 giugno 1997, pubblicato sul BURL n. 29 del 14 luglio 1997, modificato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 30 aprile 2004 e approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 8980 del 28 maggio 2004, pubblicato sul BURL n. 23 del 31 maggio 2004, con titolo abilitativo semplice. Nel caso di inserimento di destinazioni compatibili o quote di uffici superiori al 35%, dovrà essere presentato un permesso di costruire convenzionato.
- **nell'ambito b2**, mediante titolo abilitativo diretto per quanto riguarda gli interventi (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,) che prevedono attività di produzione di beni e servizi. La nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia, e l'inserimento delle di attività terziario-direzionali compatibili dovranno essere subordinati a permesso di costruire convenzionato, secondo le prescrizioni indicate nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione.
- **nell'ambito c1**, mediante piano/i attuativo/i o PII e/o permesso di costruire convenzionato. Per più puntuali specifiche si fa comunque riferimento alle prescrizioni indicate nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione, afferenti ai singoli ambiti.
- **nell'ambito d1**, nel caso di interventi correlati all'attività esistente, previa stipula di una



convenzione ricognitiva dell'attività, con titolo abilitativo semplice (permesso di costruire o D.I.A.). Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività in essere dovrà essere attivato un idoneo titolo abilitativo convenzionato.

- **negli ambiti d2 e d3:** secondo quanto prescritto nelle *schede attuative* allegatale alle presenti Norme di Attuazione, afferenti ai singoli ambiti.

In tutti gli ambiti gli interventi relativi alla realizzazione di opere pubbliche, di uso o interesse pubblico sono sempre consentiti a mezzo di titolo abilitativo semplice.

## ART. 10 - SERVIZI e AREE DI COMPENSAZIONE

**10.1.-** Gli interventi di manutenzione sugli edifici esistenti destinati alla produzione di beni e servizi sono subordinati al rilascio di titolo abilitativo semplice ovvero a denuncia di inizio attività, non determinando tali interventi il fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Le aree a servizi cedute e/o asservite in attuazione all'AdiP del 1997 integrato nel 2004, soddisfano i fabbisogni di aree a standard relativamente a tale destinazione d'uso principale di attività industriale o artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, nonché alla destinazione complementare ed accessoria limitatamente a uffici a servizio delle imprese insediate nella quota non superiore al 35% della s.l.p. destinata all'attività produttiva, di cui al precedente art. 7.

**10.2.-** Gli insediamenti di destinazioni funzionali diverse da quelle sopra indicate devono prevedere il reperimento e cessione o asservimento di ulteriori aree per servizi ed attrezzature pubbliche con le modalità stabilite dalle disposizioni al riguardo ovvero, se sussistono le condizioni di cui all'articolo 90, comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i., la loro monetizzazione, secondo i seguenti parametri:

- Funzione terziario-direzionale: mq 1,00 per ogni mq di s.l.p. massima ammissibile;
- Funzione commerciale - grande struttura di vendita (centro commerciale) e servizi alla distribuzione: mq 2,00 per ogni mq di s.l.p. massima ammissibile;
- Altre Funzioni commerciali - (media struttura di vendita e servizi alla distribuzione, ecc.): mq 1, per ogni mq di s.l.p.
- Funzione residenziale: 26,5 mq/ab<sup>8</sup>;
- Funzione ricettiva, ludico-ricreativa, sportiva, espositiva: mq. 1,00 mq per ogni mq. di s.l.p. massima ammissibile.

Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come sopra quantificato possono essere conteggiate le superfici dei parcheggi pubblici o di uso pubblico realizzate anche in strutture multipiano.

Gli interventi di trasformazione urbanistica dell'area devono prevedere, se necessario, anche adeguamenti ed implementazione della rete infrastrutturale viabilistica e trasportistica necessaria a rendere accessibile l'area.

In aggiunta al reperimento di dette aree a servizi pubblici, l'attuazione delle previsioni dell'Accordo di Programma è subordinata ad interventi di compensazione ambientale, così identificati nelle allegata Schede Attuative:

- ambito b2: cessione di un'area destinata a corridoio ecologico pari a mq. 27.600 identificata con il n. 1;
- sub ambiti c1/a e c1/c: cessione di un'area attrezzata di mq. 35.000 identificata con il n. 2. Gli stessi sub-ambiti contribuiscono inoltre alle compensazioni mediante il reperimento di aree per misure di mitigazione corrispondenti a 55.000 mq, anche esternamente all'Ambito di Trasformazione "AdP Alfa Romeo 2015", secondo quanto previsto nella scheda attuativa allegata.

<sup>8</sup> La Capacità insediativa teorica sarà calcolata come rapporto fra la slp residenziale complessiva e 33.3 mq per abitante, come previsto nella pianificazione generale del comune di Arese.



- ambito d3: cessione di un'area di mq. 12.200 identificata con il n. 3 finalizzata alla riqualificazione infrastrutturale del nuovo sovrappasso autostradale.

Le superfici compensative sopra riportate sono da considerarsi valide indipendentemente dalla convenzione grafica riportata nelle Schede Attuative allegate.

In sede attuativa dei Piani/Programmi Integrati o dei Permessi di costruire convenzionati potrà essere parzialmente modificata la localizzazione di questi interventi di compensazione ambientale fatte salve le quantità complessive.

Tali compensazioni contribuiscono alla quantificazione degli elementi di mitigazione che i processi di V.A.S. e di V.I.A. possono individuare ai fini delle mitigazioni ambientali.

Oltre agli interventi sopra quantificati è prevista la possibilità di implementare le aree e/o opere di compensazione come segue:

- Nel caso le Amministrazioni Comunali coinvolte diano attuazione, a seguito di un progetto di fattibilità, al corridoio verde di collegamento est-ovest, lungo il canale Villorosi, fra il parco del Lura e il parco in comune di Garbagnate, verranno cedute, nell'ambito d2, aree per circa 9.500 mq, secondo quanto indicato nella scheda attuativa allegata.
- All'ambito b2 verranno attribuite aree di compensazione aggiuntive pari a circa 50.000 mq secondo le modalità indicate di seguito e nella rispettiva scheda attuativa allegata.
- All'attuazione dell'ambito c1/b l'Amministrazione Comunale di Arese potrà richiedere all'operatore, l'esecuzione di opere di riqualificazione e mitigazione ambientale sull'area ad oggi già di proprietà comunale, sede dell'Ex-Ancifap, quale ulteriore opera di compensazione ambientale, quantificata indicativamente con un superficie di circa 30.000 mq.

**10.3.-** A seguito della richiesta degli Enti e/o Società coinvolte, sarà possibile individuare nell'ambito b2, in particolare sulle aree pertinenziali degli edifici (circa 55.000 mq), una parte dei parcheggi remoti Expo, da utilizzarsi durante il periodo della manifestazione. La richiesta dovrà pervenire entro il 31/12/2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con gli Enti e/o Società interessate. Successivamente alla manifestazione sarà possibile una trasformazione dell'area, che potrà prevedere anche il cambio delle destinazioni d'uso ammesse e complementari verso altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale. Contestualmente alla definizione delle modalità d'uso e gestione delle aree a parcheggio per il periodo della manifestazione Expo, verranno stabiliti con le A.C. coinvolte i principi di trasformazione e riutilizzo dell'area, finalizzate alla predisposizione di un piano attuativo/PII e dell'eventuale variante. Con la pianificazione attuativa verranno più precisamente determinate le funzioni, le quantità e l'eventuale variazione dei fabbisogni generati. In tale sede dovrà essere determinato un contributo di compensazione a carico dell'operatore finalizzato esclusivamente all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'operatore privato competente, di un'area all'interno del parco delle Groane, esterna all'attuale perimetro dell'AdP.

La suddetta area di compensazione, individuata con il n. 4, è quantificata indicativamente in 50.000 mq.

**10.4 -**Per gli ambiti dove si prevede la realizzazione di quote funzionali commerciali relativa alla media e grande distribuzione si devono inoltre realizzare interventi di sostegno al sistema economico della rete commerciale esistente nei Comuni, fermo restando quanto disciplinato dalla normativa di settore.

**10.5-** Nell'ambito delle funzioni residenziali dovrà essere garantita una quota, almeno del 20% della s.i.p. complessiva, da destinare ad alloggi di edilizia convenzionata. Salvo specifica determinazione per tali quote si applicheranno le disposizioni circa :

- le forme di intervento (cessione, affitto con riscatto, cessione gratuita, ecc.);



- le caratteristiche costruttive degli alloggi;
- gli importi da applicare nella vendita/affitto;
- ecc.;

secondo quanto previsto dalla regolamentazione del Comune di Arese per interventi analoghi.

In seno al sub ambito c1/c è individuato l'edificio entro il quale è prevista la cessione gratuita di una s.l.p. costruita pari a mq. 11.000 da destinare a funzioni di interesse pubblico sovra comunale, secondo quanto stabilito nella specifica scheda attuativa allegata.

