

COMUNE DI ARESE

COMUNE DI LAINATE

COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ATTO INTEGRATIVO
ACCORDO DI PROGRAMMA EX ALFA ROMEO
AMBITO 3

Richiedente:

Particom Uno S.p.A.

Via Ponchielli, 7 - Milano (MI)
C.F. 13466240150

Progettista:



architecture design and development srl

via dezza 32
20144 milano
italia
tel +39 02 48193922
fax +39 02 48016628

Progettazione esecutiva e specialistica:

Coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione dell'opera:

Direttore Lavori:

Impresa esecutrice:

PIANO ATTUATIVO
COMMERCIALE GRANDE STRUTTURA
DI VENDITA - GSV

OGGETTO:

Relazione tecnica e descrittiva

SCALA:

TAVOLA:

C_03

DATA:

Novembre 2023

AGG:

Marzo 2024

AGG:

Aprile 2024

NOTA:

AGG:

AGG:

AGG:

AGG:

Comune di Arese - Lainate - Garbagnate
Milanese (MI)

PIANO ATTUATIVO COMMERCIALE
GRANDE STRUTTURA DI VENDITA - GSV
AMBITO 3 DI TRASFORMAZIONE

RELAZIONE DESCRITTIVA

Aprile 2024

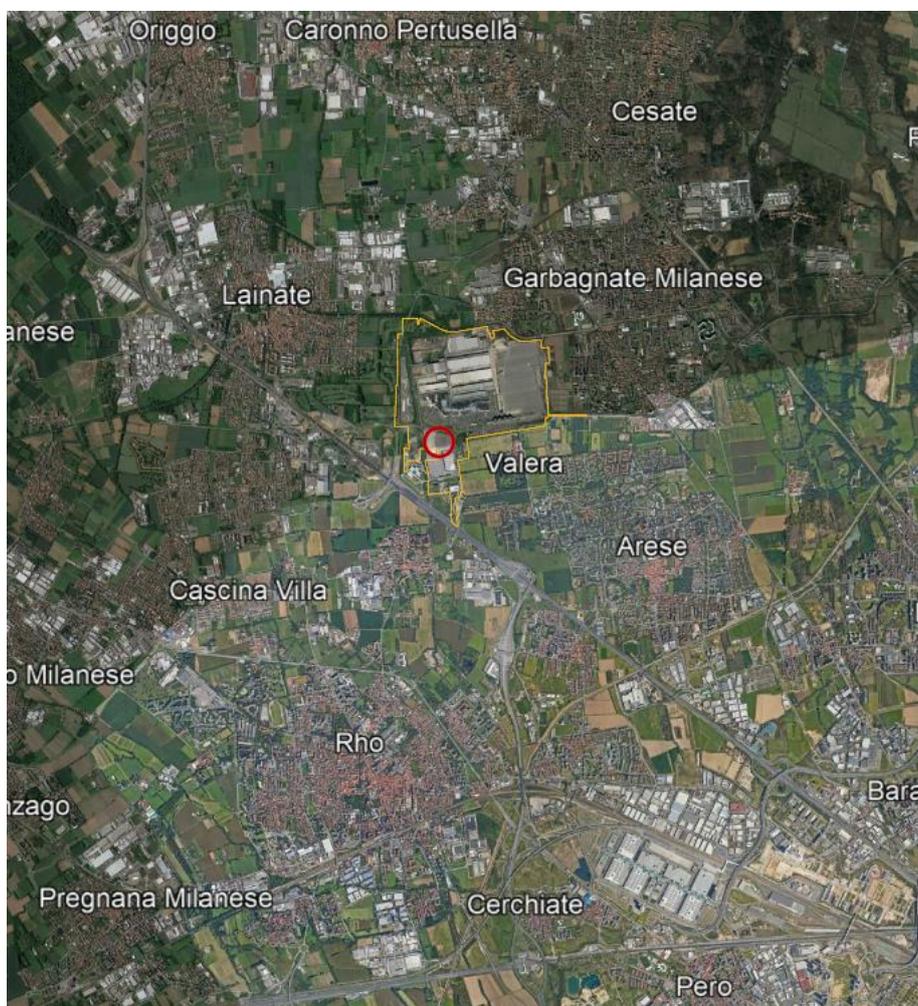
SOMMARIO

RELAZIONE DESCRITTIVA.....	1
1. INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO	4
1.1 LOCALIZZAZIONE	4
1.3 ESTRATTO MAPPA CATASTALE	7
2. SITUAZIONE URBANISTICA.....	8
2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	8
2.3 VINCOLI	15
2.4 Procedura di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione d'Impatto Ambientale VER2144- RL	16
3. PROPOSTA PROGETTUALE	17
3.1 MASTELPLAN AMBITO 3.....	17
3.2 TIPOLOGIA DI PROGETTO.....	18
3.3 STRATEGIA DI ACCESSO VEICOLARE	21
3.4 IL PROGETTO DELLE AREE ESTERNE.....	24
3.5 SVILUPPO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE	25
3.6 RECUPERO ACQUA PIOVANE - INVARIANZA IDRAULICA.....	25
4. VERIFICHE URBANISTICHE	26
4.1 SUPERFICIE TERRITORIALE	26
4.2 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	26
4.3 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Standard)	26
4.4 AREE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	27
4.5 REGIME DEI SUOLI	29
4.6 SUPERFICIE FONDIARIA.....	30
4.7 SUPERFICIE COPERTA.....	30
4.8 PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	31
4.9 SUPERFICIE verde filtrante	33
4.10 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA.....	34
4.11 certificazione di avvenuta bonifica	35
5. ONERI DI URBANIZZAZIONE E PROPOSTA DELLE OPERE A SCOMPUTO ONERI.....	37
5.1 Oneri di urbanizzazione primaria E SECONDARIA.....	37
5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI	37
5.3 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	37
ELENCO ELABORATI PIANO ATTUATIVO.....	38

1. INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

1.1 LOCALIZZAZIONE

L'ambito oggetto di intervento è ubicato nei Comuni di Arese e di Lainate. In particolare, l'ambito è situato a Sud del centro commerciale "Il Centro", ad Est dell'autostrada A8, lungo il confine Nord tra i comuni di Arese, Lainate e Rho all'interno di quello che l'Atto Integrativo all'Accordo di Programma per la Riperimetrazione, Riqualficazione e Reindustrializzazione dell'Area ex FIAT- Alfa Romeo pubblicato in data 22/3/2023 individua come "AMBITO 3". Il lotto di intervento è situato all'interno del comprensorio ex "Area Alfa Romeo", sul sedime di piazzali ed edifici industriali precedentemente demoliti, e risulta delimitato a Est dal tratto del Viale Alfa Romeo intersecante la rotatoria all'incrocio con Via Giuseppe Eugenio Luraghi, a Nord con la SP 119, a Sud con una porzione l'ambito interessato dal procedimento di Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione dell'intervento denominato "Top Golf", che a sua volta si affaccia sul tratto di Viale Alfa Romeo verso l'ingresso al Museo Alfa Romeo sito sul Comune di Rho, e ad Ovest con le aree interessate dalla prossima rinaturalizzazione del Torrente Lura nel tratto sud.



INDIVIDUAZIONE PIANO ATTUATIVO SU "ORTOFOTO 2021"

Scala 1: 50.000



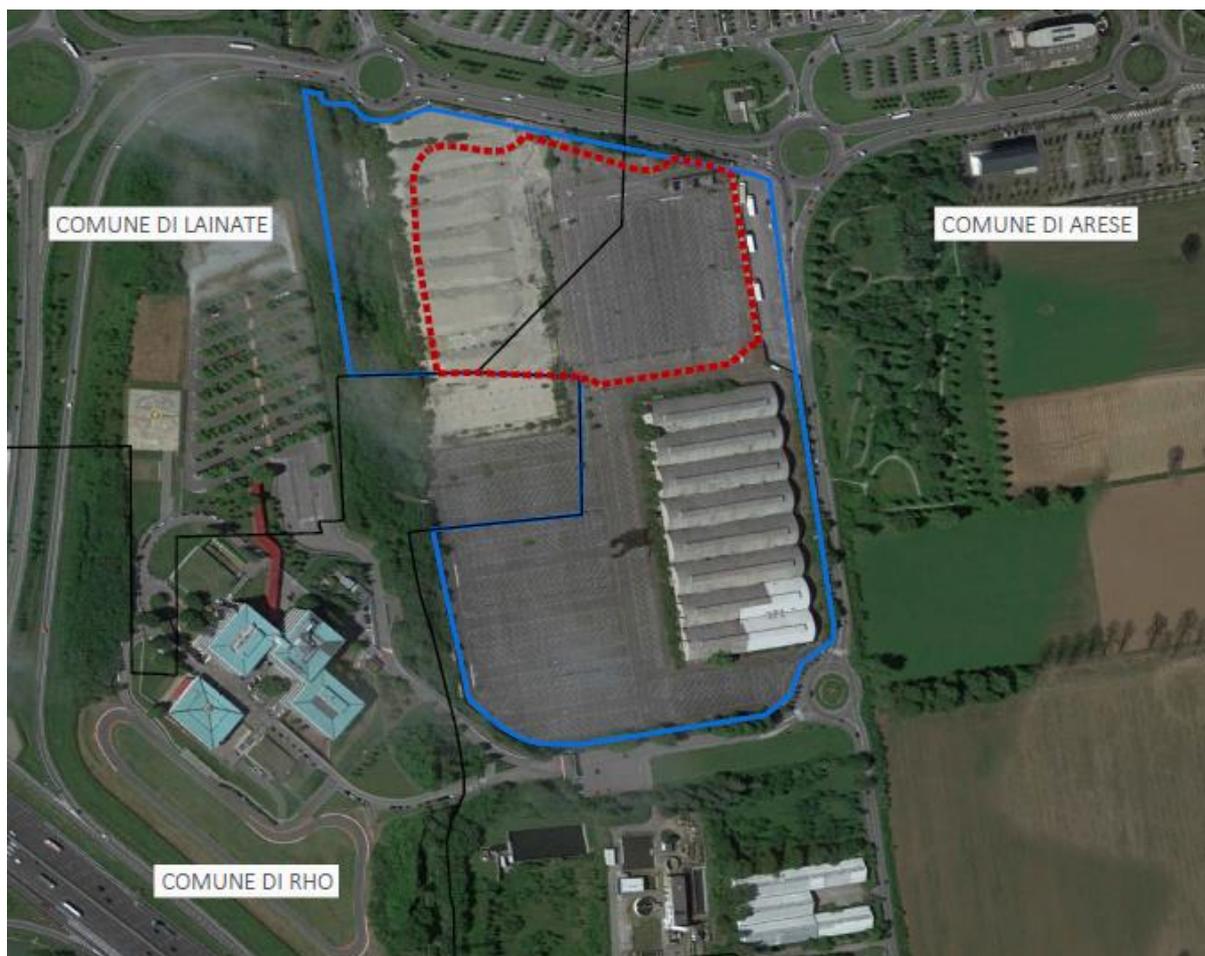
INDIVIDUAZIONE PIANO ATTUATIVO COMMERCIALE - GSV



PERIMETRO ATTO INTEGRATIVO ACCORDO DI PROGRAMMA

L'ambito di intervento ha una superficie complessiva di circa 43.163,00 mq, ricadenti in parte all'interno del Comune di Lainate per circa mq 20.891,00 ed in parte all'interno del Comune di Arese, per circa mq 22.272,00.

Il terreno su cui è prevista la nuova edificazione si presenta attualmente come un'area pressoché pianeggiante e libera da qualsiasi manufatto edilizio. Il piano medio di campagna risulta sostanzialmente complanare rispetto alle quote esterne al comparto. Il lotto è completamente recintato con un muro in cemento armato sormontato da pannelli metallici grigliati.

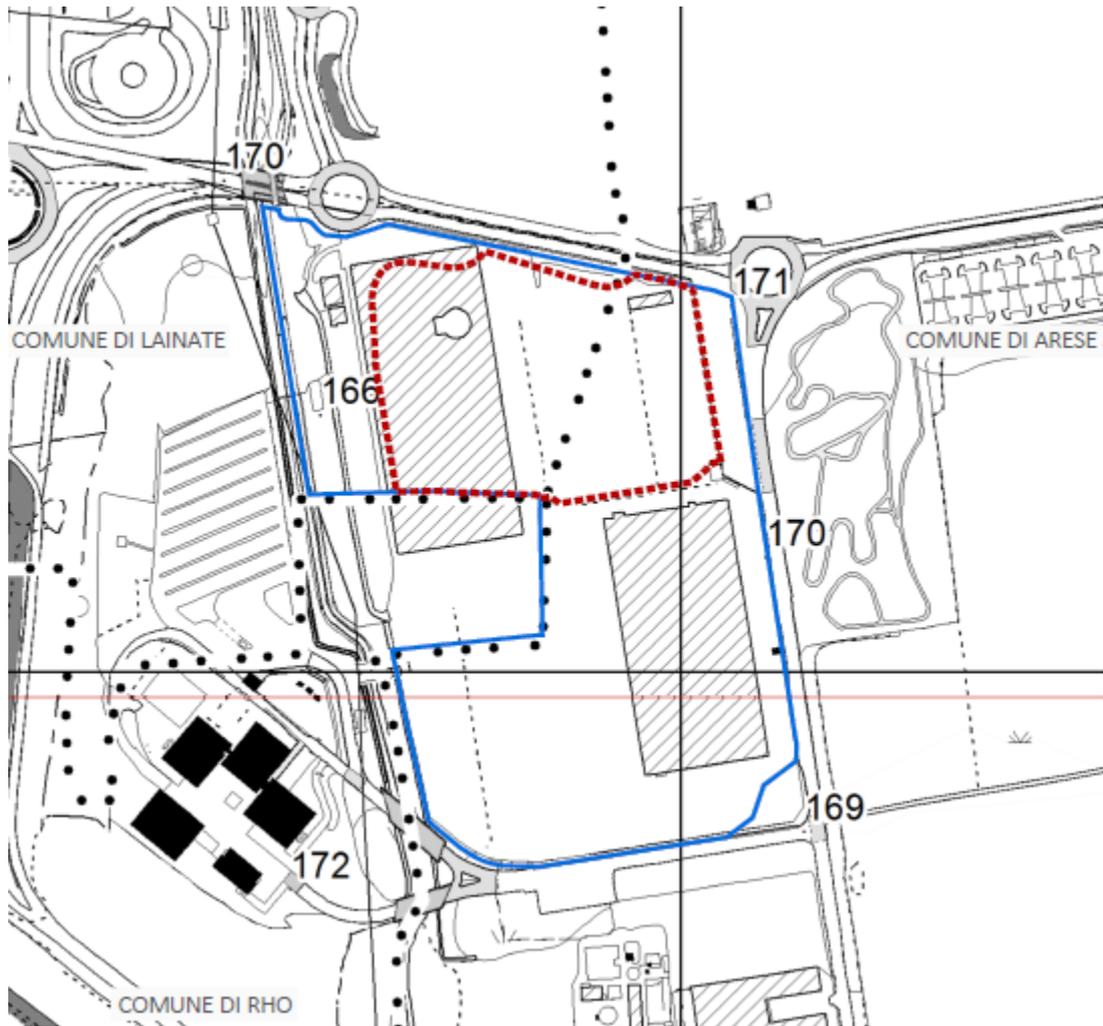


INDIVIDUAZIONE PIANO ATTUATIVO SU "ORTOFOTO 2021"