## ART. 11 - CONVENZIONI

Gli schemi di convenzione (relativi ai permessi di costruire convenzionati o ai piani/programmi integrati d'intervento) relativi agli ambiti di trasformazione dovranno disciplinare gli interventi sia privati che pubblici, la dotazione dei servizi di interesse pubblico, le garanzie per la loro attuazione ed i tempi di realizzazione.

Le suddette convenzioni dovranno in particolare garantire:

- Il reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. In luogo della cessione di aree potrà essere autorizzata dai Comuni la possibilità di cedere fabbricati esistenti e/o la realizzazione di opere, di servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Le quote di compensazione ambientale che gli interventi di trasformazione debbono corrispondere per il cambio delle destinazioni funzionali;
- La corresponsione degli importi degli oneri di urbanizzazione determinati sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla pianificazione nonché all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e comunque in misura non inferiore agli oneri riferiti al Comune avente l'importo più elevato e all'incidenza del maggior carico urbanistico sulla dotazione di servizi generali. La determinazione dell'entità degli oneri di urbanizzazione terrà conto del peso insediativo determinato, della necessità di assolvere direttamente ai servizi pubblici di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria, di contribuire all'integrazione delle opere e dei servizi di carattere generale, fatto salvo quanto già assolto nell'ambito del all'Accordo di Programma 2004 e del PRI, sulla base della Convenzione Ricognitiva stipulata in data 22/9/2011.
- Eventuali monetizzazioni, nel caso sussistano le condizioni di cui all'art. 90 comma 4 L.R.12/2005.
- La progettazione, direzione, coordinamento per la sicurezza ed il collaudo, ed ogni eventuale spesa tecnica connessa, relativa alle opere e ai servizi di uso ed interesse pubblico a carico dell'operatore
- La realizzazione delle estensioni delle reti e degli allacci di tutti gli impianti tecnologici a carico dell'operatore;
- Le forme e le modalità di controllo pubblico dei progetti, delle opere e dei tempi di realizzazione delle opere di uso ed interesse pubblico;
- L'adempimento degli obblighi assunti nella convenzione, della corresponsione delle penali per l'eventuale inadempimento e le responsabilità verso terzi mediante garanzie bancarie o assicurative di primaria compagnia accettate dai Comuni;
- Le varianti secondo la disciplina dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

per quanto non espressamente sopra richiamato si rimanda alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti.



## ART. 12 – PRESCRIZIONI SPECIALI

Alla scadenza della/e convenzione/i e una volta realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste ed attuati tutti gli impegni previsti dalla/e convenzione/i assunti nei confronti della P.A., resteranno ferme le prescrizioni urbanistiche relative alle quantità edificabili e alle destinazioni d'uso: gli interventi edilizi su tutta l'area oggetto del presente Documento potranno essere realizzati, anche con le modificazioni planivolumetriche ammesse dall'art. 14, comma 12, l.r. 12/05, previo rilascio di titoli edilizi semplici e/o convenzionati a seconda della necessità o meno di adeguare la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale alle funzioni insediate.

I comparti c1/a e c1/c potranno essere accorpati omogeneizzando le funzioni con quelle previste nel comparto C1/a, nel rispetto della slp massima prevista nei due sub-ambiti, e della conferma dell'attrezzatura di interesse generale per una quota non inferiore a mq 11.000.

La trasformazione e l'utilizzo delle aree è subordinato al completamento delle bonifiche ed al raggiungimento degli obiettivi di qualità del suolo e sottosuolo secondo i parametri stabiliti dalla vigente normativa di settore per la destinazione urbanistica principale prevista per il sub ambito.

Le attività presenti negli ambiti d2 (parte della centrale termica) e d3 (parte del depuratore), oltre a soddisfare le esigenze del compendio Alfa Romeo, potranno soddisfare consumi e richieste esterne allo stesso compendio Alfa Romeo.

L'operatore si impegnerà a procedere, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., in considerazione del mutamento previsto della destinazione urbanistica dell'area qualora tale mutamento richiedesse l'adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi di quelli relativi al procedimento precedente.

Gli edifici devono rispondere ai requisiti in materia di bioedilizia disciplinati dal regolamento approvato dal Comune di Arese.

Le aree incluse all'interno dell'azonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane, saranno regolamentate dalla normativa vigente dello stesso PTC del Parco.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dovranno avvenire nel rispetto delle normative di inquinamento acustico e in quelle contenute nei Piani di Zonizzazione Acustici vigenti nei Comuni.

All'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo dovranno essere rilevate le Distanze di Prima Approssimazione (D.P.A.) dagli elettrodotti ai sensi della vigente normativa, per gli ambiti d'intervento particolarmente interessati da tali infrastrutture.

In sede di ri-adequamento dell'impianto di depurazione d3, dovranno essere eseguite le misure di mitigazione, previste nell'allegato 4 al punto 1.2 della Delibera CITAI 04.02.1977.

È inoltre vietato in tutta l'area dell'Accordo di Programma, l'insediamento di attività rientranti nella disciplina Seveso (Industrie ad Incidente Rilevante).

La futura pianificazione comunale per il governo del territorio del Comune di Arese potrà prevedere l'applicazione dei criteri perequativi, ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005, anche alle aree ricomprese all'interno dell'Accordo di programma, per il solo sub ambito c1/a. Pertanto, a seguito dell'approvazione del nuovo PGT, il soggetto attuatore ha facoltà, non vincolante, di attivare i meccanismi perequativi ivi stabiliti.

Sono comunque fatte salve le regole urbanistiche definite nelle presenti Norme di Attuazione e Schede Attuative allegate a cui si potrà dare attuazione in qualsiasi momento, a seguito dell'approvazione definitiva dell'Accordo di Programma.

*[Handwritten signatures in black and blue ink]*



**ALLEGATO:**

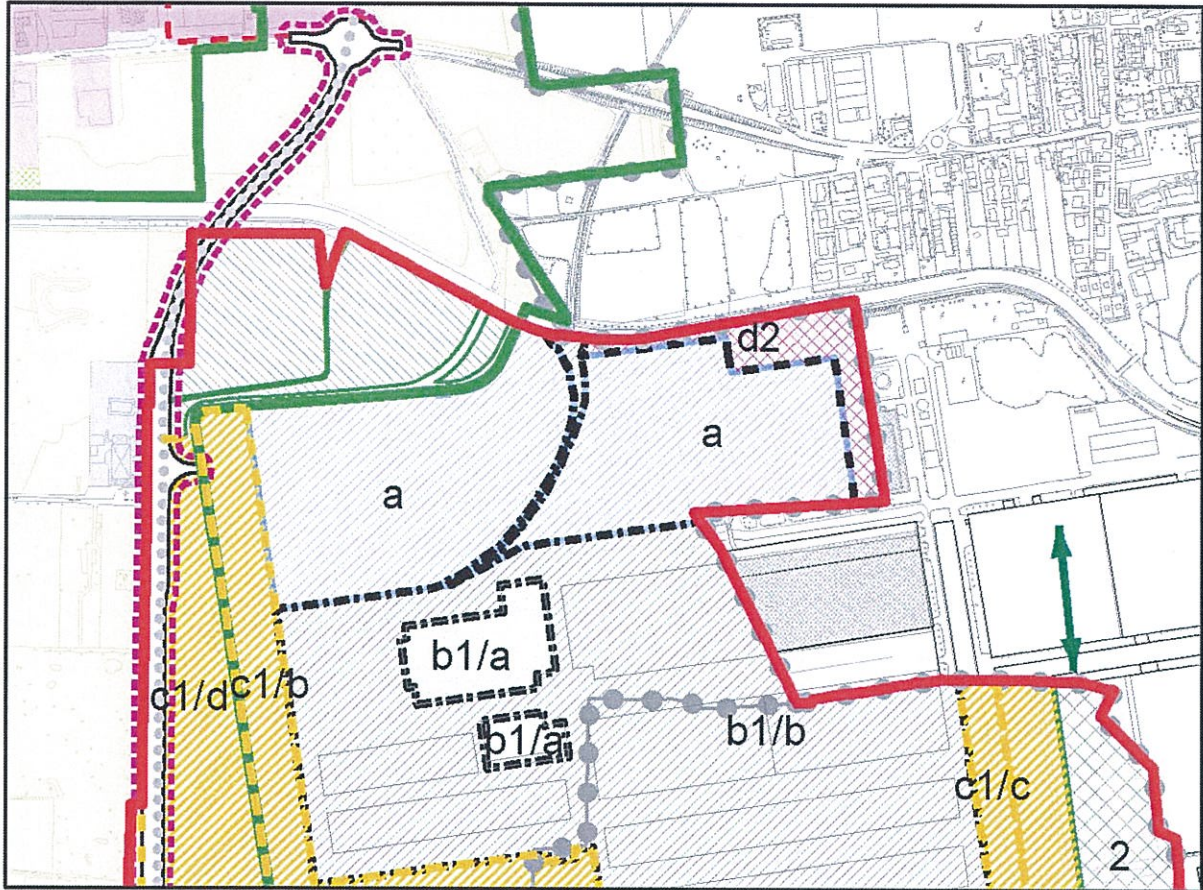
**SCHEDE ATTUATIVE DEGLI AMBITI E SUB-AMBITI DI INTERVENTO INCLUSI  
NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**



Handwritten signatures in blue and black ink, including a blue signature at the top right and several black signatures below it.