Scala 1: 5.000

-  PERIMETRO PIANO ATTUATIVO COMMERCIALE - GSV
-  PERIMETRO AMBITO 3 - ATTO INTEGRATIVO ACCORDO DI PROGRAMMA
-  CONFINI COMUNALI





INDIVIDUAZIONE PIANO ATTUATIVO SU "CARTA BASE DA DBT"
 (CARTA CTR AGGIORNATA CON DBT REGIONALE)

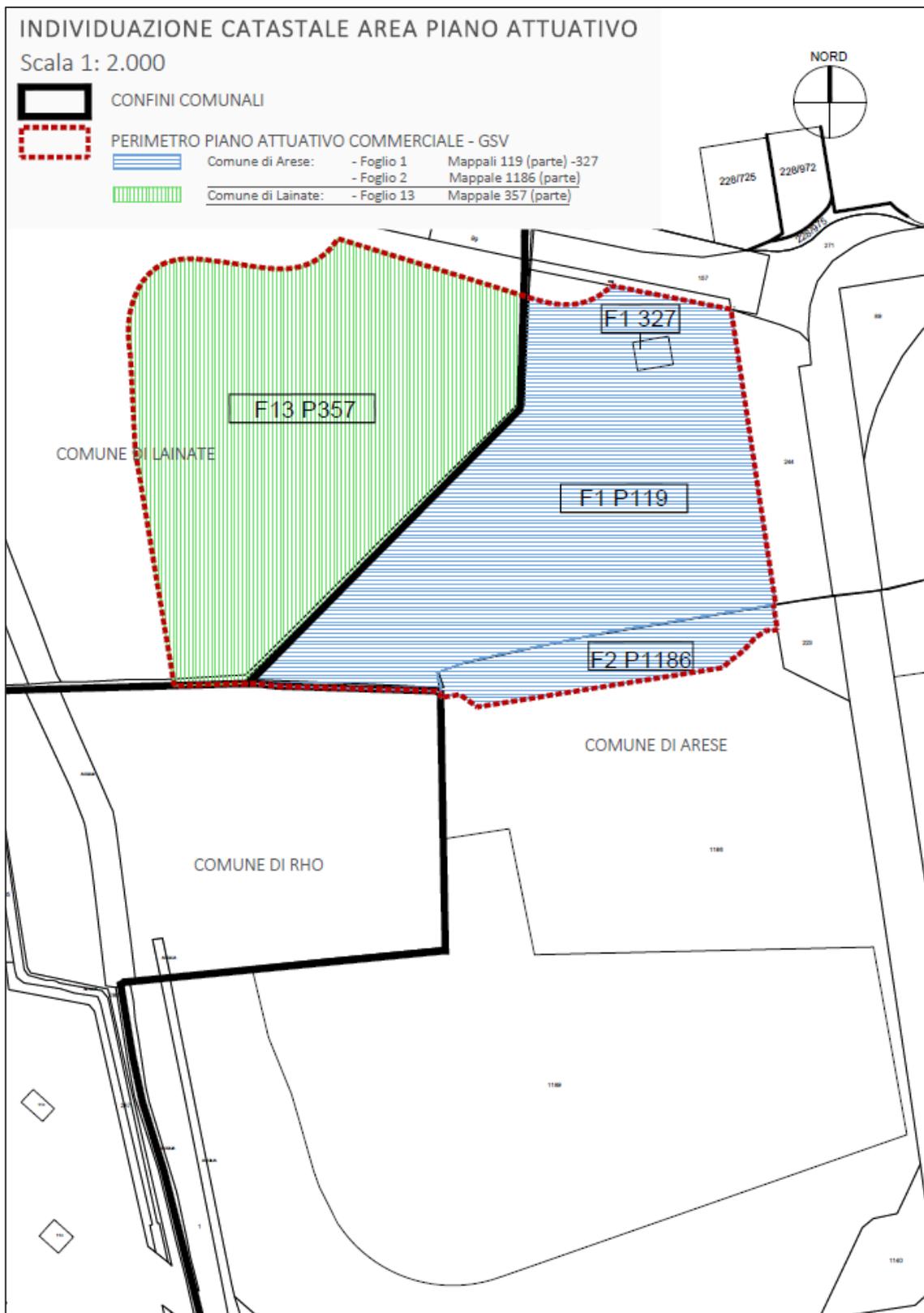
Scala 1: 5.000

-  PERIMETRO PIANO ATTUATIVO COMMERCIALE - GSV
-  PERIMETRO AMBITO 3 - ATTO INTEGRATIVO ACCORDO DI PROGRAMMA
-  CONFINI COMUNALI



1.3 ESTRATTO MAPPA CATASTALE

L'area del Piano Attuativo è inclusa in un terreno di proprietà dell'operatore identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arese, foglio 1, mappale 119 (parte) e 327, foglio 2 mappale 1186 (parte), e al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate, foglio 13, mappale 357 (parte).



Estratto elaborato A_02 del Piano Attuativo

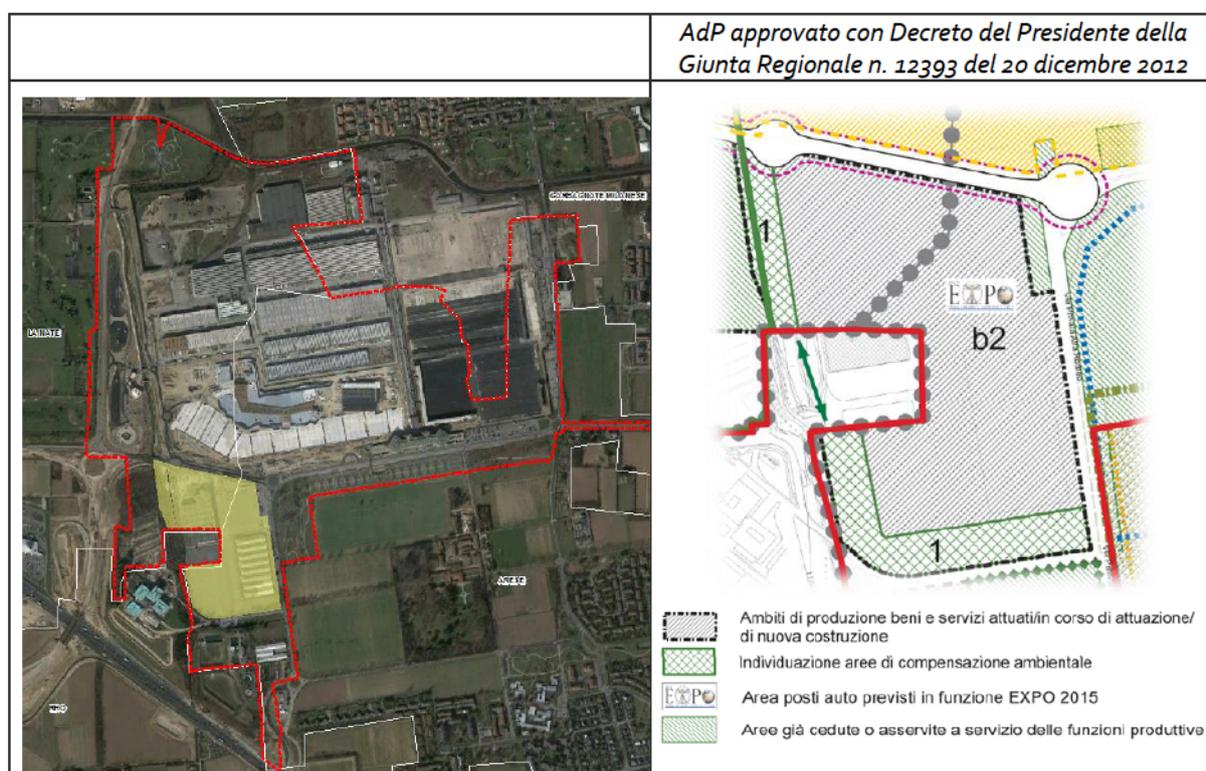
2. SITUAZIONE URBANISTICA

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'Atto integrativo all'Accordo di Programma, è stato sottoscritto il 10 febbraio 2023, da Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Arese, Comune di Garbagnate Milanese, Comune di Lainate con l'adesione di Particom Uno s.p.a., Tea s.p.a. e ABP s.r.l.

Con delibere di consiglio comunale n. 23 del 6 marzo 2023 del Comune di Arese, n. 19 del 7 marzo 2023 del Comune di Lainate e n. 9 del 6 marzo 2023 del Comune di Garbagnate Milanese è stato ratificato l'atto integrativo all'Accordo di Programma, dando atto dell'approvazione delle relative varianti urbanistiche ai PGT dei tre Comuni.

Per quanto riguarda l'**Ambito 3 (ex b2)** è stata approvata la sostituzione degli edifici industriali esistenti con un nuovo mix funzionale. Si evidenzia una significativa riduzione della capacità edificatoria rispetto a quanto previsto nell'Accordo di Programma originario.



Aggiornamento Atto Integrativo AdP di cui alle
D.g.r. n. X/2187 del 2014; n. X/5493 del 2016; n.
X/5996 del 2016; n. XI/4389 del 2021



-  Area di Trasformazione
Commercio al dettaglio di vicinato, media e grande struttura, terziario di servizio e artigianato di servizio, espositivo, di formazione ed educazione
-  Centro polifunzionale e grande struttura di vendita
-  Aree già asservite che potranno essere ridestinate a funzioni diverse concordate con l'Amministrazione
-  Completamento rinaturalizzazione Lura - prescrizioni VIA (a1 -

Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme di Attuazione e Schede Attuative vigenti:

Ambito 3
Comuni: ARESE –LAINATE

Identificazione ambito



Descrizione degli obiettivi di progetto

La riqualificazione dell'ambito prevede la sostituzione degli edifici industriali esistenti con un nuovo mix funzionale che interessa tutte quelle attività concrete capaci di generare nuove dinamiche legate allo svago e al benessere della persona. Attività artigianali di servizio e spazi commerciali per il fai da te e il bricolage convivono con l'offerta di intrattenimento e sport.

I nuovi volumi si dispongono all'interno dell'area secondo un nuovo impianto capace di salvaguardare la varietà ecosistemica lungo il Lura, ma anche di rinsaldare la connessione ambientale tra il torrente e i suoli agricoli della Valera.

Prescrizioni urbanistiche

Destinazioni d'uso ammesse (art. 7 Norme di Attuazione)	
Destinazioni principali	<ul style="list-style-type: none"> - Terziario e produzione di servizi (attività ricettive; attività direzionali, pubbliche e private, attività di somministrazione in genere; attività di ricerca); - Produttivo, attività artigianale di servizio (prestazione di servizi connessi alla cura della persona; depositi e magazzini connessi alle attività principali.); - Pubblici esercizi, ristorazione ed intrattenimento e svago; - esercizi di vicinato: piccole attività alimentari e non alimentari aventi superfici di vendita inferiori a 250 mq; - medie strutture di vendita: medie attività non alimentari aventi superfici di vendita inferiori a 2.500 mq anche articolate nella forma del centro commerciale e/o del parco 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 e/o del parco commerciale; - depositi e magazzini connessi alle attività principali;
Destinazioni escluse:	<ul style="list-style-type: none"> - Attività produttive a rischio di incidente rilevante, ai sensi del d.lgs. n. 105/2015; - Industrie insalubri di prima e seconda classe fatta eccezione per laboratori di alta ricerca scientifica, per lavanderie a secco, tipografie senza rotative, salumifici senza macellazione e vetrerie artistiche, nonché di attività di autoriparazione, meccatronica, gommista, carrozzeria;
Parametri urbanistici:	
Sup. dell'ambito: (comprensiva delle aree già asservite pari a mq 4.372)	mq 134.395
Sup. territoriale (ST) (ai fini del calcolo degli indici):	mq 130.023
Sup. lorda (SL) massima di pertinenza dell'ambito di cui:	mq 45.000
<i>Terziario produzione di servizio</i>	<i>mq 7.000</i>
<i>Terziario direzionale</i>	<i>mq 10.000</i>
<i>Produttivo/artigianale di servizio (sport/leisure-salute/benessere)</i>	<i>mq 8.000</i>
<i>Commerciale (vicinato/MSV/GSV)</i>	<i>mq 20.000</i>
<i>di cui GSV mq 18.000</i>	
Sup. vendita (SV) max	mq 18.000
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o di interesse generale (servizi pubblici – Sp):	mq 58.400
<i>per la funzione terziaria</i>	100% della SL di progetto: mq 17.000
<i>per la funzione produttiva/artigianale di servizio</i>	30% della SL di progetto: mq 2.400
<i>per la funzione commerciale (vicinato/MSV/GSV)</i>	100% della SL di VCN di progetto: mq
	150% della SL di MSV di progetto: mq 3.000
	200% della SL di GSV di progetto: mq 36.000

Aree di mitigazione e compensazione ecologica (art. 10.3 Norme Attuative):	mq 29.200
Dest. terziario: 1,00 mq SL = 0,50 mq serv.pubb.*SL	mq 8.500
Dest. Produttivo/artigianale di servizio: 1,00 mq SL = 0,15 mq serv.pubb.*SL	mq 1.200
Dest. GSV. di servizio: 1,00 mq SL = 1,00 mq serv.pubb.*SL	mq 18.000
Dest. MSV: 1,00 mq SL = 0,75 mq serv.pubb.*SL	mq 1.500
Parametri edilizi:	
Sup. coperta (SCOP) max 50% ST:	mq 65.012
Parcheggio privato 1 mq. Di sup. a parcheggio ogni 10 mc. di VU (max. 50% spazi di manovra):	mq 13.513
Sup. Permeabile (SP) almeno il 20% ST (1 albero ogni 50 mq):	mq 26.005

Prescrizioni particolari:

- a) Gli interventi potranno essere eseguiti per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. L'attuazione dell'ambito avverrà tramite ricorso a pianificazione attuativa estesa alla porzione dell'ambito interessata da destinazione commerciale/terziaria-produzione di servizio/terziaria direzionale. Per quanto riguarda la porzione di ambito interessata da una destinazione produttivo/artigianale di servizio (sport/leisure-salute/benessere), sarà ammessa l'attuazione tramite PdC convenzionato.
- b) In sede di presentazione del primo piano attuativo/PII o tramite permesso di costruire convenzionato dovrà essere presentato un Masterplan generale che dovrà essere condiviso e approvato dalle amministrazioni comunali, limitato all'individuazione delle opere di urbanizzazione comuni a tutto l'ambito e le connessioni tra gli spazi aperti pubblici e/o privati. La determinazione dei servizi pubblici previsti, sarà valutata sulla base di uno specifico cronoprogramma condiviso e approvato dalle amministrazioni comunali;
- c) Anche in relazione alle specifiche attività ludico/sportive, è consentita la realizzazione di sistemi di protezione e sicurezza che eccedano le norme generali sulle altezze, purché esse siano trasparenti per almeno l'85% delle loro superfici e rispettino le normative di sicurezza. In tale caso la distanza dalle pubbliche vie potrà essere ridotta purché sia dimostrabile il livello di sicurezza connesso ai sistemi di fondazione e certificazione dei materiali utilizzati.
- d) Nel rispetto della superficie di vendita massima indicata, in sede di procedimento amministrativo relativo alla/e grande/i struttura/e di vendita, verrà determinata la superficie di vendita effettiva, 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.