**Ambito a**  
**Comuni: LAINATE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

L'ambito a) è costituito dai lotti già attuati dell'ex area CRAA.

In questi immobili, proprio in quanto attuata l'originaria previsione del PdRI, sono consentiti unicamente interventi di natura manutentiva, conservativa, di ristrutturazione edilizia per gli immobili destinati alle attività previste nell'autorizzazione di cui alla DGRL n. VII/3979 del 23.3.2001.

E' confermata la possibilità edificatoria di 10.000 mq di S.I.p. (pari alla Sc) quota parte dei 50.000 mq di nuova edificazione previsti dal PdRI originario.

*Prescrizioni urbanistiche*

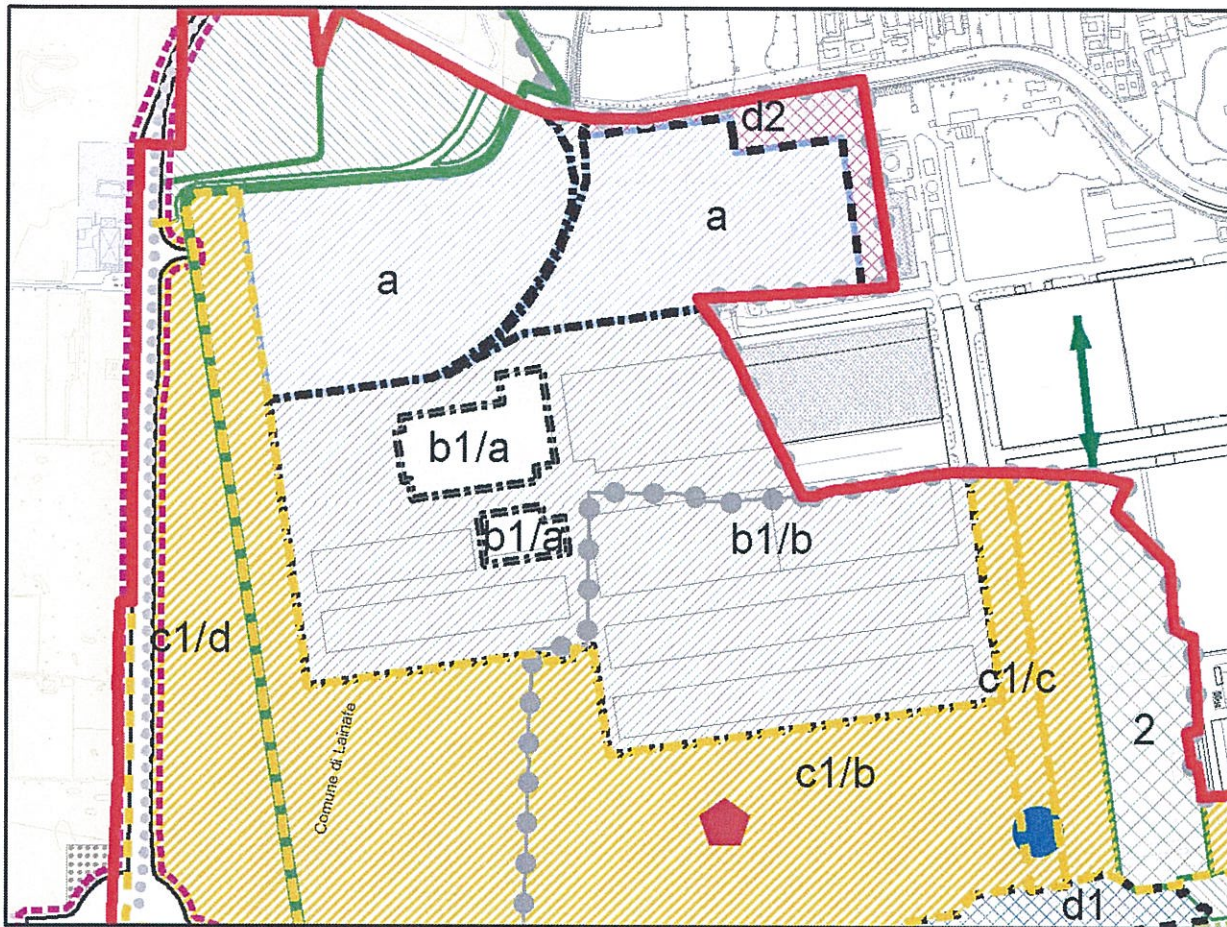
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Attività produttiva, industriale e artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, con riferimento all'attività in essere secondo la Disposizione Dirigenziale della Provincia di Milano, nuovo ente competente in materia, n. 131 del 15 marzo 2006 Racc. Gen. 2457/2006 del 15.03.06.
<b>Parametri urbanistici:</b>	





**Sub-Ambiti b1/a - b1/b**  
**Comuni: ARESE – LAINATE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

Il sub ambito b1/a è costituito dai lotti già attuati dell'ex area CRAA.  
 In questi immobili, proprio in quanto attuata l'originaria previsione del PdRI, sono consentiti unicamente interventi di natura manutentiva e conservativa.

Nel sub ambito b1/b è previsto il completamento della destinazione produttiva beni e servizi ad oggi in parte già realizzata.

*Prescrizioni urbanistiche*

**b1/a**

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Attività produttiva, industriale ed artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.
Destinazioni complementari:	Uffici a servizio ed attività integrative alla produzione (mense, asili aziendali, palestre pertinenziali, ecc.) delle imprese insediate nell'area; ove gli uffici di servizio superino la quota del 25% e, con le attività



	integrative, la quota del 35% della s.l.p. destinata alla singola attività produttiva, il loro insediamento è subordinato all'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura e con le modalità indicate all'art. 10 delle presenti Norme per la funzione terziario-direzionale.	
<b>Parametri urbanistici:</b>		
Sup. fondiaria:	mq	22.176
Slp esistente ed attuata dell'ambito:	mq	24.297
<b>Parametri edilizi:</b>		
Sc max:	mq	21.694

*Prescrizioni urbanistiche*

**b1/b**

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>		
Destinazione principale:	Attività produttiva, industriale ed artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.	
Destinazioni complementari:	Uffici a servizio ed attività integrative alla produzione (mense, asili aziendali, palestre pertinenziali, ecc.) delle imprese insediate nell'area; ove gli uffici di servizio superino la quota del 25% e, con le attività integrative, la quota del 35% della s.l.p. destinata alla singola attività produttiva, il loro insediamento è subordinato all'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura e con le modalità indicate all' art. 10 delle presenti Norme per la funzione terziario-direzionale.	
Destinazioni compatibili:	Funzione terziario - direzionale e commerciale, nella misura max di 1.500 mq di SLP e con la limitazione per le unità commerciali a "esercizio di vicinato", con le modalità indicate all' art. 10 delle presenti Norme per la funzione terziario-direzionale.	
<b>Parametri urbanistici:</b>		
Sup. territoriale:	mq	266.425
Slp max:	mq	173.835
<b>Parametri edilizi:</b>		
Sc max:	mq	177.486

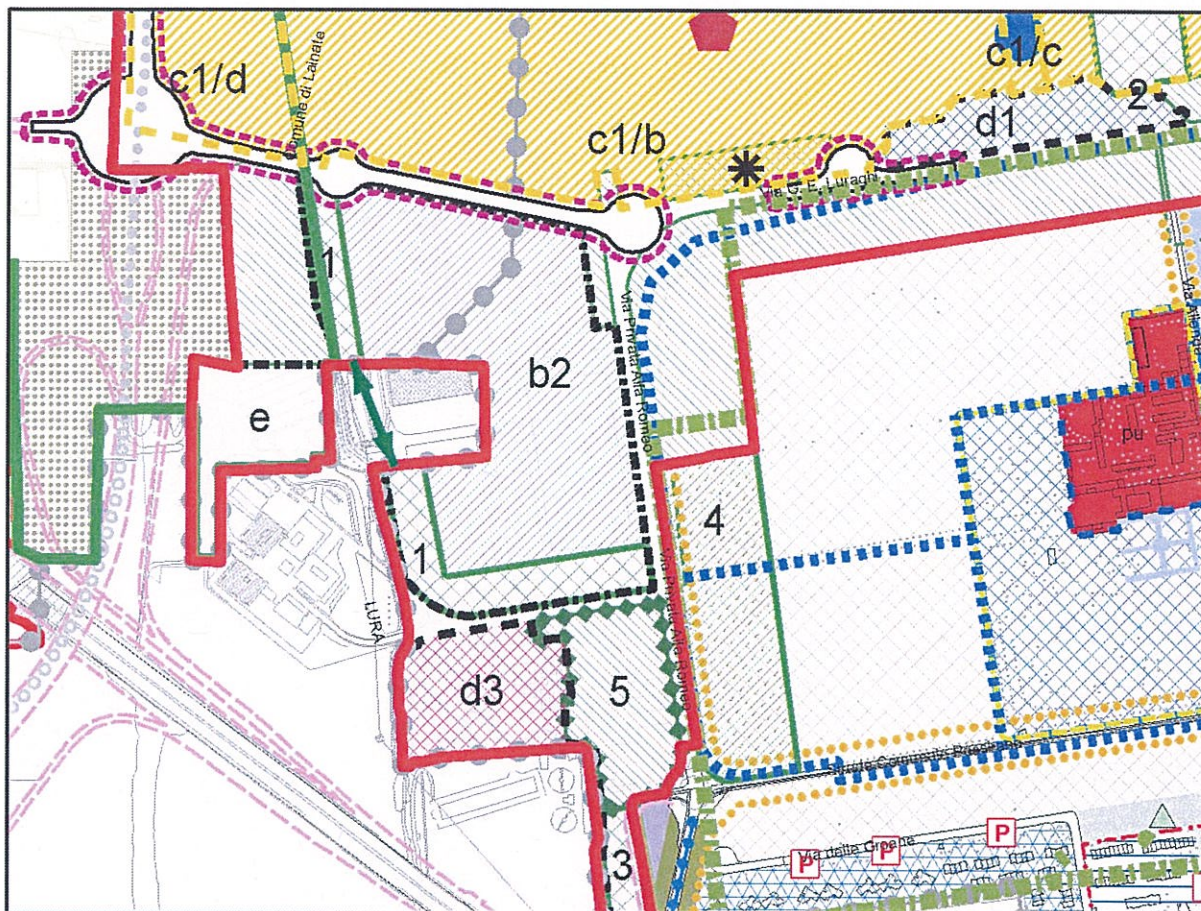
**Prescrizioni particolari:**

- a) Il sub ambito sarà attivato nel caso di interventi di attuazione e completamento delle previsioni insediative e funzionali previsti nel P.R.I. approvato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 3 aprile 1997 ed approvato dalla Regione Lombardia con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 58158 del 26 giugno 1997, pubblicato sul BURL n. 29 del 14 luglio 1997, modificato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 30 aprile 2004 e approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 8980 del 28 maggio 2004, pubblicato sul BURL n. 23 del 31 maggio 2004 con titolo abilitativo semplice. Nel caso di inserimento di destinazioni compatibili o quote di uffici superiori al 35%, dovrà essere presentato un permesso di costruire convenzionato.
- b) I fabbisogni generati dalla funzione produttiva di beni e servizi sono già assolti in attuazione del AdP del 1997, come integrato nel 2004, nonché alla destinazione complementare ed accessoria limitatamente a uffici a servizio delle imprese insediate per una quota non superiore a 35% della slp.
- c) Saranno mantenuti validi gli obblighi assolti, anche in termini di oneri, con riferimento alla "Convenzione Urbanistica 2004" del 28 ottobre 2004, nn. 953/483 di repertorio e raccolta, a rogito Notaio G. Condò di Milano, registrato a Milano 4 il 15/11/2004 al n. 100168 serie IV, e alla "Convenzione ricognitiva" con i comuni di Arese e Lainate del 22/9/2011 a rogito Notaio G. Condò di Milano, registrato a Milano 4 il 28/11/2011 al n. 19836 serie IV.  
Con la stessa "Convenzione ricognitiva" del 22/9/2011, tra ABP e i Comuni di Arese e Lainate, sono stati completati gli adempimenti degli obblighi di cessione delle aree e degli standard minimi (verde drenante e parcheggi privati) per la destinazione produttiva e funzioni complementari e accessorie minori del 35% della slp.
- d) La previsione di accessorieta' delle destinazioni d'uso complementari ed accessorie fino al 35% della Slp, dovrà essere garantita con un atto di impegno unilaterale - non trascritto - confermativo del vincolo di complementarieta' funzionale da presentare al Comune al momento della richiesta del titolo edilizio. Il Comune potrà anche trasferire tale impegno in una specifica prescrizione del titolo edilizio e delle autorizzazioni amministrative richieste per l'esercizio delle attività che verranno insediate nella unità considerata.



**Ambito b2**  
**Comuni: ARESE –LAINATE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

L'ambito si presenta costituito da due edifici, uno composto da 6 piani fuori terra ed uno mono-piano; entrambi sono adibiti a funzioni legate all'industria dell'auto e servizi annessi. I piazzali esterni sono invece adibiti ad aree di sosta a servizio della stessa attività. L'intervento ha l'obiettivo di mantenere gli edifici esistenti destinandoli a funzioni produttive di beni e servizi. La progettazione dell'ambito dovrà prevedere la creazione di un corridoio ecologico lungo il torrente Lura in connessione con il parco delle Groane.

*Prescrizioni urbanistiche*

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Attività produttiva, industriale ed artigianale diretta alla produzione di beni ed alla prestazione di servizi e attrezzature e spazi a servizio della produzione
Destinazioni complementari:	Attività terziario-direzionali di servizio alle imprese <sup>9</sup> (max 35% della slp)

<sup>9</sup> "Di servizio alle imprese" si intendono quelle attività connesse alle funzioni produttive di beni e servizi insediate nell'ambito di intervento, ammesse nei limiti percentuali sopra stabiliti.









<b>Parametri urbanistici:</b>		
Sup. territoriale:	mq	135.290
Slp massima di pertinenza dell'ambito:	mq	116.000
<b>Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o di interesse generale:</b>		
<b>di cui:</b>	<b>mq</b>	<b>68.200</b>
100% della slp destinata a terziario - direzionale non a servizio delle imprese insediate (35% slp)	mq	40.600
area di compensazione	mq	27.600
<b>Parametri edilizi:</b>		
Sc max: 60% della ST	mq	81.200

#### Prescrizioni particolari:

- a) L'attuazione degli interventi avverrà mediante titolo abilitativo diretto per quanto riguarda gli interventi (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) che prevedono attività di produzione di beni e servizi. La nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia, e l'inserimento di attività terziario-direzionali dovranno essere subordinati a permesso di costruire convenzionato fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo e).
- b) La previsione di accessorieità delle destinazioni d'uso complementari fino al 35% della Slp, dovrà essere garantita con un atto di impegno unilaterale - non trascritto - confermativo del vincolo di complementarietà funzionale da presentare al Comune al momento della richiesta del titolo edilizio. Il Comune potrà anche trasferire tale impegno in una specifica prescrizione del titolo edilizio e delle autorizzazioni amministrative richieste per l'esercizio delle attività che verranno insediate nella unità considerata.
- c) I fabbisogni generati dalla funzione produttiva di beni e servizi sono già assolti in attuazione del AdP del 1997, come integrato nel 2004, nonché alla destinazione complementare ed accessoria limitatamente a uffici a servizio delle imprese insediate per una quota non superiore a 35% della slp.
- d) Contestualmente al primo intervento dell'ambito verrà dato avvio alla realizzazione di un corridoio ecologico lungo il torrente Lura in connessione con il parco delle Groane (area di compensazione 1, in cessione).
- e) L'operatore si rende disponibile, a seguito della richiesta degli Enti e/o Società coinvolte, ad individuare una parte dei parcheggi remoti Expo all'interno dell'ambito b2, in particolare sulle aree pertinenziali degli edifici (circa 55.000 mq), da utilizzarsi, durante il periodo della manifestazione. La richiesta dovrà pervenire entro il 31/12/2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con gli Enti e/o Società interessati.  
Successivamente alla manifestazione sarà possibile la trasformazione dell'area, che potrà prevedere il cambio delle destinazioni d'uso ammesse e complementari verso altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale. Contestualmente alla definizione delle modalità d'uso e gestione delle aree a parcheggio per il periodo della manifestazione Expo, verranno stabiliti con le Amministrazione Comunali coinvolte i principi di trasformazione e riutilizzo dell'area, finalizzate alla predisposizione di un piano attuativo/PII e dell' eventuale variante. Con la pianificazione attuativa verranno più precisamente determinate le funzioni, le quantità e l'eventuale variazione dei fabbisogni generati.
- f) In tale sede dovrà essere determinato un contributo di compensazione, a carico dell'operatore privato, finalizzato esclusivamente all'acquisizione, da parte dell' Amministrazione Comunale o