- e) Le aree identificate con il simbolo asterisco (*), 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, in analogia a quanto già disciplinato nell'ex sub-ambito c1/b, riconfigurate a cura e spese dei privati, al fine di una loro migliore integrazione con gli standard dell'ambito 3 o comunque delocalizzate all'interno dell'ambito più generale dell'Accordo di Programma, in sede di progettazione urbanistica attuativa e definite le necessarie compensazioni pubbliche del Comune titolare del diritto.

- f) Le aree di cui al precedente punto e), dovranno comunque rientrare negli interventi di sistemazione complessiva dell'ambito, sulla base del masterplan generale, e per tanto saranno oggetto di specifica disciplina degli interventi a carico dell'operatore, regolamentati nella stipula della prima convenzione urbanistica.
- g) È sempre consentito, senza che ciò costituisca variante urbanistica, il trasferimento di SL e/o SCOP attribuita all'ambito 3 in diverso ambito 1, 2 e 4 ricompreso nel perimetro dell'Accordo di Programma, così come determinata dall' art. 6.1 delle Norme di Attuazione, fino ad un massimo del 50% della SL e/o SCOP dell'ambito 3, nel rispetto della destinazione urbanistica principale dell'ambito di atterraggio della capacità edificatoria, e del reperimento delle dotazioni generate di aree a servizi e aree di mitigazione e compensazione, come indicato all'art. 10.2 e 10.3 delle Norme di Attuazione. Non è ammesso il trasferimento di SL e/o SCOP a destinazione produttiva. Il trasferimento di SL e/o SCOP potrà essere disposto previa positiva valutazione da parte del Collegio di Vigilanza, anche qualora il trasferimento interessi il territorio di Comuni contermini, comunque compreso nel perimetro dell'AdP. Le modalità attuative del trasferimento di SL e/o SCOP ed il fabbisogno di Sp generato dal medesimo trasferimento sono disciplinati dalle Norme di Attuazione.
- h) In relazione alla quantità di superfici private, localizzate all'interno della struttura, che costituiscono spazi aperti al pubblico di relazione e percorsi protetti di pertinenza delle attività, 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, così come definito nel sub-ambito 2, secondo i criteri già definiti dall'art. 4.bis della convenzione urbanistica stipulata in data 28.12.2012.
- i) All'interno degli "spazi aperti al pubblico di relazione e percorsi protetti di pertinenza alle attività" (non oltre il 30% della SL max.) non potranno essere previste attività economiche salvo che abbiano carattere temporaneo e non continuativo inteso per un periodo non superiore a giorni quindici.
- j) Oltre alle aree di cui al precedente punto i), potranno essere utilizzate ulteriori aree esterne di proprietà privata, sulla base del Regolamento d'Uso definito dalle Amministrazioni Comunali interessate, di carattere temporaneo, previo versamento di un contributo d'importo pari a quello convenzionalmente utilizzato per i medesimi impieghi, su aree pubbliche. Modalità, procedure e criteri applicativi e di gestione, verranno definiti in seguito a specifica regolamentazione delle singole Amministrazioni interessate.
- k) Le destinazioni d'uso ammesse possono essere individuate ed integrate tra loro all'interno dello stesso manufatto edilizio in modo differente, nel rispetto delle quantità di SL massima ammessa.
- l) Le aree interne all'ambito con finalità di compensazione ambientale ed ecologica, non ancora realizzate, previste dall'Accordo di Programma approvato contrassegnate con la lettera a2) nella tavola 5 del Documento di Indirizzo Strategico dell'AdP, pari a circa mq. 27.600, dovranno trovare allocazione all'esterno dell'ambito, in quanto la nuova proposta progettuale, pur mantenendone la funzione ecologica con sistemazione a verde e percorso ciclopeditoneo, prevede che vengano utilizzate come aree a verde standard. In accordo con l'Amministrazione Comunale di Arese, e in seguito a quanto previsto con la DGC n 20 del 02/02/2016, si provvederà alla realizzazione o al finanziamento al Comune di Arese di opere di mitigazione ambientale, sulla base del valore delle aree a servizi, nell'area contrassegnata con il n. 6 (Ex Ancifap) nella tavola 5 del Documento di Indirizzo Strategico dell'AdP, pari a circa mq. 30.000.

- m) Alla stipula della Convenzione urbanistica, sarà reperita dall'Operatore l'area di compensazione ambientale aggiuntiva derivante dall'applicazione dell'art. 10.3 delle Norme di Attuazione, pari a mq. 29.200, tra quelle minime individuate nella tavola 5 del Documento di Indirizzo Strategico dell'AdP, e non potrà essere oggetto di monetizzazione. L'acquisizione di detta area, potrà essere effettuata direttamente dall'operatore o dall'Amministrazione Comunale, anche mediante procedimenti di esproprio. In quest'ultimo caso tutti gli oneri connessi all'acquisizione saranno a carico dell'operatore. Nell'atto convenzionale verranno definite le modalità e i termini di tale adempimento (validità massima 10 anni).
- Qualora si avverasse la previsione del precedente punto g), l'operatore dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale, l'eventuale carico ambientale aggiuntivo derivante dall'applicazione dell'art. 10.3 delle Norme di Attuazione, individuando ulteriori cessioni relative alle compensazioni, in forma anche maggiori del necessario per lo specifico ambito, e tali maggiori cessioni verranno conteggiate nel corso delle verifiche per lo sviluppo degli altri ambiti e poste in detrazione.
- n) l'area contrassegnata con il n. b1, pari a circa 12.200 mq, nella tavola 5 del Documento di Indirizzo Strategico, a seguito del completamento dei lavori di rifacimento del nuovo svincolo autostradale di Arese, sono state interessate da nuovo sedime infrastrutturale. In accordo con il Comune di Arese, è stato definito un nuovo e diverso intervento di interesse pubblico sostitutivo e di pari valore/importo rispetto a quello previsto dall'art. 5-bis, lett. d) della convenzione stipulata in data 28.12.2012 con atto notaio D.ssa Paola Donati n. rep. 15250/8255 tra i Comuni di Arese e Lainate e le Società TEA S.P.A. e A.G.La.R. S.P.A. relativa al Piano Attuativo (P.A.) del sub-ambito di intervento c1/b (ora ambito 2), finalizzato a misure di mitigazione e compensazione ambientale, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale di Arese fornite con la DGC n 20 del 02/02/2016.
- o) L'Operatore, alla stipula della Convenzione urbanistica del primo piano attuativo/PII o permesso di costruire convenzionato, si impegnerà alla riqualificazione ambientale dell'area di proprietà del Comune di Lainate, pari a mq. 11.700 circa, contrassegnata con il n. 8 nella tavola 5 del Documento di Indirizzo Strategico dell'AdP. L'impegno dell'Operatore non potrà essere oggetto di monetizzazione.
- p) È consentito l'insediamento di funzioni di interesse collettivo, ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione, in forma di concessione, accreditamento o convenzionamento pubblicistico a servizio pubblico o di interesse generale.
- q) All'interno della superficie complessiva a servizi pubblici così come determinata dall' art. 10.2 delle Norme di Attuazione, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione, nella misura di:
- n. 1 posto auto ogni 100 mq. di Sl. destinata a terziario-commerciale (con l'esclusione della media e grande distribuzione);
 - n. 1 posto auto ogni 200 mq. di Sl. destinata a produttivo;
 - n. 1 posto auto ogni 50 mq. di Sv. relativa a medie e grandi strutture di vendita;
 - n. 1 posto auto ogni 150 mq. di Sl. destinata a pubblici esercizi, intratt. e svago;
 - n. 1 posto auto ogni 200 mq. di Sl. destinata ad altre funzioni.
- r) L'Operatore, in recepimento al Parere di Compatibilità di Città Metropolitana di Milano - Decreto del Sindaco Metropolitano N. 183(2022) (atto in fascicolo 7.6/2010/1) - in sede di presentazione di piano attuativo/PII o di permesso di costruire convenzionato, provvederà a verificare le disposizioni previste dall'art. 69 "Rete Verde Metropolitana" (RVM) delle Norme di Attuazione del PTM, con particolare riguardo all'elaborato illustrativo "*Rete verde metropolitana - Abaco delle nature based solution*", tenendo conto delle priorità di pianificazione indicate per l'unità paesistico ambientale di appartenenza, come rappresentata nelle Tavole 5.2 e 5.3 del PTM. Inoltre, per l'attuazione delle Grandi Strutture di Vendita (GSV), provvederà a verificare le disposizioni contenute al comma 3 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PTM, recependole opportunamente sulla base delle caratteristiche specifiche degli ambiti in oggetto e motivando adeguatamente l'eventuale mancato recepimento.

2.3 VINCOLI

L'ambito di intervento rientra in una delle aree allagabili del PGRA in relazione alla presenza del Torrente Lura e alle possibili esondazioni. In particolare, in relazione al Reticolo Idrografico Principale (Torrente Lura), la zona est e nord est del sito ricade in un ambito a rischio medio (R2) e la zona ovest e sud ovest ricade in una zona a rischio moderato o nullo (R1).

ESTRATTO MAPPA DELLA PERICOLOSITA' (AREE ALLAGABILI) E DEL RISCHIO DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

 Individuazione ambito piano attuativo commerciale - GSV

 Pericolosità ACL scenario raro - L	 Pericolosità RSP scenario poco frequente - M	 Pericolosità RSP scenario frequente - H
 Pericolosità RSCM scenario raro - L	 Pericolosità RSCM scenario poco frequente - M	 Pericolosità RSCM scenario frequente - H
 Pericolosità RP scenario raro - L	 Pericolosità RP scenario poco frequente - M	 Pericolosità RP scenario frequente - H
 Pericolosità ACL scenario poco frequente - M	 Pericolosità ACL scenario frequente - H	



Estratto elaborato A_03 del Piano Attuativo

Allo scopo di rendere utilizzabile dal punto di vista edificatorio il sito di interesse, è stato eseguito uno studio di compatibilità idraulica (Fusina S.r.l. – ottobre 2023) che ha portato alla definizione delle seguenti attività preventive:

1. Esecuzione di opere idrauliche che garantiscano la salvaguardia e la funzionalità dell'area in oggetto e l'incolumità delle persone in caso di eventi catastrofici. In particolare, si suggerisce la predisposizione di barriere idrauliche (muri di recinzione), che raggiungano almeno la quota di 0,70 m dal piano strada. In corrispondenza di cancelli pedonali e carrabili si dovranno predisporre griglie di scolo e/o barriere idrauliche temporanee (paratoie semimobili).
2. Opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali (impermeabilizzazione della fondazione) e utilizzo di materiali da costruzione resistenti all'acqua.
3. In caso di danni derivanti da fenomeni esondazione, il soggetto interessato deve rinunciare al risarcimento degli stessi nei confronti dell'organismo edilizio oggetto della proposta di Piano Attuativo.

2.4 PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE VER2144-RL

Coerentemente con quanto indicato nel Decreto n. 335 del 16/01/2023, nel capito 5.2 della relazione istruttoria, la proposta di Piano Attuativo ha previsto di contestualizzare il progetto attraverso:

- l'inquadramento del progetto con gli elementi conoscitivi del contesto (sistemi di mobilità dolce), la ricostruzione di sistemi ecologici, verdi e d'acqua, anche attraverso la rappresentazione della sistemazione del Torrente Lura sud, come rappresentato nelle tavole A_06 Planimetria interventi complessivi Atto integrativo accordo di programma; A_07 Masteplan Ambito 3; B_02 Planimetria di progetto delle sistemazioni a verde;
- la rappresentazione complessiva del contesto come rappresentato nella tav. B_12 Viste prospettiche e fotoinserimento dell'intervento.

3. PROPOSTA PROGETTUALE

3.1 MASTELPLAN AMBITO 3

Il progetto generale prevede l'insediamento di un edificio commerciale di Superficie Lorda SL di circa mq 10.500, adibito ad ospitare una Grande Struttura di Vendita non alimentare per una superficie complessiva di vendita SV di circa mq 10.900, dedicata alla vendita di merceologia *bricolage*, la decorazione, l'edilizia, la cucina, il bagno ed il giardinaggio. Si aggiunge al quadro di intervento complessivo d'Ambito 3, che prevede a sud l'intervento denominato "Top golf".