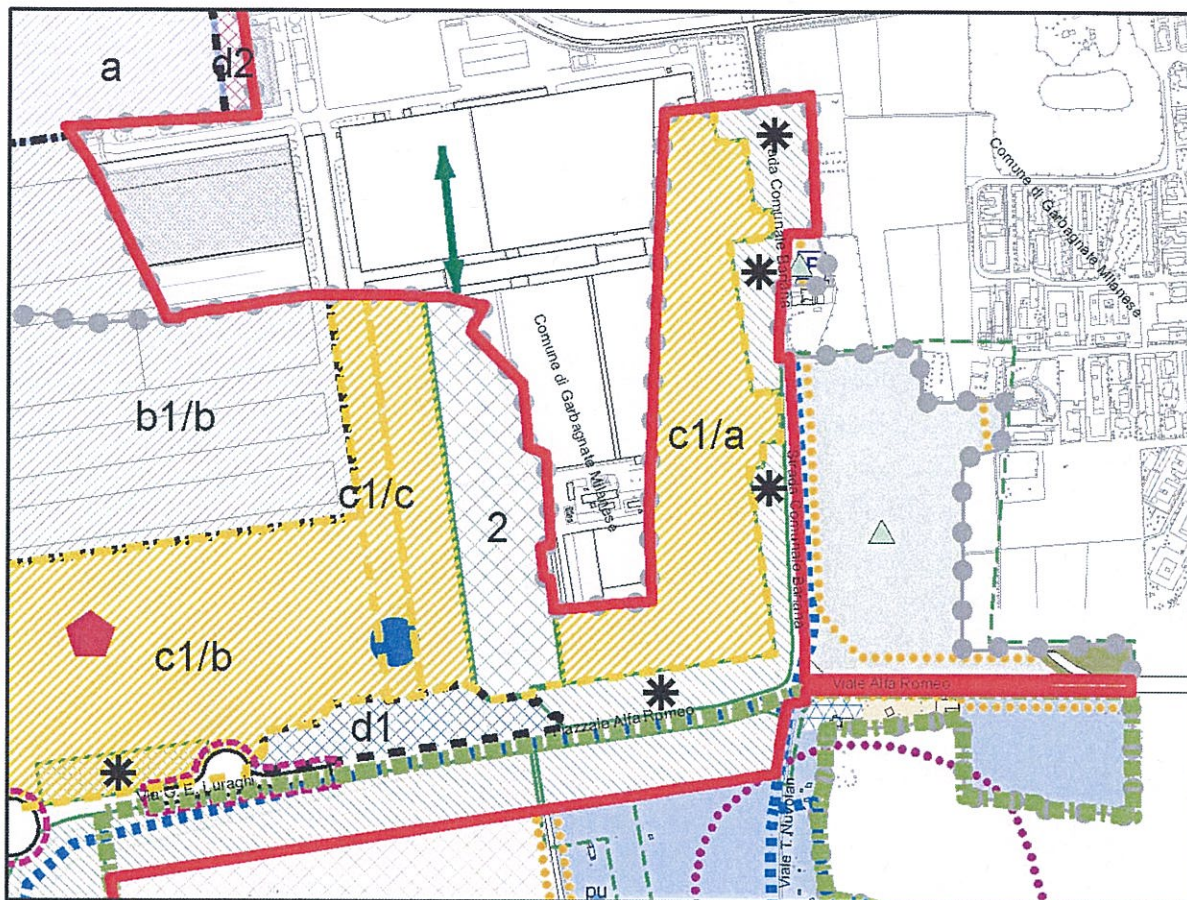


dell'operatore privato competente, di un'area all'interno del parco delle Groane, esterna all'attuale perimetro dell'AdP. La suddetta area di compensazione, individuata con il n. 4, è quantificata indicativamente con un area di 50.000 mq.

**Sub-Ambiti c1/a e c1/c**  
**Comuni: ARESE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

L'intervento ha l'obiettivo di creare un nuovo insediamento prevalentemente residenziale, caratterizzato da tipologie edificatorie di altezza medio-bassa, ed una buona dotazione di verde privato. L'intervento, caratterizzato dalla presenza di un'area a parco pubblico, dovrà garantire la connessione fra il parco delle Groane a sud ed il parco in comune di Garbagnate, oltre a garantire una unitarietà fra le diverse funzioni previste. Per questo motivo l'individuazione della porzione di area di compensazione è indicativa ed dovrà essere definita nell'ambito della progettazione complessiva (masterplan).

Pertanto il progetto potrà essere attuato anche per parti distinte, ma dovrà garantire una progettazione unitaria tale da assicurare una connessione degli spazi aperti pubblici e/o privati dei due comparti edificatori oltre ad una adeguata collocazione delle funzioni residenziali, in modo tale da non risultare a stretto contatto con quelle produttive esistenti. Conseguentemente, le funzioni terziarie/previste dovranno essere collocate preferibilmente nel comparto c/1c con espressa esclusione di medie e grandi strutture di vendita.

*Prescrizioni urbanistiche*

**c1/a**

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Residenziale
Destinazioni complementari:	Ricettivo-alberghiero, attività commerciali di vicinato



<b>Parametri urbanistici:</b>		
Sup. territoriale:	mq	171.413
Slp massima di pertinenza dell'ambito:	mq	68.565
di cui min 20% da destinare a residenza convenzionata	mq	13.713
Altre funzioni complementari max 10 % della slp (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato):	mq	6.856
<b>Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o di interesse generale:</b>	<b>mq</b>	<b>144.563</b>
di cui:		
aree di compensazione: da reperire nell'ambito min mq 35.000	mq	90.000
aree per attrezzature di quartiere ( pari ad una dotazione di 26,5 mq/ab):	mq	54.563
aree già cedute e/o asservite con la precedente destinazione da ri-funzionalizzare (non conteggiate nella ST):	mq	31.500
<b>Parametri edilizi:</b>		
Sc max 20% ST	mq	34.282
St complessiva (comparti c1/a-c1/c)	mq	192.773
Viabilità prevista complessivamente per i due comparti <sup>10</sup>	mq	19.200

**c1/c**

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Attività direzionali – terziarie, attività artigianali, attività di servizio alle persone e alle imprese
Destinazioni complementari:	Attività di formazione e istruzione superiore e/o universitaria, centro di ricerca e sviluppo, attività commerciali di vicinato, spazi espositivi, pubblici esercizi e ristorazione

<sup>10</sup> Il dato è stato calcolato considerando la viabilità d'ambito in cessione o asservita pari a circa il 10% della St. Tale quantificazione verrà definita in fase di pianificazione attuativa.

<b>Parametri urbanistici:</b>		
Sup. territoriale:	mq	21.360
Slp massima di pertinenza dell'ambito: di cui:	mq	28.635
dovranno essere destinati ad una funzione pubblica di interesse generale (standard aggiuntivo)	mq	11.000
Altre funzioni complementari max 25% della slp d'ambito (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato):	mq	7.160
<b>Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o di interesse generale:</b>		
100 % della slp (escluso lo standard aggiuntivo)	mq	17.635
<b>Parametri edilizi:</b>		
Sc max	mq	7.785

#### Prescrizioni particolari:

- a) La trasformazione urbanistica dell'area sarà promossa tramite il ricorso a pianificazione attuativa. Può tuttavia essere ammessa un'attuazione per parti (sub comparti), al fine di coordinare gli interventi dell'AdP nel suo complesso. Le opere che si intende anticipare dovranno dimostrare autonomia realizzativa e funzionale e potranno essere avviate mediante permesso di costruire convenzionato o PA sulla base di un progetto complessivo (masterplan) che definisca la maglia viaria, la concentrazione dei volumi, le aree a verde, gli eventuali servizi costruiti da prevedere e la suddivisione in comparti attuativi, oltre ad una convenzione urbanistica tipo, condivisa con le Amministrazioni Comunali coinvolte.
- b) L'attrezzatura di interesse generale, quota parte della capacità edificatoria relativa al sub ambito c1/c è considerato quale standard aggiuntivo.  
La collocazione di tale attrezzatura è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.  
Le Amministrazioni Comunali coinvolte si impegnano a comunicare entro 90 gg dalla presentazione di specifica istanza, da parte del soggetto attuatore il tipo di attrezzatura (funzione/i etc) che intendono far realizzare, oltre all'opportuna collocazione della stessa. Il mancato riscontro a tale istanza da parte delle stesse Amministrazioni Comunali darà facoltà al soggetto attuatore di inserirvi funzioni di interesse generale, anche private, senza che questo generi alcun aggravio al fabbisogno di standard.
- c) Ad eccezione delle aree di compensazione pari a 35.000 mq, che dovranno essere reperite e destinare ad area verde attrezzata, la restante parte, pari a 55.000 mq potrà essere convertita in un contributo finalizzato al reperimento di aree per misure di mitigazione e compensazione ambientale, anche esterne all'area di trasformazione, secondo indicazioni delle Amministrazioni Comunali coinvolte. Tale contributo sarà quantificato sulla base del valore di esproprio delle aree.  
Tuttavia al fine di creare la connessione verde fra l'insediamento, il parco delle Groane ed il parco in Comune di Garbagnate, nel caso in cui quest'ultimo aderisca all'AdP, le aree di compensazione pari a 55.000 mq, dovranno, prioritariamente, essere individuate all'interno del territorio di Garbagnate, al fine di realizzare un parco connettivo, unitamente ai nuovi interventi previsti nel Comune stesso.