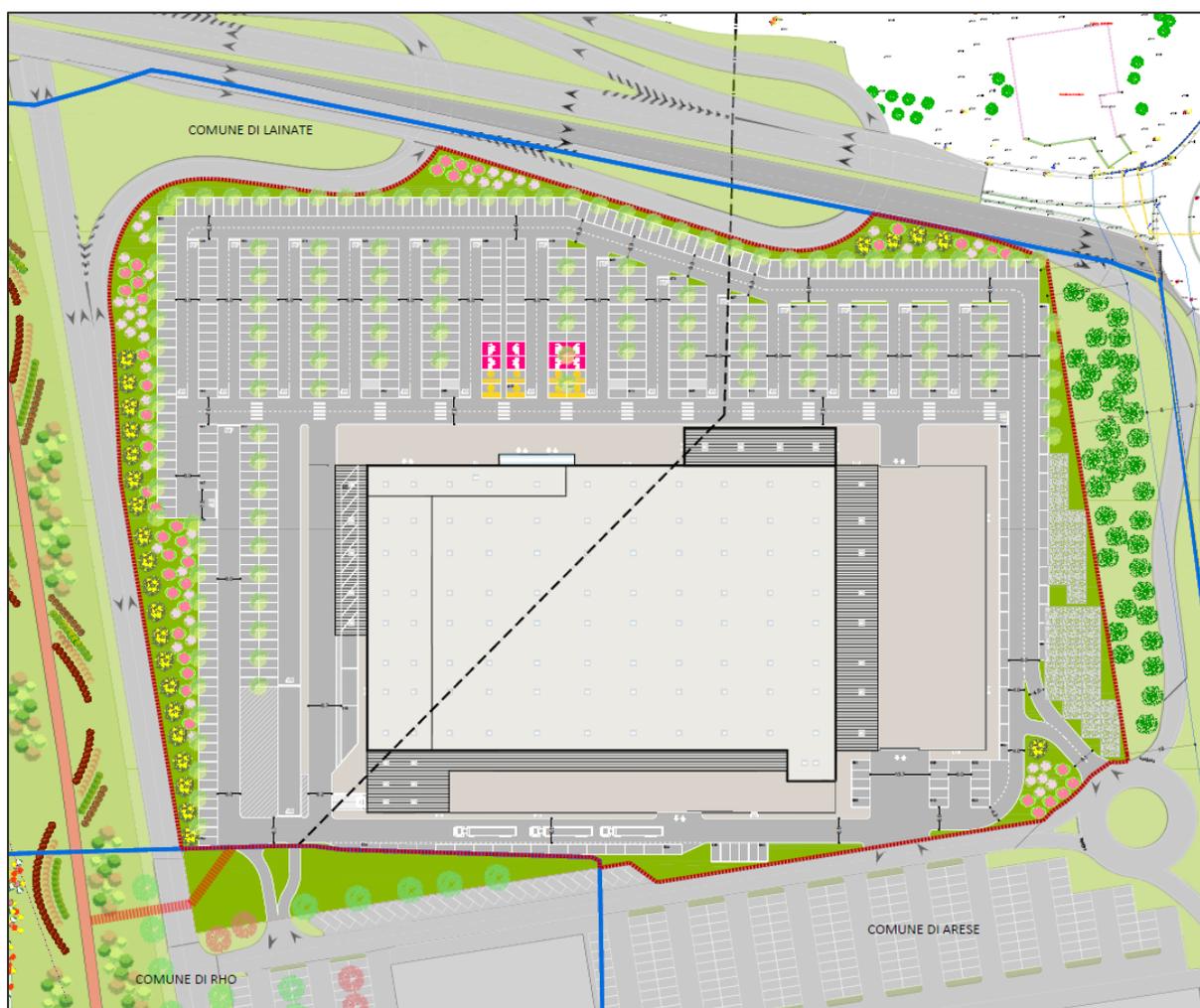


Estratto elaborato A_07 Masterplan ambito 3

Il quadro urbanizzativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a rafforzamento dell'esistente, di carattere infrastrutturale a coronamento dell'Ambito 3, che garantiranno una maggiore fluidità del traffico veicolare ed una migliore sinergia e collegamento diretto con l'intero compendio Ex Alfa Romeo.

3.2 TIPOLOGIA DI PROGETTO

Di impronta planimetrica prevalentemente rettangolare, il complesso si articola in una struttura principale ospitante l'area vendita interna, il magazzino, la zona uffici ed il blocco spogliatoi (questi ultimi su mezzanino) alle quali si affiancano le aree cortilizie esterne nelle quali trovano posto l'area vendita esterna, la zona ricevimento merci ed il Servizio Ritiro Merci. A completamento dell'impianto si localizzano infine le zone a parcheggio, quelle destinate a verde (superficie drenante in genere) ed i volumi tecnici.



Estratto elaborato B_01 del Piano Attuativo

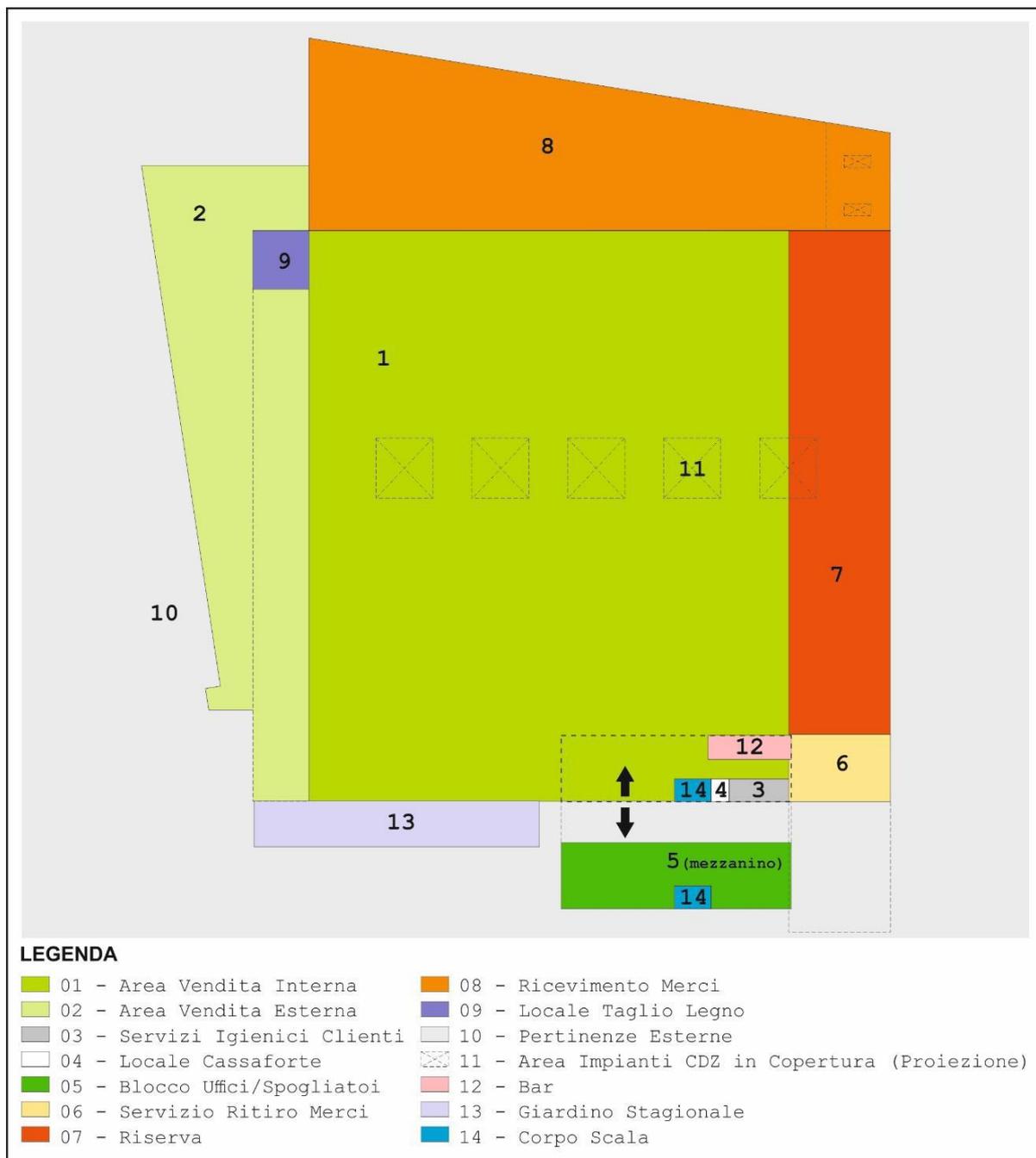
Gli elementi principali costituenti il fabbricato riprendono le categorie di seguito elencate:

- Fondazioni superficiali composta da plinti in cls gettato in opera, fondazioni profondo dovranno essere valutate solo se necessario;
- Strutture di elevazione in cls prefabbricato (pilastri);
- Travi principali e secondarie in c.a.p.;
- Pacchetto di copertura: lamiera grecata, isolante ed impermeabilizzazione;
- Tamponamenti perimetrali e parete interna tra riserva e area vendita in pannelli tipo sandwich o in C.A.V.;
- Strutture particolari in carpenteria metallica (scala accesso copertura esterna a gabbia ed interna con rampe);

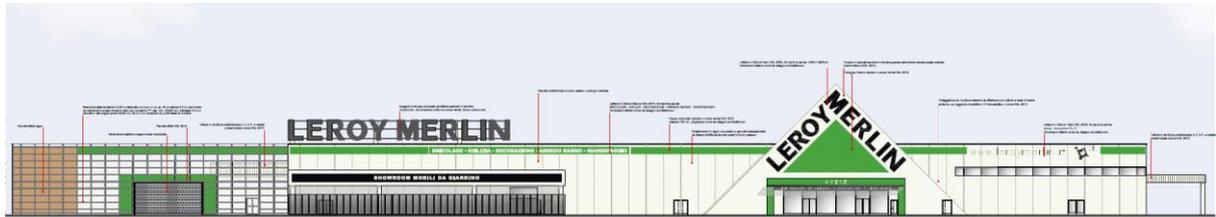
- Serramentistica esterna in alluminio;
- Strutture pubblicitarie (insegne, caratterizzazioni di facciata, decorazioni, etc.);
- Pavimentazioni interne ed esterne (aree vendita e riserve) in cls
- Viabilità e parcheggi in conglomerato bituminoso.

Sostanzialmente trattasi di struttura tipo “bacacier” con elementi strutturali in c.a. e tamponamento di tipo leggero (in alternativa è previsto l’uso di pannelli in c.a.v.).

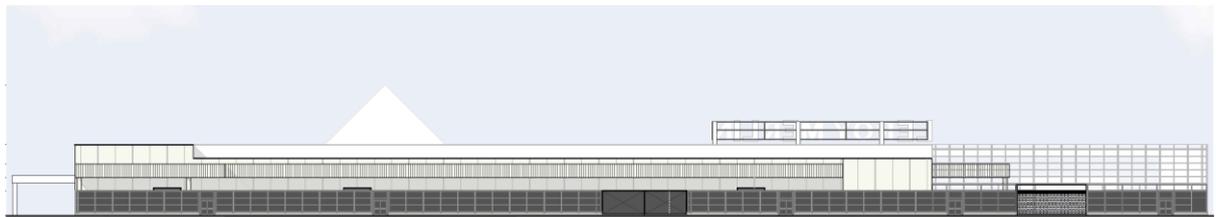
Di seguito viene proposto di uno schema indicativo e rappresentativo dell’articolazione del fabbricato.



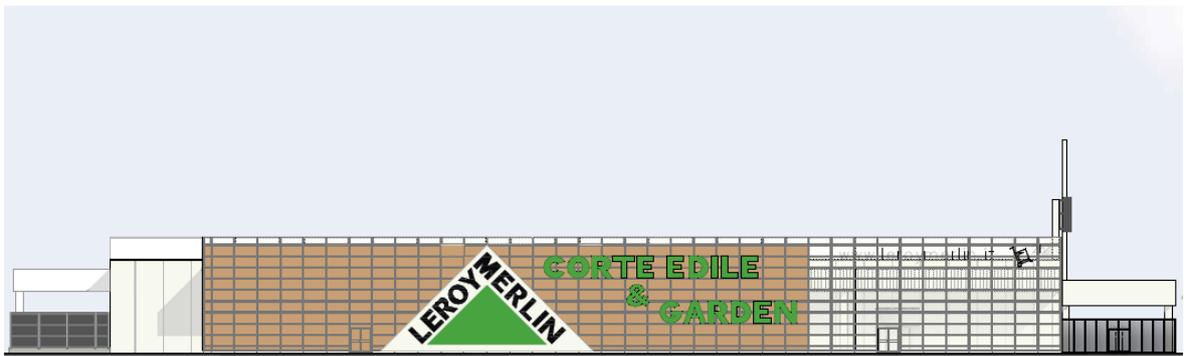
Schema rappresentativo dell’articolazione del fabbricato