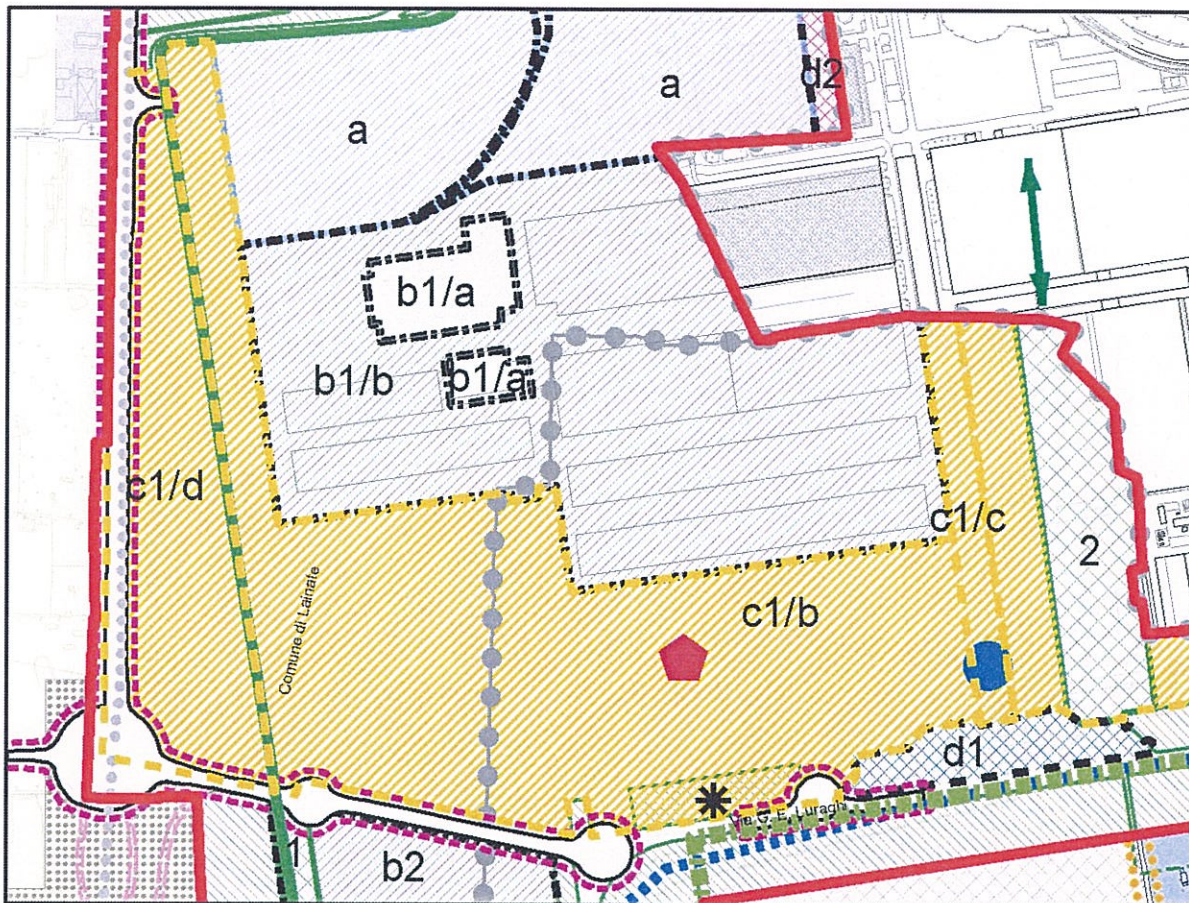


- d) La determinazione della capacità insediativa del sub ambito, nel limite massimo della SLP consentita verrà determinata in modo definitivo in sede di Piano attuativo e/o P.I.I. sulla base dei contenuti avente valore strategico del Documento, quali:
- determinazione del grado di servizi pubblici e di interesse pubblico previsti all'interno del sub ambito;
  - quota assoluta per l'integrazione delle infrastrutture ed i servizi pubblici di interesse generale previsti all'esterno del sub ambito;
  - incidenza nella risposta ai bisogni sociali del territorio con particolare riferimento all'edilizia convenzionata;
  - presenza di significative strutture di standard qualitativo di rilevanza sovracomunale.
- e) La quota dell'eventuale monetizzazione derivante dagli standard dovuti, potrà essere impiegata per la realizzazione di strutture pubbliche e/o asservite all'uso pubblico a servizio del nuovo quartiere, da disciplinare nel piano attuativo dell'ambito. Tali opere andranno a concorrere alla richiesta dei contenuti di valore strategico sopra menzionati.
- f) L'individuazione dell'area di compensazione non è vincolante per quanto attiene la sua identificazione, che dovrà essere definita in ambito di pianificazione attuativa o masterplan, mentre non può essere variata la superficie complessiva da garantire.
- g) Le aree identificate con (\*) asservite e/o cedute quale standard a servizio della funzione produttiva in attuazione del AdP del 1997, come integrato nel 2004, potranno essere destinate a funzioni strettamente connesse a quella residenziale, nell'ambito del PA, previo consenso delle Amministrazioni Comunali coinvolte, a cui deve essere presentata formale richiesta, nell'ambito della progettazione unitaria.
- h) I sub ambiti c1/a e c1/c potranno essere accorpati omogeneizzando le funzioni con quelle previste nel sub ambito c1/a, nel rispetto della slp massima prevista e della conferma dell'attrezzatura di interesse generale.
- i) All'interno del sub ambito c1/c sono da escludersi le attività che emettano esalazioni e/o rumori molesti.



**Sub-Ambito c1/b**  
**Comuni: ARESE- LAINATE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

L'intervento ha l'obiettivo di creare un nuovo insediamento di carattere commerciale di grande distribuzione di vendita anche nella forma del centro commerciale unitario e o parco commerciale.  
 Nello stesso ambito di intervento sarà prevista la creazione di insediamenti di carattere terziario di servizio e artigianato di servizio in quantità massime prestabilite da collocarsi all'interno del comparto anche in forma non aggregata al fine consentire una migliore integrazione tra le funzioni previste.  
 L'intervento dovrà essere caratterizzato da una particolare attenzione per gli aspetti ambientali e di mitigazione, in particolare afferenti alla progettazione delle aree pertinenziali e dei parcheggi pubblici.

*Prescrizioni urbanistiche*

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	
Commercio al dettaglio (max mq 77.000 SIp)	- esercizi di vicinato: piccole attività alimentari e non alimentari aventi superfici di vendita inferiori a 250 mq; - medie strutture di vendita: medie attività alimentari e non alimentari aventi superfici di vendita inferiori a 2.500 mq anche articolate nella forma del centro commerciale; - grandi strutture di vendita: grandi attività alimentari



	e non alimentari aventi superfici di vendita superiori a 2.500 mq anche articolate nella forma del centro commerciale; - depositi e magazzini connessi alle attività principali.
Terziario di servizio e artigianato di servizio (max mq 15.000 Slp)	- attività svolte da imprese artigiane; - banche e sportelli bancari; - laboratori artistici; - uffici postali ed affini; - studi professionali; - attività per la cura della persona; - ambulatori medici e specialistici; - laboratori di analisi medica; - strutture riabilitative; - pubblici esercizi e ristorazione; - locali di intrattenimento e svago (nei limiti stabiliti dei Regolamenti locali); - autosaloni ed esposizioni merceologiche; - attrezzature sportive private; - nursery ed asili per l'infanzia; - bagni e servizi igienici aperti al pubblico; - attività culturali ed espositive; - attività ludiche e di intrattenimento; - attrezzature inerenti la vendita al minuto del carburante in genere e attività connesse per quanto stabilito dalla normativa regionale e nazionale in materia, nonché strutture pertinenziali di carattere non prevalente dell'attività stessa; - attività di servizio e assistenza tecnica alle autovetture autoriparazione che non presentino emissioni dannose o inquinanti di qualsivoglia natura; - autolavaggi.
Spazi aperti al pubblico di relazione e percorsi protetti di pertinenza alle attività (22.000 mq) <sup>11</sup>	- percorsi pedonali coperti e/o condizionati anche di collegamento tra le varie attività; - aree espositive con esclusione della vendita al dettaglio; - aree per tavoli esterni dei pubblici esercizi; - spazi per il il gioco e lo svago dei bambini; - zone di seduta e interrelazione; - spazi per manifestazioni di interesse del pubblico.
<b>Parametri urbanistici:</b>	
Sup. dell'ambito: (comprensiva delle aree già asservite)	mq 298.200
Sup. territoriale: (ai fini del calcolo degli indici)	mq 287.425
Slp massima di pertinenza dell'ambito:	mq 92.000
<b>Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o di interesse generale:</b>	<b>mq 184.000</b>
<i>commerciale</i>	200% della slp: mq 154.000

<sup>11</sup> Tali superfici non concorrono alla formazione della volumetria massima d'ambito, ma sono soggette alla corresponsione del contributo sul costo di costruzione (Art. 48 Lg 12/2005 e s.m.i.) e contribuiscono al soddisfacimento della dotazione globale di servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico o di interesse generale dell'intero ambito, secondo quanto stabilito nelle prescrizioni di seguito riportate.