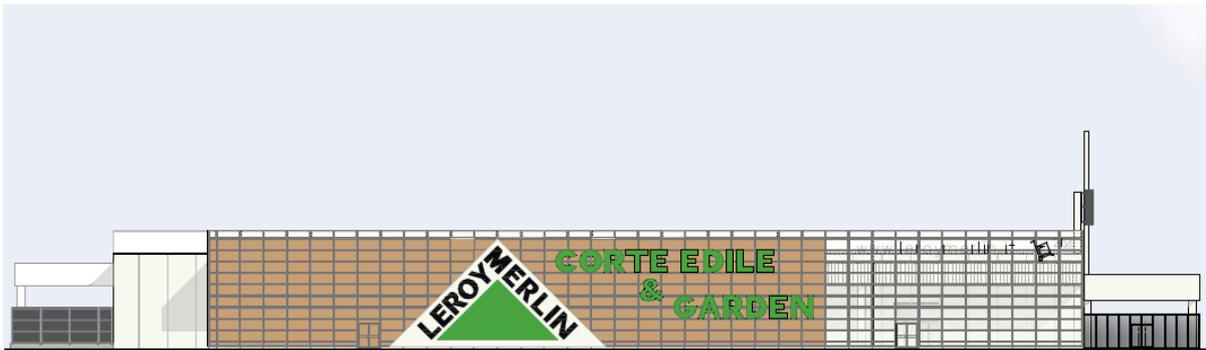
PROSPETTO FRONTALE - LATO NORD



PROSPETTO POSTERIORE - LATO SUD



PROSPETTO LATO EST



PROSPETTO LATO EST

Estratto elaborato B_05 del Piano Attuativo



Viste prospettiche da nord e sud di progetto Piano Attuativo

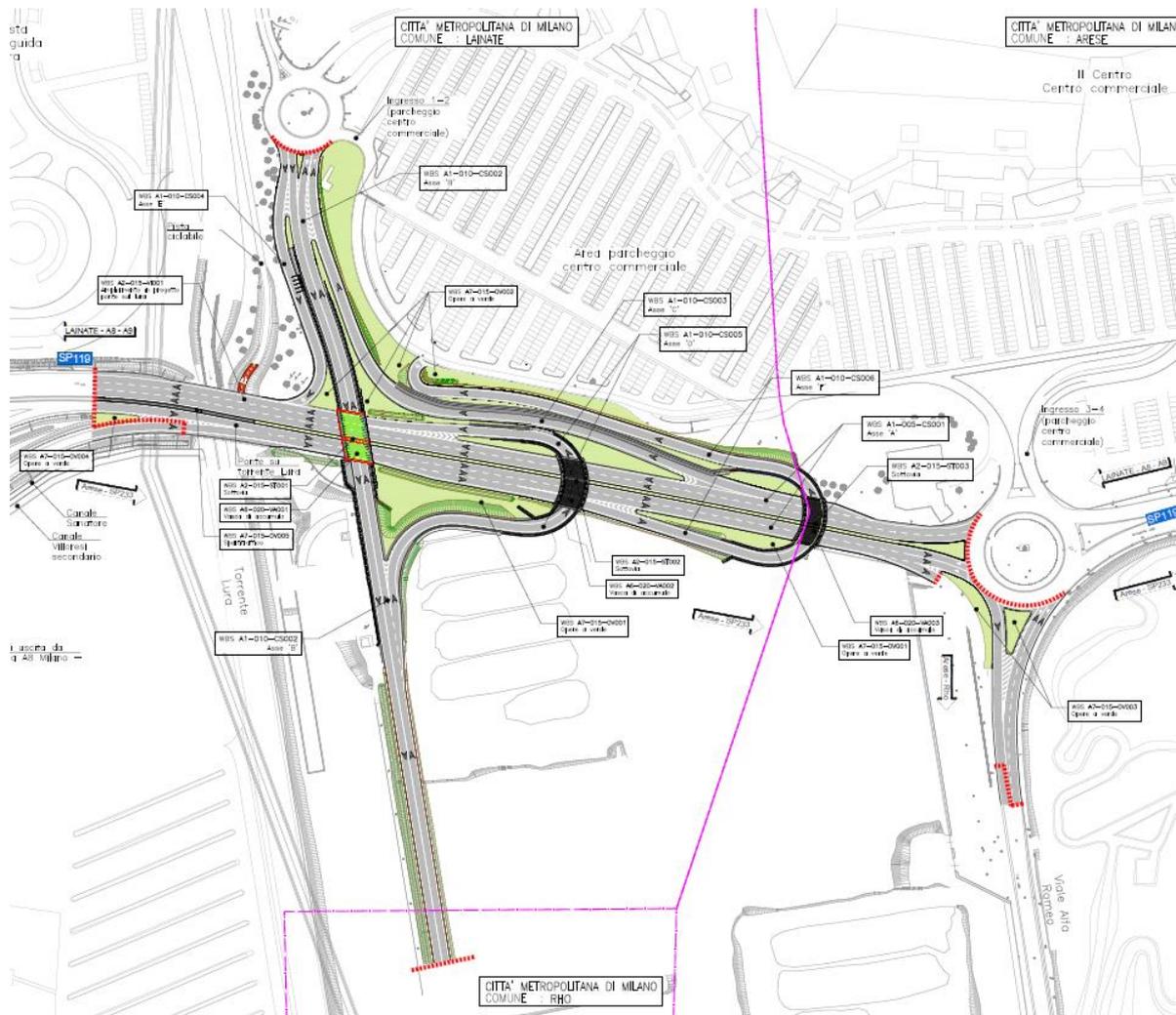
3.3 STRATEGIA DI ACCESSO VEICOLARE

Allo scopo di garantire un miglioramento del traffico ed un efficace accesso al comparto sarà fondamentale identificare nuovi punti di connessione con la rete viaria, allo scopo di distribuire i volumi di traffico su un numero maggiore di intersezioni alleviando la congestione su quelle esistenti, che andranno potenziate dove necessario, e prevedendo interventi di moderazione del traffico nei centri abitati che potrebbero essere interessati da fenomeni di attraversamento.

Uno dei principali interventi in questa direzione, unitamente a quelli di seguito descritti (data la stretta correlazione tra le opere previste al fine della riuscita dell'intervento nel suo complesso), è rappresentato dalla nuova connessione a nord del comparto connettendo la SP300 con via Valera costeggiando in parte il canale Villorosi. Oltre a rappresentare un'alternativa alla congestionata via Luraghi, la nuova viabilità permetterà di garantire l'accesso all'area sui quattro lati, interessando in particolare buona parte dei flussi diretti all'area provenienti da nord, che verranno intercettati prima di arrivare su via Luraghi.

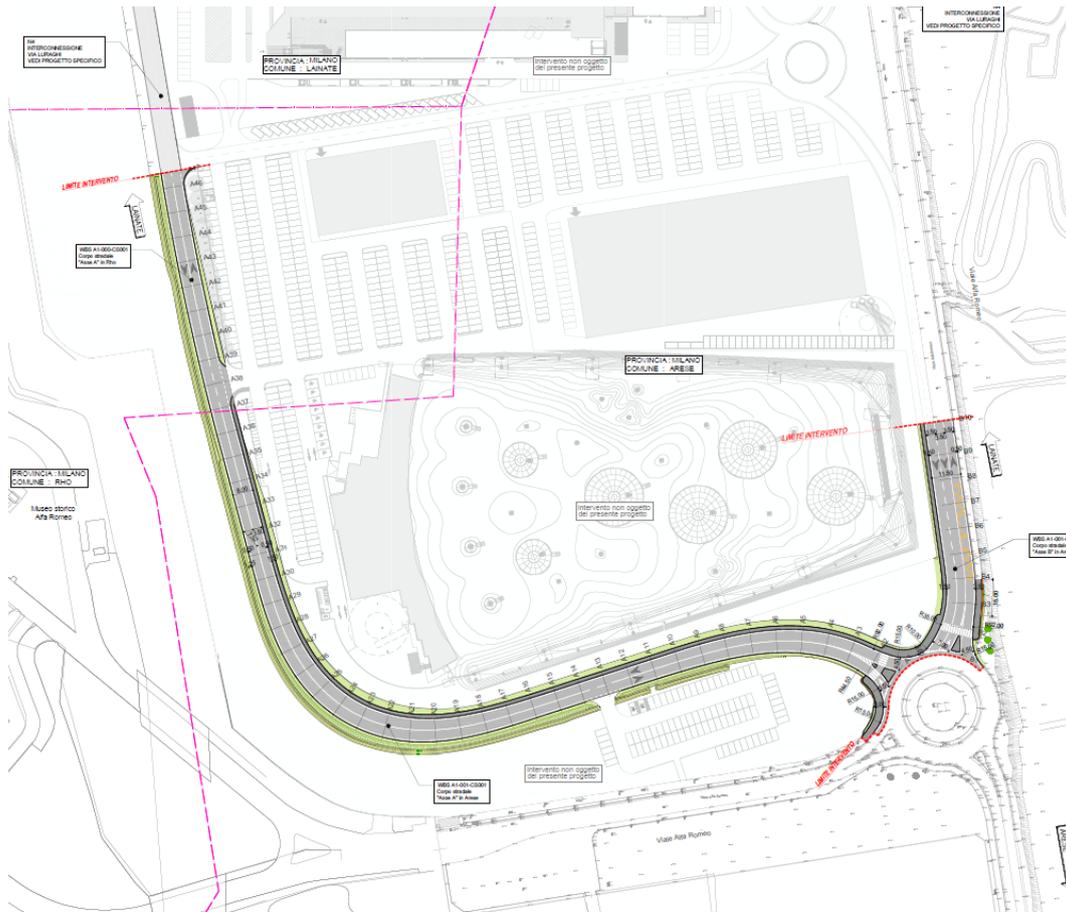
I principali interventi di carattere viabilistico che si propongono a stretto contatto con lo sviluppo dell'intero Ambito 3, riguardano:

- Revisione della rotatoria di via Luraghi e via Manuel Fangio: si prevede di rimuovere la rotatoria, oggi interessata da congestione dovuta ai conflitti creati tra i flussi di via Luraghi e quelli in accesso al centro commerciale. Le svolte a destra saranno mantenute su entrambi i lati a raso, mentre le svolte a sinistra in entrambe le direzioni saranno interrrate. Si ipotizza inoltre, sulla base delle ulteriori indagini, una eventuale connessione nord-sud (con sottopasso) tra Ambito 3 e il Centro. Codici progetto: N4



Estratto planimetria di progetto Viabilità N4

- Nuovi accessi per l'Ambito 3: sarà possibile accedere all'area da via Luraghi, da viale Alfa Romeo e dalla via secondaria di accesso al Museo Alfa Romeo. Inoltre, una nuova viabilità interna al lotto permetterà di gestire i flussi del nuovo comparto commerciale fornendo una alternativa a viale Alfa Romeo. Codici progetto: N8 – N8.1

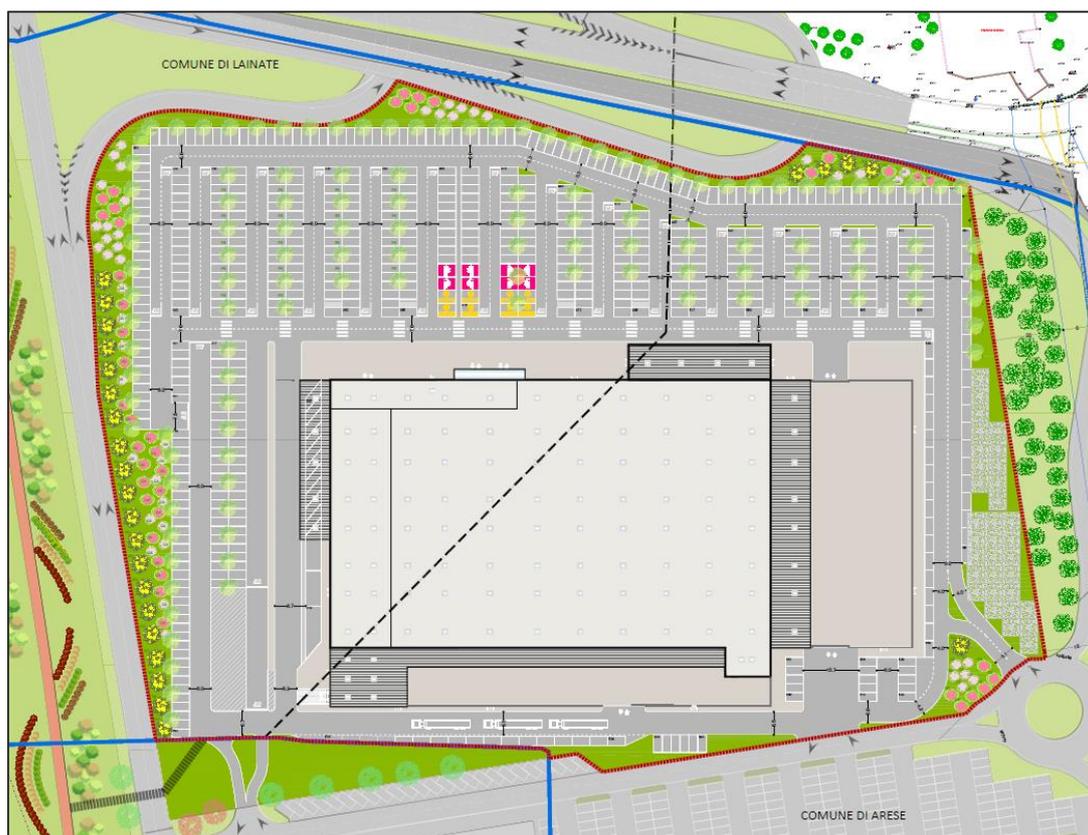


Estratto planimetria di progetto Viabilità N8

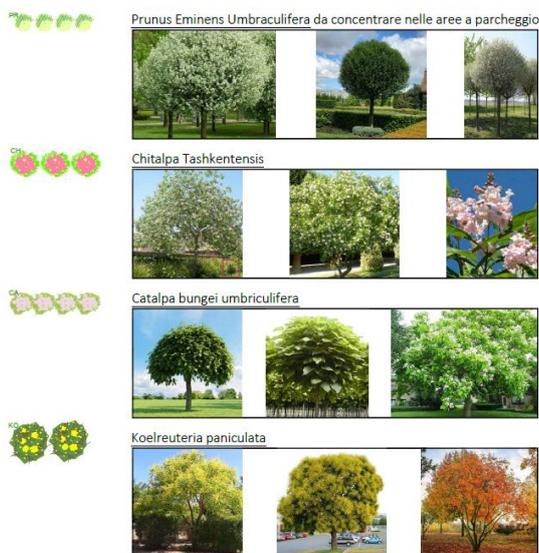
3.4 IL PROGETTO DELLE AREE ESTERNE

È stato redatto un progetto delle sistemazioni esterne a verde compatibilmente con le essenze ammesse dai regolamenti comunali e dal PLIS del Lura. Vengono trattate le aree a parcheggio e le aree a verde a perimetro dell'ambito di intervento.

L'intervento generale, troverà una maggiore completezza e uniformità di sviluppo ambientale, grazie all'apporto dell'attuazione dell'area di rinaturalizzazione del Torrente Lura tratto sud, previsto dall'Accordo di Programma.



Progetto delle sistemazioni a verde interne al perimetro del Piano Attuativo Leroy Merlin:



Estratto elaborato B_02 del Piano Attuativo

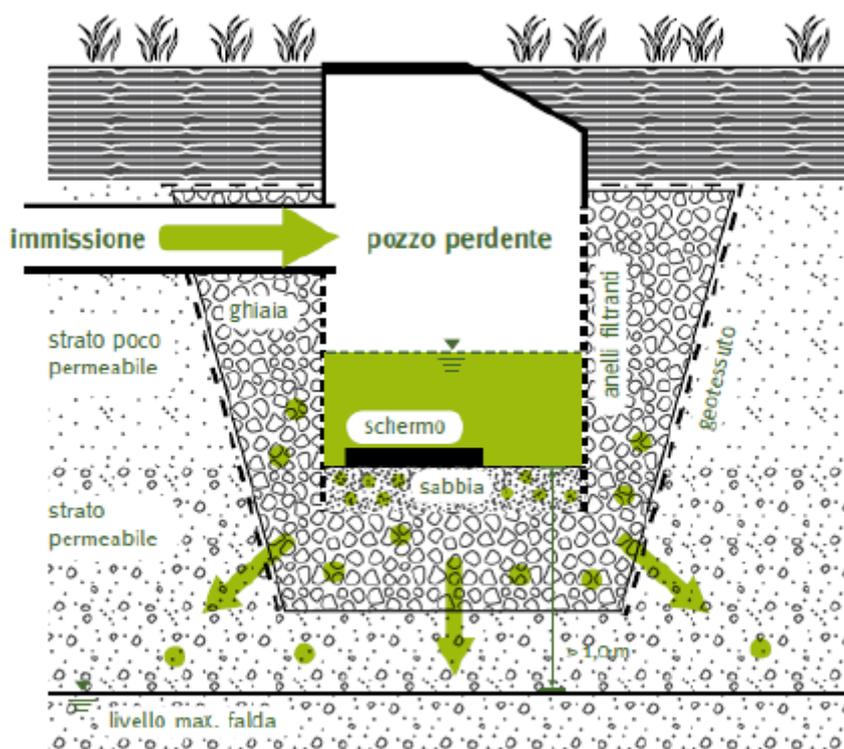
3.5 SVILUPPO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE

In materia di sviluppo della mobilità sostenibile, il progetto prevede la dotazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, come previsto dall'articolo 4, comma 1-bis del Decreto Legislativo n. 192 del 19.08.2005. In sede di presentazione di richiesta di Titolo Abilitativo, saranno approfondite le caratteristiche e quantificazione della dotazione.

3.6 RECUOPERO ACQUA PIOVANE - INVARIANZA IDRAULICA

Al sensi del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017 e successiva modifica con R.R. n.8 del 19 aprile 2019, è stato predisposto il progetto di Invarianza Idraulica e Idrologica, sulla base di prove infiltrometriche eseguite in sito. Il sistema di stoccaggio e smaltimento nel sottosuolo delle acque meteoriche, calcolato su un evento con tempo di ritorno di 100 anni, consiste nella realizzazione di 33 pozzi del diametro interno di 3 m aventi una corona drenante minima di 1 m di spessore e una profondità utile di 5 m (tavola in allegato). Le acque meteoriche provenienti da piazzali e viabilità saranno preventivamente trattate da disoleatori posti a monte dei pozzi di drenaggio.

Si riporta di seguito lo schema tipo di un sistema di infiltrazione realizzato con pozzo perdente.



Esempio di sistema di infiltrazione realizzato con pozzo perdente

4. VERIFICHE URBANISTICHE

4.1 SUPERFICIE TERRITORIALE

La scheda delle Norme di Attuazione e Schede Attuative dell'Accordo di Programma vigente, indica la Superficie Territoriale dell'ambito complessivo pari a 134.395, e prevede la possibilità di poter intervenire con stralci funzionali per fasi e tempi distinti. La proposta di intervento prevede l'attuazione di uno sub ambito avente una Superficie Territoriale ambito pari a mq 43.163,53, come si evince dall'elaborato *A_04 Stato di fatto: rilievo e calcolo Superficie Territoriale* del Piano Attuativo.

Pertanto, ai fini dei calcoli e delle verifiche urbanistiche si considera:

$$\text{St} = \underline{\underline{43.163,53 \text{ mq}}}$$

4.2 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

La quantità di Superficie Lorda (SL) di progetto ammessa per l'intero Ambito 3 di trasformazione, ammesso dalle Norme di Attuazione risulta pari a mq 45.000. Risultano essere già consumate per altre previsioni, mq 5.896,29 (Permesso di Costruire Convenzionato c.d. "Top Golf").

Il presente Piano Attuativo, avente la funzione Commerciale di Grande Struttura di Vendita - GSV, prevede di sviluppare una SL pari a **mq 10.400,83**, come si evince dall'elaborato *B_06 Verifiche urbanistiche: Superficie Lorda, Superficie di Vendita, Superficie Coperta*. La norma prevede una Superficie Lorda massima ammissibile per l'intero Ambito 3, per la funzione prevista, pari a mq 18.000.

In merito alla modalità di calcolo si specifica che la Superficie Lorda di progetto è stata calcolata in base alla Dgr 24 ottobre 2018 - n. XI/695, così come disciplinato all'art. 4 delle Norme di Attuazione e Schede Attuative dell'Accordo di Programma vigente.

4.3 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (STANDARD)

La dotazione minima prevista di aree per servizi pubblici per l'ambito del presente Piano Attuativo, è stata determinata secondo quanto previsto dall'art. 10.2 delle Norme di Attuazione e dalla scheda d'ambito di trasformazione "Ambito 3", che prevede una superficie minima da garantire di aree pubbliche di 200% della SL di GSV di progetto, pari a 20.801,66 mq.

Non è ammessa e quindi prevista nessuna monetizzazione, come prescritto all'art. 10.2 delle Norme di Attuazione. Il medesimo articolo prevede per tutti Piani Attuativi, il reperimento di una dotazione minima di parcheggi pubblici o ad uso pubblico da ricavare all'interno del comparto pari a: n. 1 posto auto ogni 50 mq. di Superficie di Vendita relativa a GSV.

Come si desume dall'elaborato *B_07 Verifiche urbanistiche: Servizi pubblici, aree di mitigazione e compensazione ambientale, parcheggi privati*, e dalla seguente tabella, **la dotazione di aree a standard di progetto è pari a 20.863,60 mq.** Tale dotazione comprende le aree a verde e a parcheggio esclusivamente interne al perimetro d'ambito di intervento.

4 Servizi pubblici - SP			
Aree per servizi pubblici minime da garantire	20.801,66 mq		200% della SL di GSV di progetto da art. 10.2 elab. 1 NdA e Schede Attuative Atto Integrativo AdP 2023
di cui: Aree per servizi pubblici minime da reperire in loco	20.801,66 mq		non ammessa monetizzazione x GSV (art. n. 1 posto auto ogni 50 mq di SV per GSV (art. 10.2)
n cui: Dotazione minima di posti auto in parcheggi pubblici o ad uso pubblico	217,88 p.a.		
Servizi pubblici di progetto - SP			
Aree a verde - in asservimento all'uso pubblico	5.030,47 mq	+	
Aree per parcheggio pubblico - in asservimento all'uso pub.	15.793,13 mq	=	
Totale Aree per Servizi pubblici di progetto	20.823,60 mq	>	20.801,66 mq 200% della SL di GSV di prog. (art. 10.2)
Numero posti auto in aree a parcheggio	563,00 posti auto	>	217,88 p. a. n. 1 p.a. ogni 50 mq di SV per GSV

4.4 AREE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Le Norme Attuative dell'Accordo di Programma, prevedono il reperimento di una superficie di aree per interventi di compensazione ambientale, in forma aggiuntiva rispetto alla dotazione minima di aree per servizi pubblici (standard), che concorre nella definizione della dotazione di servizi pubblici complessiva.

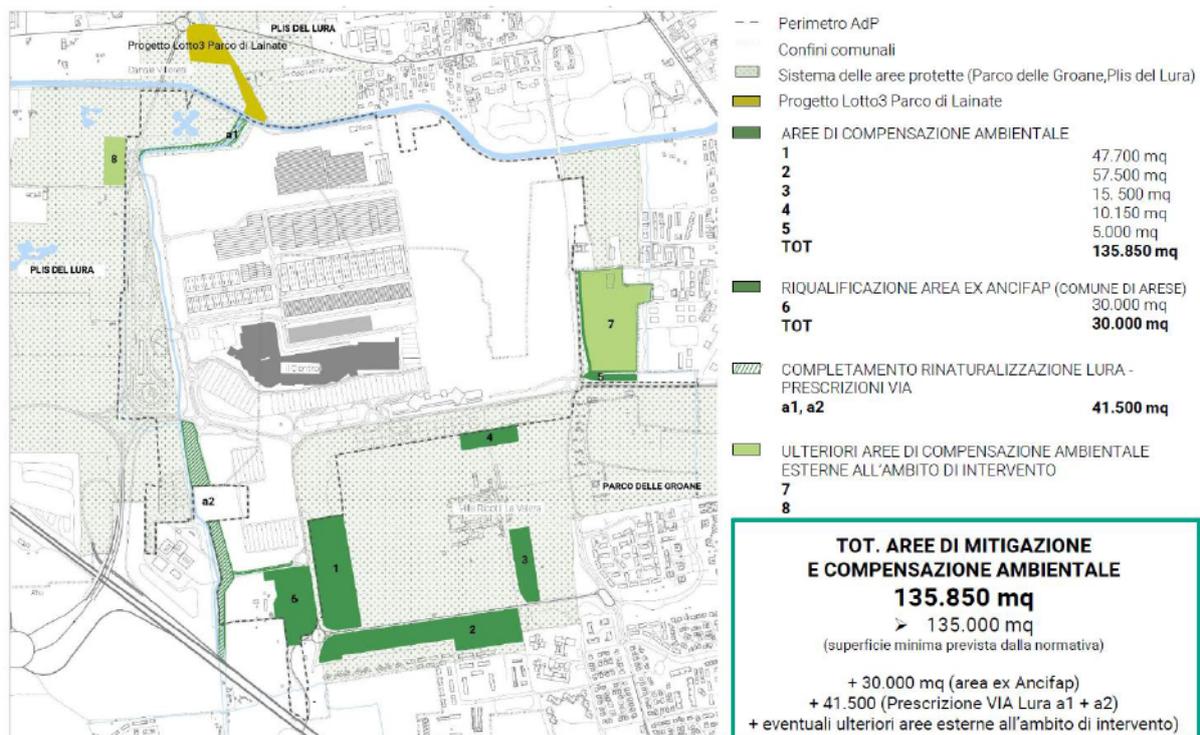
Pertanto sulla base della destinazione commerciale per Grande Struttura di Vendita - GSV, la Norma prevede una quantità minima di aree di compensazione ambientale, pari a:

Destinazione grande struttura di vendita: 1,00 mq.SL*= 1,00 mq superficie a s. p.;

(*) Superficie Lorda;

Lo scenario prospettato è stato redatto in accordo con le Amministrazioni Comunali di Arese, Lainate e Garbagnate Milanese, attraverso la valorizzazione di alcune matrici ambientali da reperire e/o valorizzare all'interno di un più ampio scenario costituito dalle aree identificate a corona del Parco delle Groane (aree da 1 a 8).

Di seguito si propone lo schema riassuntivo previsto dall'Accordo di Programma.



Schema riassuntivo aree di mitigazione e compensazione ambientale individuate dall'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma

A fronte di una quantità minima di aree compensative da reperire pari 10.400,83 mq, il Piano Attuativo propone di individuare nell'area n. 4 e nel residuo dell'area n. 5 (come previsto nell'art. 5.4 della Convenzione del PDCC "Top Golf"), la dotazione dovuta, per una superficie complessiva pari a mq 11.003 circa.



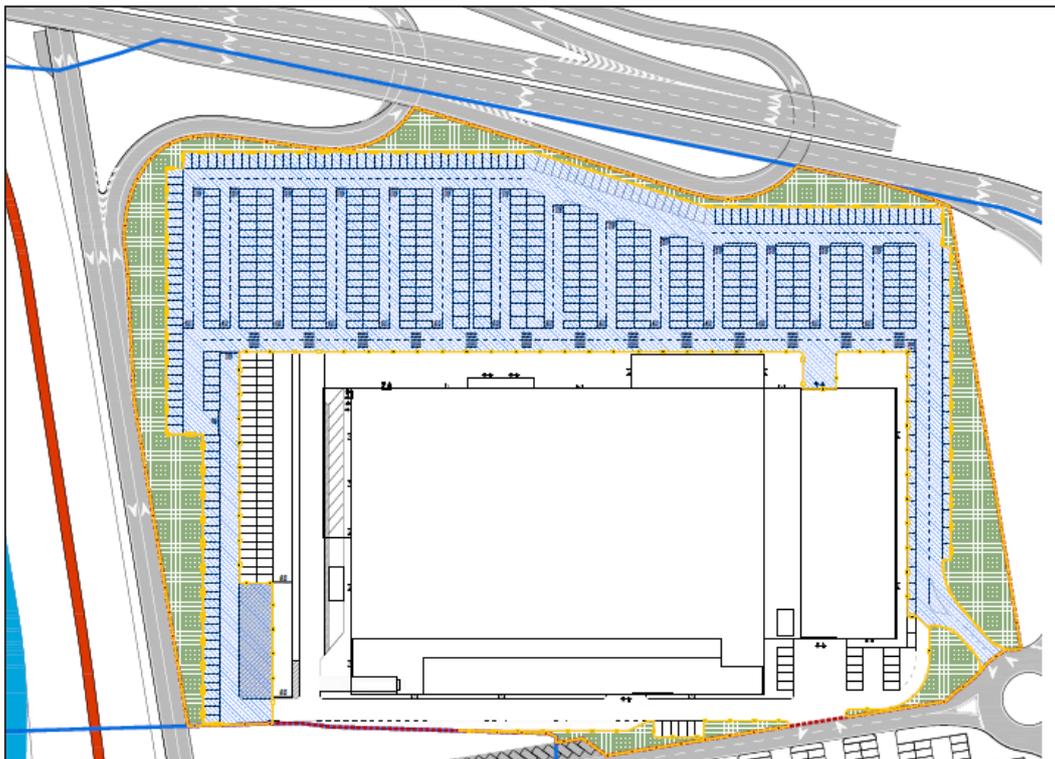
Estratto Elaborato B_07 del Piano Attuativo

Come meglio disciplinato all'art. 7 della convenzione urbanistica, è comunque ammessa la possibilità di poter cedere gratuitamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune di Arese, entro il termine di

validità della presente Convenzione, le Aree di compensazione ambientale da reperire ed attualmente in proprietà di terzi, per una superficie di mq 10.140 mq.

4.5 REGIME DEI SUOLI

Come si evince dall'elaborato *B_09 Regime dei suoli*, è previsto l'asservimento all'uso pubblico delle aree a standard a verde e parcheggio pubblico di progetto per un **totale complessivo di 20.823,60 mq.**



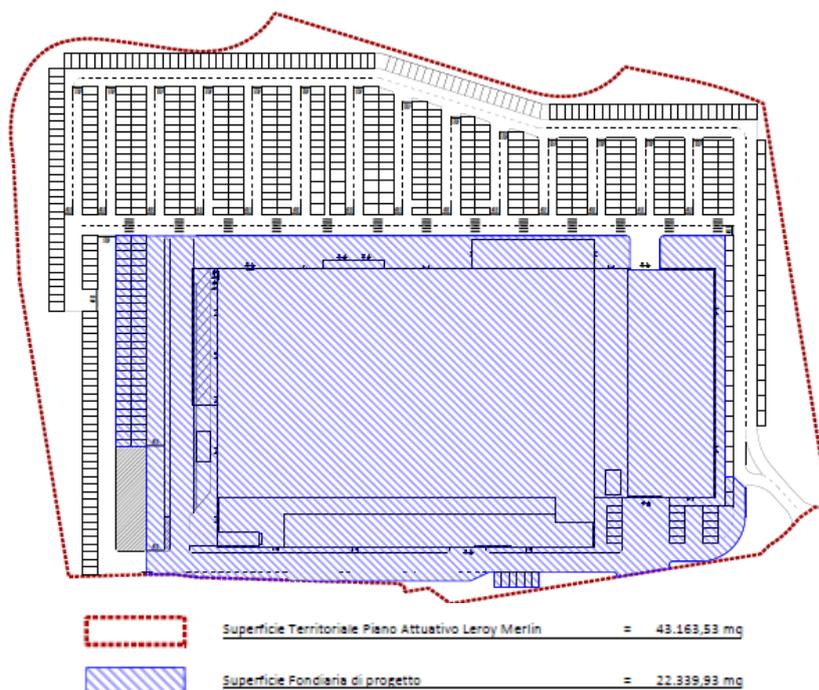
Estratto Elaborato B_11 del Piano Attuativo

	Aree in asservimento all'uso pubblico di progetto	= 20.823,60 mq
di cui:		
	Aree a verde di progetto	= 5.030,47 mq
	Aree per parcheggio pubblico di progetto	= 15.793,13 mq

4.6 SUPERFICIE FONDIARIA

Come si evince dall'elaborato *B_08 Verifiche urbanistiche: Superficie Fondiaria e Verde Permeabile*, la Superficie Fondiaria è stata calcolata sottraendo alla Superficie Territoriale il totale delle aree in Asservimento elencate al paragrafo precedente:

$$Sf = 43.163,56 \text{ mq} - 20.823,60 \text{ mq} = \mathbf{22.339,93 \text{ mq}}$$



Estratto Elaborato B_08 del Piano Attuativo

4.7 SUPERFICIE COPERTA

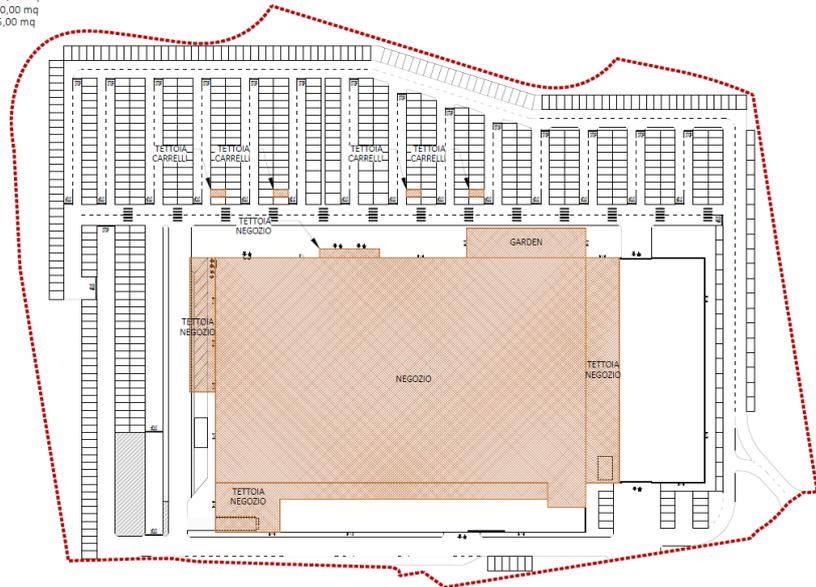
La quantità di Superficie coperta (SCOP) massima di progetto ammessa per l'intero Ambito 3 di trasformazione, prevista dalle Norme di Attuazione risulta essere pari al 50% della Superficie Territoriale (ST) complessiva, per un totale di mq 65.012,00.

$$SCOP \text{ tot: } \text{mq } 130.023,00 \times 50\% = \text{mq } 65.012,00$$

Risultano essere già consumate per altre previsioni, mq 2.237,15 (Permesso di Costruire Convenzionato c.d. "Top Golf").