<i>artigianato/terziario di servizio</i>	200% della slp: mq 30.000
di cui:	
parcheggi pubblici e/o asserviti all'uso pubblico minimo:	mq 92.000
<b>Parametri edilizi:</b>	
Sc max 50% St:	mq 149.100

**Prescrizioni particolari:**

- a) La trasformazione urbanistica dell'area dovrà essere promossa tramite il ricorso a pianificazione attuativa estesa all'intero ambito.
- b) La superficie massima di vendita verrà determinata in sede di procedimento amministrativo della/e grande/i struttura/e di vendita, in conformità alle disposizioni vigenti e con particolare riguardo alla valutazione di compatibilità e sostenibilità rispetto:
  - al tessuto socio-economico esistente nell'ambito dell'area interessata;
  - agli effetti sull'ambiente;
  - al contesto territoriale nel suo insieme.

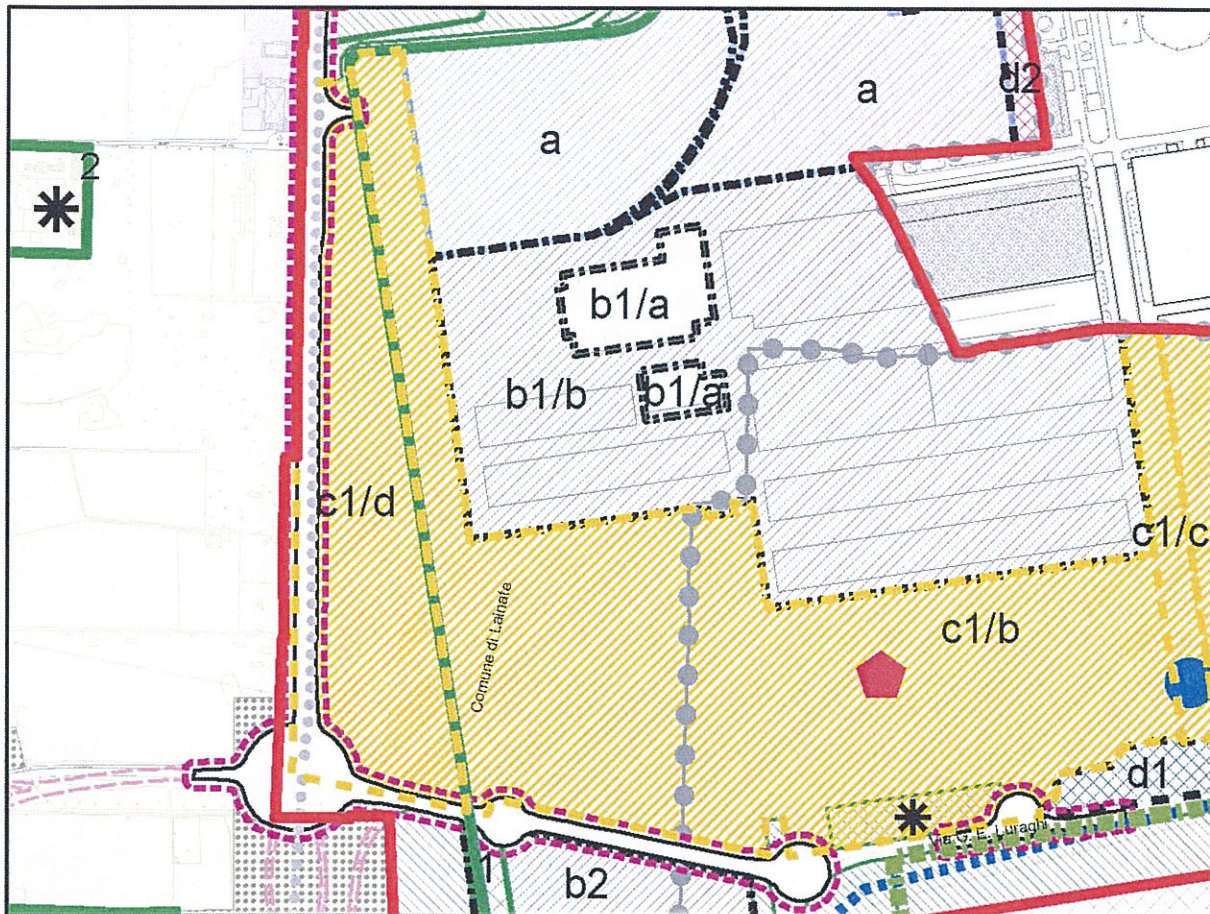
Sulla base delle risultanze delle valutazioni del suddetto procedimento, le Amministrazioni determinano in modo definitivo la superficie di vendita oggetto di convenzione urbanistica.

- c) Le aree identificate con (\*) asservite e/o cedute quale standard a servizio della funzione produttiva in attuazione del AdP del 1997, come integrato nel 2004, potranno essere, in accordo con l'Amministrazione Comunale, riconfigurate a cura e spese dei privati, al fine di una migliore integrazione con gli standard del comparto, in sede di progettazione urbanistica attuativa.
- d) In relazione alla quantità di superfici private, localizzate all'interno della struttura, che costituiscono spazi aperti al pubblico di relazione e percorsi protetti, verrà garantito convenzionalmente, oltre al contributo sul costo di costruzione (Art. 48 Lg 12/2005 e s.m.i.), un contributo aggiuntivo alla dotazione generale di servizi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.
- e) Le destinazioni d'uso indicate possono essere individuate ed integrate tra loro all'interno dello stesso manufatto edilizio in modo differente, nel rispetto delle quantità di volumetria massima ammessa.
- f) In fase di attuazione, l'Amministrazione Comunale di Arese potrà richiedere all'operatore, l'esecuzione di opere di riqualificazione e mitigazione ambientale sull'area ad oggi già di proprietà comunale, sede dell'Ex-Ancifap, quale ulteriore opera di compensazione ambientale. La suddetta area, individuata con il n. 5, è quantificata indicativamente con un superficie di circa 30.000 mq.
- g) All'interno degli "spazi aperti al pubblico di relazione e percorsi protetti di pertinenza alle attività" (mq 22.000 slp) non potranno essere previste attività economiche salvo che abbiano carattere temporaneo e non continuativo inteso per un periodo non superiore a giorni quindici.



**Sub-Ambito c1/d**  
**Comuni: LAINATE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

Il sub ambito è caratterizzato dalla ex pista prove a servizio della produzione di auto. L'obiettivo della trasformazione è quello di mantenere la pista connettendola funzionalmente all'attività del settore auto, ed introducendo attività didattiche, ricreative, ludiche ed espositive. Gli interventi previsti dovranno garantire la ricomposizione delle sponde del torrente Lura, mediante la piantumazione con essenze autoctone. Il comparto sarà inoltre interessato dalla viabilità di accesso a quelli adiacenti.

*Prescrizioni urbanistiche*

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Attività didattiche, ludico-ricreative, espositiva, autofficine, depositi, comunque strettamente connesse al recupero funzionale della pista
Destinazioni complementari(max 30%):	Attività commerciali limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande
<b>Parametri urbanistici:</b>	

Sup. territoriale:	mq 162.500
Slp e Sc massima di pertinenza dell'ambito:	mq 2.500
<b>Parametri edilizi:</b>	