Il presente Piano Attuativo, avente la funzione Commerciale di Grande Struttura di Vendita - GSV, prevede di sviluppare una SCOP pari a **mq 21.581.77**, come si evince dall'elaborato *B_06 Verifiche urbanistiche: Superficie Lorda, Superficie di Vendita, Superficie Coperta*, calcolata in base alla Dgr 24 ottobre 2018 - n. XI/695, così come disciplinato all'art. 4 delle Norme di Attuazione e Schede Attuative dell'Accordo di Programma vigente, risulta inferiore rispetto alla superficie coperta massima ammissibile.

	Superficie Territoriale Piano Attuativo Leroy Merlin = 43.163,53 mq
	Superficie Coperta di progetto - SCOP = 12.155,51 mq < 21.581,77 mq
di cui:	
-	SCOP di progetto - Negozio = 9.530,10 mq
-	SCOP di progetto - Garden = 400,00 mq
-	SCOP di progetto - Tettoie negozio = 2.150,41 mq
-	SCOP di progetto - Tettoie carrelli (n. 4) = 50,00 mq
-	SCOP di progetto - Cabina ENEL (da localizzare) = 25,00 mq



Estratto Elaborato B_06 del Piano Attuativo

4.8 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per quanto riguarda la dotazione minima di superficie per parcheggi privati (PP), la Dgr 24 ottobre 2018 - n. XI/695, così come disciplinato dalle Norme di Attuazione e Schede Attuative dell'Accordo di Programma vigente di riferimento, prevede nei nuovi insediamenti di reperire appositi spazi per parcheggi privati (PP) in misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione (VU).

Il calcolo del volume (VU) è stato perfezionato sulla base dei criteri stabiliti dalla Dgr 24 ottobre 2018 - n. XI/695, così come disciplinato dall'art. 4 delle Norme di Attuazione e Schede Attuative dell'Accordo di Programma.

Pertanto:

Volume urbanistico (VU) totale di progetto = mq 10.400,83 (SL) x mt 3,00 (AU) = 31.202,49 mc

La superficie per parcheggi privati (PP) minima da garantire risulta di 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di VU = $31.202,49 \text{ mc} / 10 = 3.120,25 \text{ mq}$

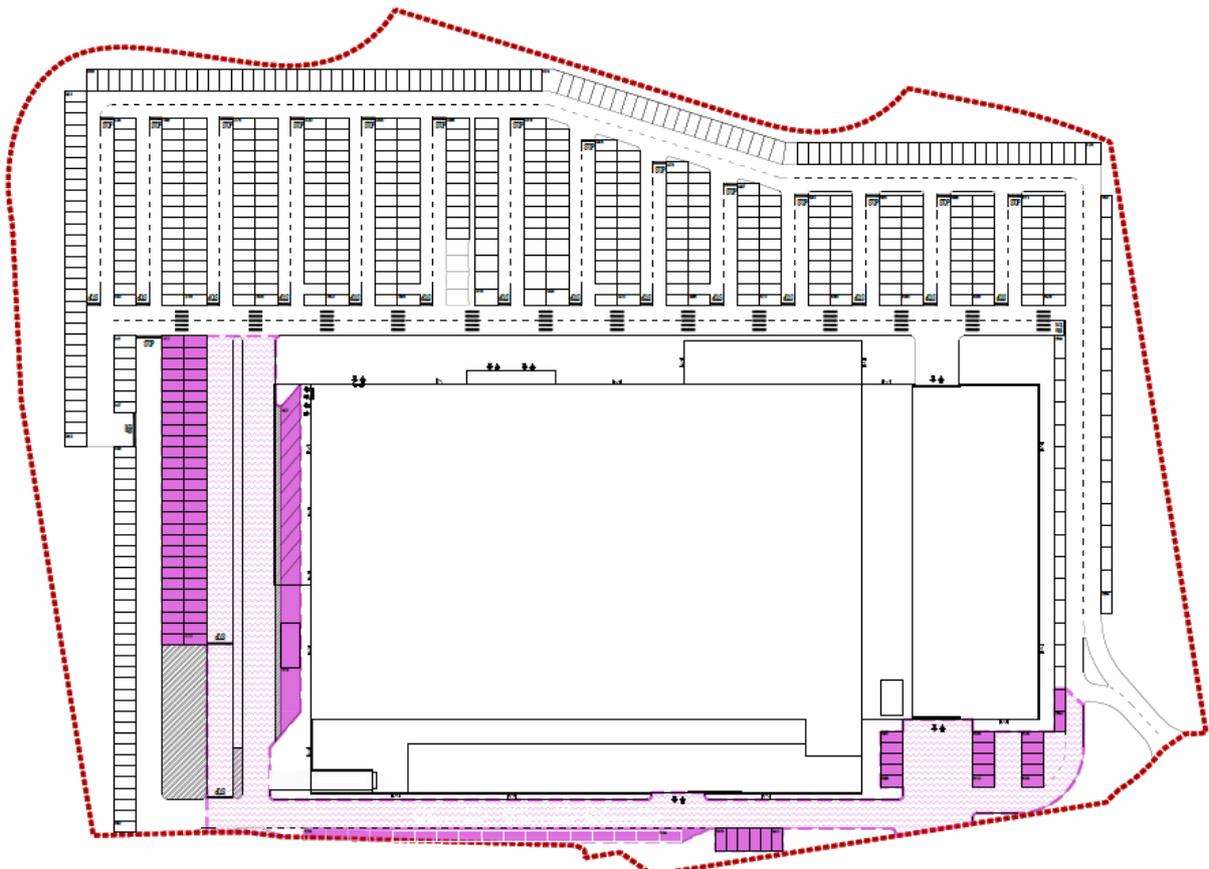
Le aree per parcheggio privato (PP) in progetto sono pari a: 5.044,50mq

di cui: Superficie per posti auto = 1.570,24mq

e: Superficie per spazi di manovra (max. 50% dei PP dovuti) = 3.474,26 mq

6 Parcheggi privati - PP			
	Parcheggi pertinenziali minimi dovuti	3.120,25 mq	1 mq ogni 10 mc di VU da Scheda Ambito 3 elab. 1 NdA e Schede Attuative Atto Integrativo AdP 2023
di cui:	Spazi di manovra massimi nei Parcheggi pertinenziali	50% del totale	di cui max. 50% spazi di manovra
con:	Volume urbanistico (VU) di progetto	31.202,49 mc	da art. 4 elab. 1 NdA e Schede Attuative Atto Integrativo AdP 2023
	Altezza urbanistica (AU) per calcolo Volume	3,00 m	da art. 4 elab. 1 NdA e Schede Attuative Atto Integrativo AdP 2023
Parcheggi privati di progetto			
	Totale superficie per Parcheggi privati di progetto	5.044,50 mq	> 3.120,25 mq 1 mq ogni 10 mc di VU
di cui:	superficie per posti auto	1.570,24 mq	> 1.560,12 mq 50% del totale dei Parcheggi privati dovuti
di cui:	superficie per spazi di manovra	3.474,26 mq	

- Superficie Territoriale Piano Attuativo commerciale - GSV = 43.163,53 mq
 - Superficie per Parcheggi Privati pertinenziali di progetto = 5.044,50 mq > 3.120,25 mq (1 mq ogni 10 mc di VU)
- di cui:
- Superficie per posti auto = 1.570,24 mq > 1.560,12 mq (50% del totale dei Parcheggi privati dovuti)
 - Superficie per spazi di manovra = 3.474,26 mq



Estratto Elaborato B_07 del Piano Attuativo

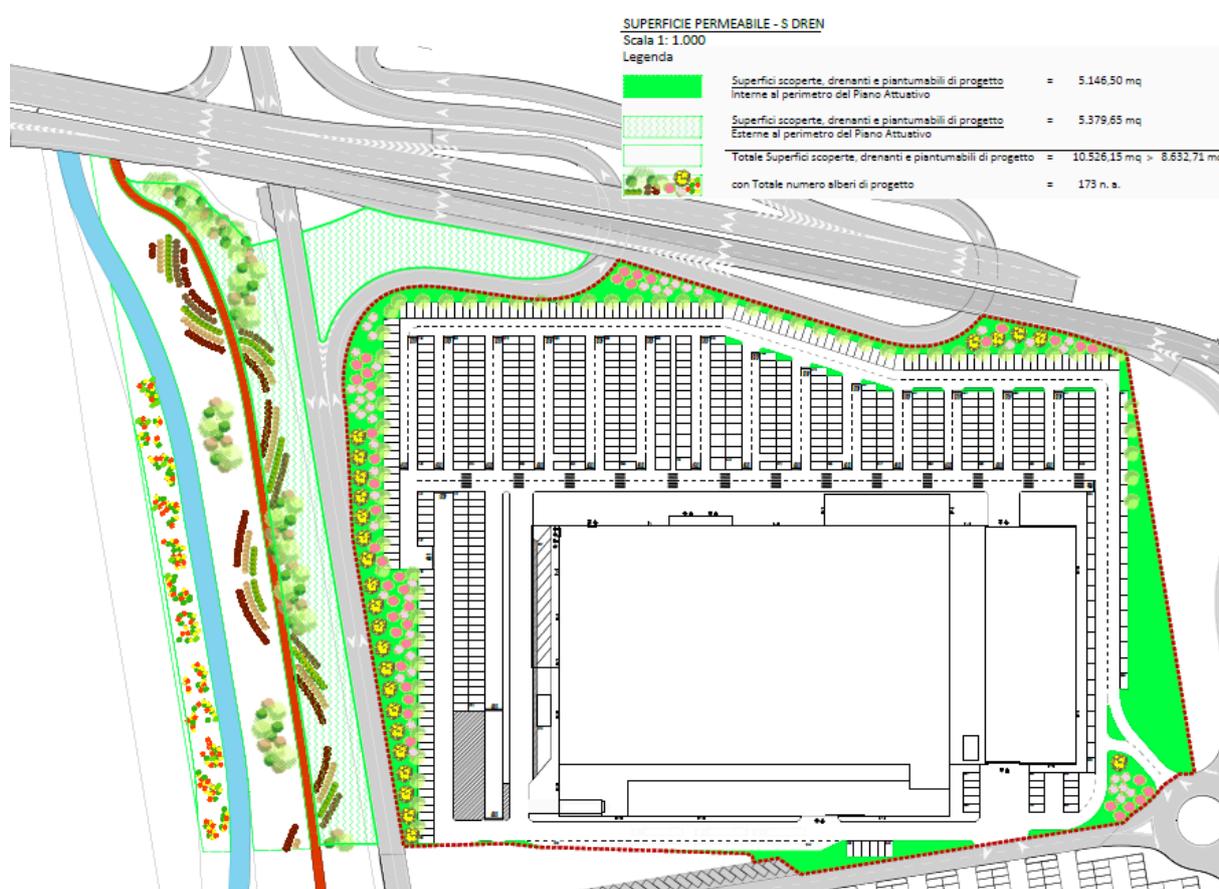
4.9 SUPERFICIE VERDE FILTRANTE

In base all'articolo 6 delle Norme di Attuazione e Schede Attuative dell'Accordo di Programma, la Superficie Permeabile (SP) minima da garantire risulta essere pari al 20% della Superficie Territoriale.

Superficie permeabile (SP) minima da garantire = $ST \times 20\% = 43.163,56 \text{ mq} \times 0,2 = 8.632,71 \text{ mq}$.

Come si evince dall'elaborato *B_08 Verifiche urbanistiche: Superficie Fondiaria e Superficie Permeabile*, la **Superficie Permeabile (SP) prevista nel progetto di Piano Attuativo è pari a 10.526,15**, così individuata:

- SP interna al Perimetro di Piano Attuativo mq 5.146,50;
- SP esterna al Perimetro di Piano Attuativo ma interna all'Ambito 3 generale pari a mq 5.379,65, riconducibile alle aree permeabili di rinaturalizzazione del Torrente Lura sud.



Estratto Elaborato B_08 del Piano Attuativo

Il reperimento delle aree di mitigazione e compensazione, sono state previste in parte all'interno del perimetro del Piano Attuativo, ed in parte esterne. Trattasi di aree di proprietà della società Particom Uno S.p.a., identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Lainate al foglio 1, mapp. 357 (parte), ricadenti sulle aree interessate dal progetto di rinaturalizzazione Lura sud. In coda alla presente relazione, si provvede a darne evidenza con apposita visura catastale.