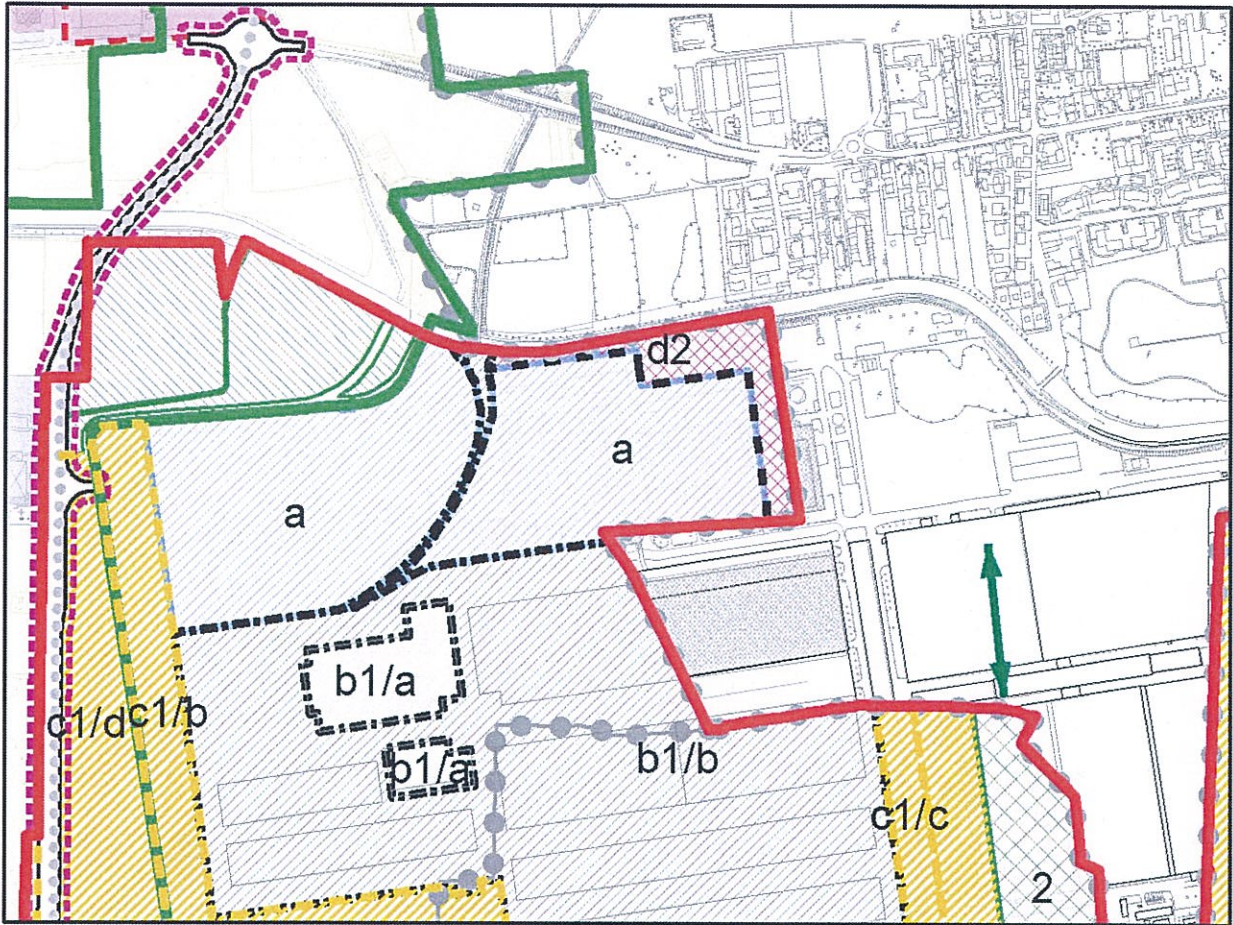
**Prescrizioni particolari:**

- a) Gli interventi previsti all'interno del sub ambito potranno essere attuati mediante piano attuativo da concertare con il Parco del Lura.
- b) I fabbisogni generati dalle funzioni previste sono già assolti in attuazione del AdP del 1997, come integrato nel 2004, nonché alle destinazioni complementari ed accessorie.



**Ambito d2**  
**Comuni: LAINATE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

La quota parte della centrale termica ad oggi localizzata nel territorio di Lainate, verrà riqualificata e continuerà ad essere utilizzata per la sua funzione principale.

*Prescrizioni urbanistiche*

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Produttivo - impianti tecnologici
Destinazioni complementari:	Uffici e attrezzature a servizio dell'attività produttiva fino a mq 2.000.
<b>Parametri urbanistici:</b>	
Sup. territoriale:	mq 24.000
Slp massima di pertinenza dell'ambito:	mq 2.020

<b>Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o di interesse generale:</b>	
<i>produttivo</i>	20% della slp: mq 404
di cui:	
parcheggi pubblici e/o asserviti all'uso pubblico minimo:	
<b>Parametri edilizi:</b>	
Sc max	mq 2.020

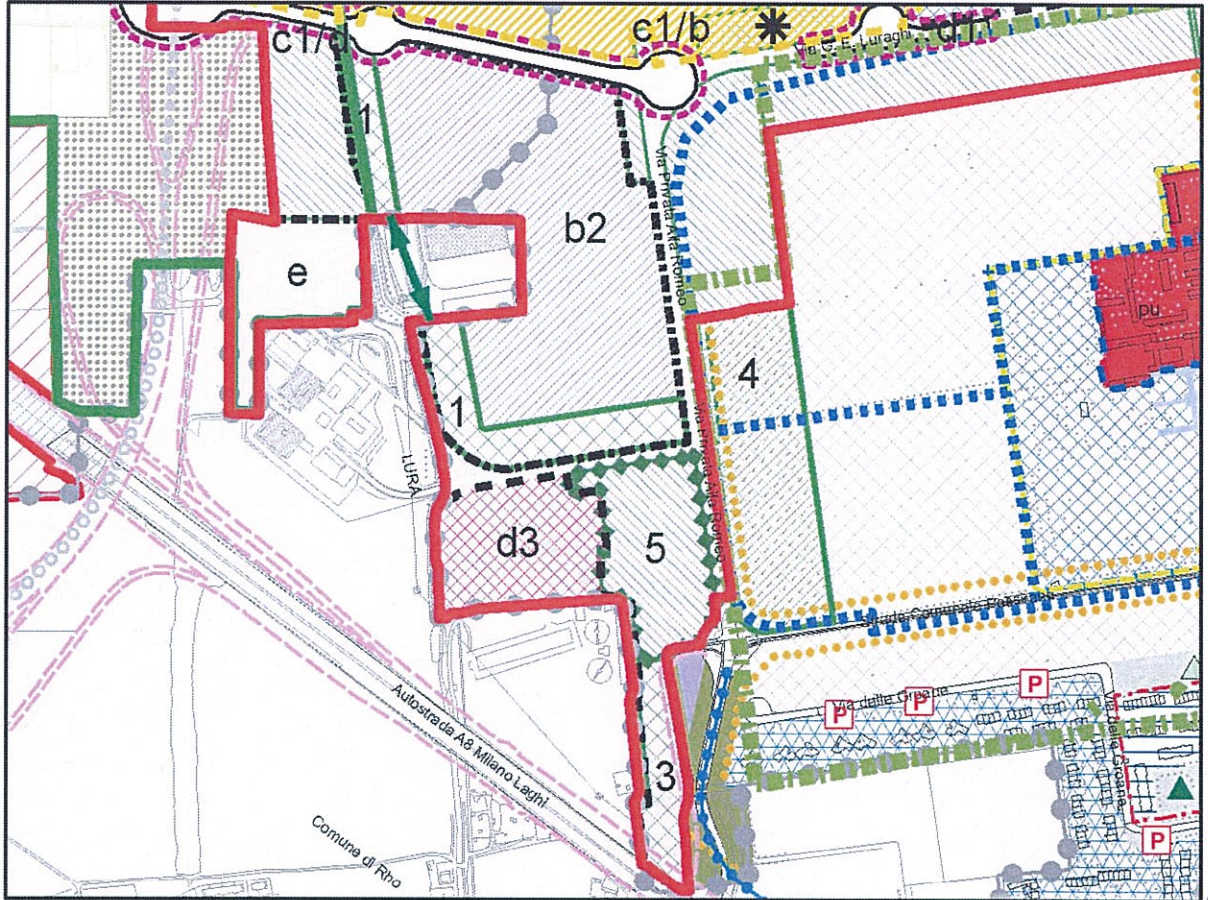
**Prescrizioni particolari:**

- a) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione.
- b) Le forniture ed i servizi afferenti agli impianti esistenti potranno essere rivolte, oltre alle esigenze del compendio ex Alfa Romeo, anche ad utenze esterne al compendio stesso previa idonea convenzione con le Amministrazioni Comunali.
- c) E' altresì consentito insediare in ogni unità produttiva e/o insediamento, di almeno 2.000 mq. di SLP, una portineria e/o guardiola.
- d) Nel caso le Amministrazione Comunali coinvolte diano attuazione, a seguito di un progetto di fattibilità, al corridoio verde di collegamento est-ovest, lungo il canale Villoresi, fra il parco del Lura e il parco in comune di Garbagnate, l'operatore metterà a disposizione aree per circa 9.500 mq, quali aree di compensazione. Le modalità di cessione e le opere a verde da realizzare verranno definite con le Amministrazione Comunali mediante apposito atto, a seguito di richiesta delle aree e sulla base del progetto approvato dalle stesse Amministrazione Comunali coinvolte.



**Ambito d3**  
**Comuni: ARESE**

*Identificazione ambito*



*Descrizione degli obiettivi di progetto*

La quota parte del depuratore localizzato nel territorio di Arese, verrà riqualificato e continuerà ad essere utilizzato per la sua funzione principale.

*Prescrizioni urbanistiche*

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
Destinazione principale:	Produttivo – impianti tecnologici
Destinazioni complementari:	Uffici e attrezzature a servizio dell'attività produttiva fino a mq 2.000.
<b>Parametri urbanistici:</b>	
Sup. territoriale:	mq 33.812
Slp massima di pertinenza dell'ambito:	mq 2.000

<b>Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o di interesse generale:</b>	
<i>produttivo</i>	20% della slp: mq 400
di cui:	
parcheggi pubblici e/o asserviti all'uso pubblico minimo:	
<b>Parametri edilizi:</b>	
Sc max	mq 2.000

**Prescrizioni particolari:**

- a) Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione.
- b) Le forniture ed i servizi afferenti agli impianti esistenti potranno essere rivolte, oltre alle esigenze del compendio ex Alfa Romeo, anche ad utenze esterne al compendio stesso.
- c) E' altresì consentito insediare in ogni unità produttiva e/o insediamento, di almeno 2.000 mq. di SLP una portineria e/o guardiola.