Estratto Elaborato B_08 del Piano Attuativo

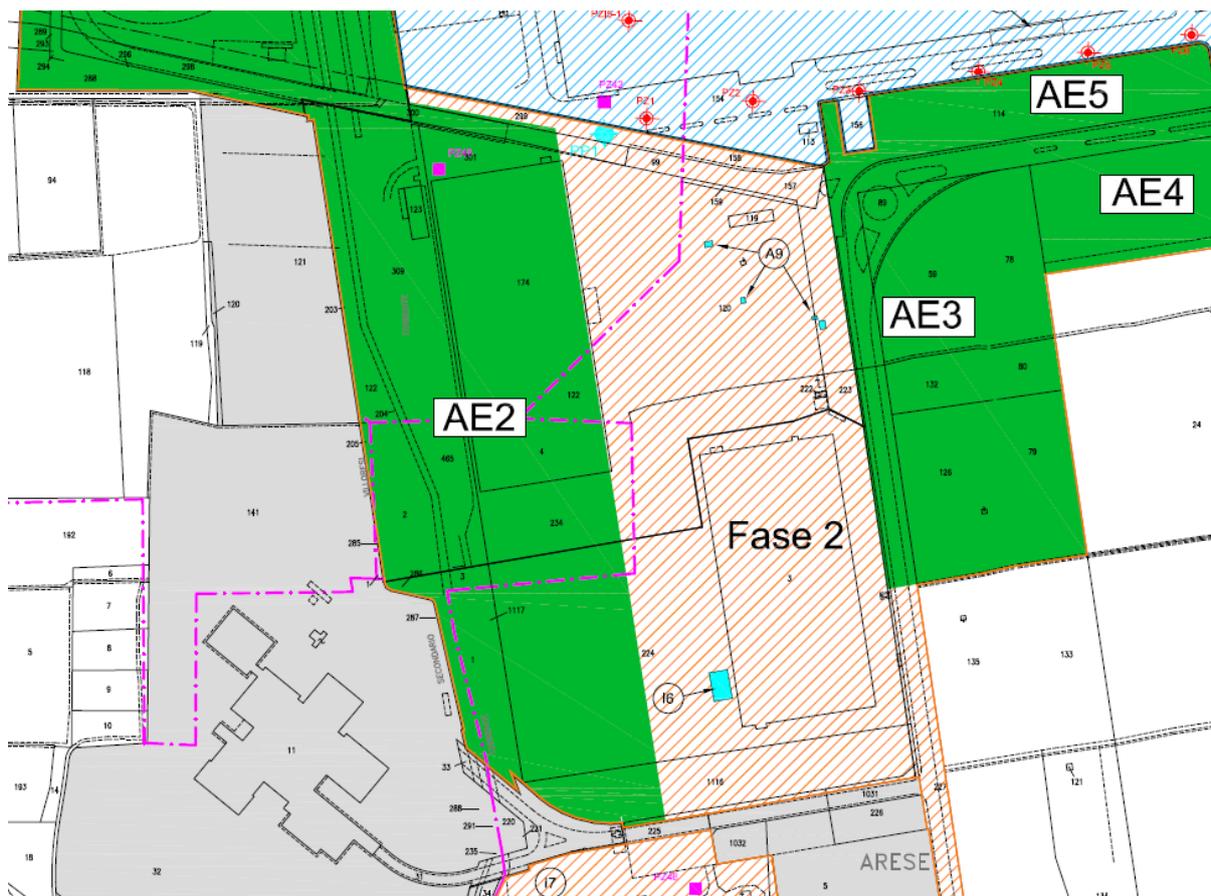
Nella scheda d'ambito, inoltre viene richiesto anche di reperire una dotazione minima di piantumazioni nella misura di 1 albero ogni 50 mq di Superficie Permeabile (SP).

Quantità di alberi minima da garantire = 1 albero ogni 50 mq SP = $\text{mq } 8.632,71 / 50 \text{ mq} = \text{n. } 173$.

Sono previsti in progetto n. 173 alberi.

4.10 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

In data 17 gennaio 2023 la conferenza di servizi di cui all'art.6 della L.R. n.6/2010, acquisito il provvedimento di esclusione dalla VIA espresso con DD n. 335 del 16/01/2023 ha deliberato nulla osta con prescrizioni, al rilascio dell'autorizzazione commerciale per la realizzazione del centro commerciale in forma aggregata in ampliamento dell'autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria - centro commerciale, rilasciata in data 23 gennaio 2013 congiuntamente dal Comune di Arese (prot. 2039/2013 - VIII.4 - 6/2012) e dal Comune di Lainate (prot. 2480/2013 - VIII.4), così accogliendo la domanda presentata dalla società PARTICOM UNO spa in data 21 giugno 2022, per una superficie di vendita aggiuntiva di 40.000 mq, tutti per il settore non alimentare.



Aree svincolate da Interventi di bonifica



- parere G.d.L. del 08.05.02 (AE1-AE4-AE5-AE9-AE11);
- parere G.d.L. del 12.06.02 (AE8)
- parere C.d.S. del 29.07.02 (AE6)
- parere D.G.R. n° 13443 del 29.07.04 (AE7)
- parere G.d.L del 21.06.05 (AE2-AE3-AE6bls-AE8bls)



Fase 2 di bonifica

Estratto Elaborato 4 del Documento Strategico dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma

5. ONERI DI URBANIZZAZIONE E PROPOSTA DELLE OPERE A SCOMPUTO ONERI

5.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La quota del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione dovuta per gli interventi previsti, è stata calcolata sulla base dei valori tabellari più elevati vigenti in Comune di Arese o di Lainate al momento della stipula della Convenzione urbanistica, motivato dall' applicazione del disposto di cui all'art.13.2 delle NTA dell'Atto Integrativo. Al momento sono stati calcolati secondo i valori tabellari previsti all'interno della sopravvenuta deliberazione di CC n.54 del 20.12.2023 del Comune di Garbagnate Milanese, per la destinazione terziaria-commerciale-artigianale di servizio, così come di seguito:

- SL di progetto mq 10.400,83 a destinazione terziaria/commerciale;
- Oneri di urbanizzazione primari: mq 10.400,83 x 120,00 euro/mq = 1.248.099,60 euro;
- Oneri di urbanizzazione secondari: mq 10.400,83 x 90,00 euro/mq = 936.074,70 euro;
- **Totale oneri di urbanizzazione dovuti: 2.184.174,30 euro.**

5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, interventi di carattere infrastrutturale e viabilistico, esterne al perimetro del Piano Attuativo, denominata Viabilità N4 (interconnessione via Luraghi), nel territorio dei Comuni di Arese (MI) e Lainate (MI).

Tale opera è interessata da conferenza dei servizi decisoria, in forma simultanea e in modalità sincrona (ai sensi dell'art. 19 L.R. 9/2001 e ss. mm. e ii., dell'art. 14-bis comma 7 L. 241/1990 e ss. mm. e ii. e dell'art.3 della L.R. 20/2020) per l'approvazione del progetto definitivo per la realizzazione delle "opere infrastrutturali area ex Alfa Romeo – N4 (interconnessione via Luraghi)", nel territorio dei Comuni di Arese (MI) e Lainate (MI).

Con ultima seduta di conferenza di servizi del 29 novembre 2023, e a seguito dell'ottenimento dell'esito positivo di valutazione di ottemperanza al decreto regionale VIA n. 335/2023, è stata emessa la determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi, con apposito decreto dirigenziale.

L'ammontare complessivo dell'opera risulta pari a 10.846.623,10 euro, come indicato nell'elaborato D_02 Quadro Economico. Tale importo non è vincolante e potrà subire delle variazioni, anche eventualmente in diminuzione, e sarà comunque adeguato a seguito dello sviluppo della progettazione esecutiva.

Dato che l'importo delle opere di urbanizzazione risulta ampiamente superiore rispetto al minimo dovuto, il Soggetto Attuatore non è tenuto al versamento di nessun conguaglio, e potrà essere utilizzato come anticipazione dei futuri sviluppi dell'intero compendio Ex Fiat Alfa Romeo interessati nei prossimi Piani Attuativi o titoli abilitativi diretti.

5.3 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui all' art. 48 l.r. n. 12/2005 ed art. 16 D.P.R. 380/2001, verrà determinato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, relativamente all'edificazione prevista dal Piano Attuativo per la destinazione terziaria-commerciale-artigianale di servizio, secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'esercizio dell'attività edilizia.

Individuazione ambito di intervento

A_01 Inquadramento territoriale	scale varie
A_02 Individuazione catastale	scala 1: 2.000
A_03 Estratti P.G.T. vigenti	scala 1: 5.000
A_04 Stato di fatto: rilievo e calcolo Superficie Territoriale	scala 1: 1.000
A_05 Estratti ortofoto storiche	scala 1: 10.000
A_06 Planimetria interventi complessivi Atto Integrativo Accordo di Programma	scala 1: 5.000
A_07 Masterplan Ambito 3	scala 1: 1.000
A_07.1Ambiti di progettualità Ambito 3	scala 1: 1.000

Ipotesi progettuale

B_01 Planivolumetrico generale di progetto	scala 1: 500
B_02 Planimetria di progetto delle sistemazioni a verde	scala 1: 500
B_03 Pianta piano terra e mezzanino di progetto	scala 1: 200
B_04 Pianta piano copertura	scala 1: 200
B_05 Prospetti e Sezioni di progetto	scala 1: 200
B_06 Verifiche urbanistiche: Superficie Lorda, Superficie di Vendita e Superficie Coperta	scala 1: 1.000
B_07 Verifiche urbanistiche: Servizi Pubblici, Aree di mitigazione e compensazione ecologica e Parcheggi privati	scala 1: 1.000
B_08 Verifiche urbanistiche: Superficie Fondiaria e Superficie Permeabile	scala 1: 1.000
B_09 Regime dei suoli: asservimenti all'uso pubblico e cessioni	scala 1: 1.000
B_10 Dimostrazioni analitiche	scala 1: 500
B_11 Viste prospettiche e fotoinserimento dell'intervento	

Allegati

C_01 Bozza di convenzione	
C_02 Rilievo fotografico	
C_03 Relazione tecnica e descrittiva	
C_04 Atti di proprietà	
C_05 Valutazione previsionale di impatto acustico	
C_06 Relazione geologica e geotecnica	
C_07 Relazione di invarianza idraulica ed idrologica	
C_07.1Planimetria sistema di stoccaggio e smaltimento acque meteoriche	scala 1: 500
C_08 Esame di impatto paesistico	
C_09 Certificazione di avvenuta bonifica	
C_10 Prospetto economico	

Opere di urbanizzazione a scomputo oneri - Viabilità N4

D_01 Planimetria di progetto
D_02 Quadro Economico



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: **05/12/2023**
Ora: **15:50:38**
Numero Pratica: **T340310/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/12/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/12/2023

Dati identificativi: Comune di **ARESE (A389) (MI)**

Foglio **1** Particella **119** Subalterno **703**

Classamento:

Categoria **FM³**, Consistenza **19744 m²**

Indirizzo: VIALE ALFA ROMEO n. SN Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467 in atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3515948.19/04/2022 FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n. 142467.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di **ARESE (A389) (MI)**

Foglio **1** Particella **119** Subalterno **703**

VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467 in atti dal 20/04/2022 FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n. 142467.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ARESE (A389) (MI)**

Foglio **1** Particella **119**

> **Indirizzo**

VIALE ALFA ROMEO n. SN Piano T

VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467 in atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3515948.19/04/2022 FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n. 142467.1/2022)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^a**, Consistenza **19744 m²**

VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467 in atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3515948.19/04/2022 FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n. 142467.1/2022)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PARTICOM UNO S.P.A. (CF 13466240150)**
sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467 in atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3515948.19/04/2022 FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n. 142467.1/2022)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/12/2023

Dati identificativi: Comune di **ARESE (A389) (MI)**

Foglio **1** Particella **327**

Classamento:

Categoria **F/1⁹**, Consistenza **180 m²**

Indirizzo: VIALE ALFA ROMEO n. SN Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142849 in atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3522795.19/04/2022 ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n. 142849.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di **ARESE (A389) (MI)**

Foglio **1** Particella **327**

VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467 in atti dal 20/04/2022 FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n. 142467.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ARESE (A389) (MI)**

Foglio **1** Particella **327**

> **Indirizzo**

VIALE ALFA ROMEO n. SN Piano T

VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467 in atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3515948.19/04/2022 FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n. 142467.1/2022)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^a**, Consistenza **180 m²**

VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142849 in
atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.3522795.19/04/2022
ASSOCIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO (n.
142849.1/2022)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PARTICOM UNO S.P.A. (CF 13466240150)**
sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 19/04/2022 Pratica n. MI0142467
in atti dal 20/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3515948.19/04/2022
FUS. E FRAZ. CON DEMOLIZIONE TOTALE (n.
142467.1/2022)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/05/2023

Dati identificativi: Comune di **ARESE (A399) (MI)**

Foglio **2** Particella **1186**

Classamento:

Categoria **F/1⁹**, Consistenza **69306 m²**

Indirizzo: VIALE ALFA ROMEO n. SN

Ultimo atto di aggiornamento: DEMOLIZIONE TOTALE del 22/09/2022 Pratica n. MI0373070 in atti dal 23/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6752339.22/09/2022 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 373070.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di **ARESE (A399) (MI)**

Foglio **2** Particella **1186**

DEMOLIZIONE TOTALE del 22/09/2022 Pratica n. MI0373070 in atti dal 23/09/2022 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 373070.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ARESE (A399) (MI)**

Foglio **2** Particella **1186**

> **Indirizzo**

VIALE ALFA ROMEO n. SN

DEMOLIZIONE TOTALE del 22/09/2022 Pratica n. MI0373070 in atti dal 23/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6752339.22/09/2022 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 373070.1/2022)

> **Dati di classamento**

Categoria F/1^a), Consistenza 69.306 m²

DEMOLIZIONE TOTALE del 22/09/2022 Pratica n.
MI0373070 in atti dal 23/09/2022 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.67523-
39.22/09/2022 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 373070.1/2022)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PARTICOM UNO S.P.A. (CF 13466240150)**
Sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DEMOLIZIONE TOTALE del 22/09/2022 Pratica n.
MI0373070 in atti dal 23/09/2022 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.67523-
39.22/09/2022 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 373070.1/2022)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/12/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/12/2023

Dati identificativi: Comune di **LAINATE (E415) (MI)**

Foglio **13** Particella **357**

Classamento:

Categoria **F/1⁹**, Consistenza **37699 m²**

Indirizzo: VIA MONTE GRAPPA n. SN Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2016 Pratica n. MI0600680 in atti dal 31/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 262027.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **LAINATE (E415) (MI)**

Foglio **13** Particella **357**

VARIAZIONE del 03/07/2015 Pratica n. MI0507228 in atti dal 03/07/2015 DEMOLIZIONE TOTALE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 269810.1/2015)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LAINATE (E415) (MI)**

Foglio **13** Particella **357**

> **Indirizzo**

VIA MONTE GRAPPA n. SN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2016 Pratica n. MI0600680 in atti dal 31/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 262027.1/2016)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^a**, Consistenza **37699 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2018
Pratica n. M10600680 in atti dal 31/10/2018
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 262027.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. PARTICOM UNO S.P.A. (CF 13466240150)**
sede in MILANO (MI)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/12/2011 Pubblico ufficiale BIGNAMI
CESARE Sede CODOGNO (LO) Repertorio n. 112187 -
FUSIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello
Unico n. 91326.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti
dal 23/12/2011

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

LAINATE (E415) (MI)
Foglio **13** Particella **174** Subalterno **704**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana