

INTRODUZIONE

Il progetto urbanistico di trasformazione denominato “Arese Sud” costituisce la proposta di programmazione integrata presentata al Comune di Arese su iniziativa privata per l’area localizzata nel settore situato a sud del centro abitato, compresa tra via Montegrappa, via Volta/Canale Scolmatore Nord-Ovest Milano e via Marconi (SP 153) ed estesa fino al confine comunale di Bollate.

La proposta prevede di sviluppare tale comparto al fine di trasformare la zona che attualmente costituisce un’interruzione del tessuto urbano, in parte integrante della città, realizzando una nuova porta urbana di accesso ad Arese. Il programma integrato di intervento prevede una pluralità di funzioni, includendo in prevalenza spazi a funzione residenziale, libera e convenzionata, spazi dedicati al commercio, spazi dedicati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nonché un’ampia area destinata a verde pubblico a costituire un nuovo parco urbano alle porte della città.

Il programma integrato di intervento (PII) è sottoposto ai sensi della normativa vigente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), finalizzata a garantire l’integrazione della dimensione ambientale nell’elaborazione del programma, evidenziando la congruità degli interventi previsti con gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio e verificando le sinergie e la coerenza con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione.

Il presente documento è redatto nell’ambito della procedura di VAS al fine di illustrare il modello metodologico e le analisi di approfondimento condotte per la valutazione della trasformazione proposta nel PII. Il Rapporto è strutturato in 3 sezioni:

1. PARTE I: descrive l’iter procedurale e il modello metodologico del processo di VAS, nonché presenta gli obiettivi, i parametri urbanistici e le principali opere previste nella proposta di PII presentata all’amministrazione e oggetto di valutazione;
2. PARTE II: è finalizzata a fornire una rappresentazione esaustiva del quadro di riferimento ambientale e programmatico entro cui si inserisce la proposta di PII, descrivendo le caratteristiche del territorio e del comparto e sviluppando l’analisi di coerenza esterna;
3. PARTE III: illustra le valutazioni condotte al fine di stabilire l’idoneità dell’area rispetto alle funzioni previste nel PII, di selezionare le alternative di progetto prese in esame, nonché di stimare gli effetti previsti sulle diverse componenti ambientali, definendo gli eventuali interventi di compensazione/mitigazione.

PARTE I

1. Il programma integrato di intervento (PII): introduzione generale allo strumento di pianificazione

Il programma integrato di intervento, definito ai sensi dell'art. 87 della l.r. 12/2005, costituisce uno strumento di pianificazione finalizzato alla riqualificazione urbana ed ambientale di aree presenti all'interno del territorio comunale.

Secondo quanto previsto dalla norma, il programma può essere proposto da soggetti pubblici e privati, singolarmente, riuniti in consorzio o associati tra loro, e deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Le procedure per la presentazione della proposta iniziale e per le fasi di istruttoria e di approvazione sono definite nei paragrafi dal 7.7 – 7.12 del Documento di Inquadramento dei Piani Integrati d'Intervento, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 53 del 21.7.2005, ai sensi degli articoli 91-93 della l.r. 12/05 e dalla d.g.r. del 9.7.1999 n. 6/44161, punto 8.

Ai sensi del punto 7.7 del Documento di Inquadramento dei Piani Integrati d'Intervento, il procedimento di adozione e definitiva approvazione del programma integrato può essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta iniziale, al fine di verificare la conformità alle linee programmatiche di indirizzi ed ai criteri ed obiettivi indicati nel Documento di Inquadramento, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

Le successive modalità di istruttoria e approvazione delle proposte di programma integrato sono quelle disciplinate dagli articoli 91-93 della legge regionale 12/05.

L'istruttoria è curata dal Servizio Urbanistica anche attraverso, ove ritenuto necessario, l'istituto della Conferenza dei Servizi, come disciplinato dall'articolo 22 del Regolamento Edilizio Comunale (ora artt. 33-34 del nuovo Regolamento Edilizio Comunale). Il Servizio si avvale inoltre dell'apporto della Commissione

Urbanistica, che ha funzioni consultive, non vincolanti, e deve esprimere parere, entro 10 giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento.

Per i piani di iniziativa privata, il procedimento di adozione del programma segue quanto previsto dalla l.r. 12/2005, ovvero interviene entro novanta giorni dalla presentazione del programma al Comune, con la possibilità di interrompere tali termini una sola volta, qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, entro trenta giorni dalla data di presentazione del programma, le integrazioni documentali necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso, il termine di novanta giorni decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.

Infine, per i programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, per l'approvazione da parte del consiglio comunale è necessario acquisire la verifica provinciale di compatibilità di cui all'articolo 92, comma 8 della l.r. 12/2005.

2. L'attivazione del programma integrato di intervento "Arese Sud"

2.1 L'iter di presentazione del PII

Ai sensi del punto 7.7 del Documento di Inquadramento dei Piani Integrati d'Intervento, nel 2006 è stata presentata all'amministrazione comunale di Arese la proposta iniziale del programma integrato di intervento relativa alle aree poste fra il Canale Scolmatore Acque Nord Milano, Via Monte Grappa, Via Marconi (SP 153), per iniziativa dei proprietari rappresentanti una quota pari alla maggioranza assoluta del valore delle aree. Con delibera della Giunta Comunale n.182 del 30.10.2006, la proposta è stata valutata conforme alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri indicati nel Documento di Inquadramento.

A seguito di ciò, l'istanza di programma integrato di intervento (PII) in variante al Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, denominato "Arese Sud", è stata depositata presso gli uffici comunali con protocollo n.19619/07.07.2008.

In data 29.07.2008 si è tenuta la Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 22 del Regolamento Edilizio e in data 08.08.2008 si è tenuta la Conferenza di Servizi con gli Enti/Società gestori dei servizi e sottoservizi, ai sensi degli artt. 14 e 14 ter della Legge 7 agosto 1990, n. 241 Nuove norme sul procedimento amministrativo.

In fase istruttoria il Servizio Urbanistica ha rilevato la non completezza della documentazione fornita dal soggetto proponente e ha richiesto integrazione con protocollo 22349/06.08.2008. In riferimento a tale richiesta, le parti rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, costituitesi nel Consorzio Sansovino Residence, dopo aver recepito le osservazioni ricevute alla

proposta di PII, hanno richiesto la voltura dell'istanza presentata con protocollo n. 0026345/29.09.08 ad integrazione della proposta di PII.

2.2 La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PII

Ai sensi della l.r. 12/2005 e degli indirizzi regionali approvati con d.c.r. VIII/0351 del 13 marzo 2007, il programma integrato di intervento in variante al PRG vigente è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica. Secondo quanto previsto dalla normativa vigente, l'Autorità procedente può appurare l'eventuale esistenza delle condizioni per avviare una procedura semplificata di verifica di esclusione dalla VAS in presenza di varianti minori per le quali sussista la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Ai sensi del d.lgs 4/2008, correttivo della parte II e dei relativi allegati del d.lgs 152/2006, l'intervento previsto nel programma integrato di intervento si configura come un progetto di riassetto/sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ettari ed è quindi sottoposto alla Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale di competenza regionale.

Il PII in oggetto si configura quindi come uno strumento di pianificazione in variante al PRG vigente sottoposto a VAS.

Considerando le interazioni esistenti tra le due procedure di cui sopra, è possibile sintetizzare che il processo di VAS valuta, a scala di medio dettaglio e con riferimento a un contesto anche sovracomunale, le ricadute ambientali del PII, nonché la coerenza con le previsioni del sistema della pianificazione in essere, al livello locale e sovralocale. La valutazione strategica è poi integrata da una valutazione particolareggiata dell'impatto ambientale del progetto che deve essere effettuata a scala di dettaglio.

2.3 Il modello procedurale della Valutazione Ambientale Strategica

Il modello procedurale adottato per il procedimento di VAS è riportato nell'Allegato A ed è definito dagli Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani programmi, approvati con d.g.r. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e VIII/7110 del 18 aprile 2008. In sintesi prevede:

- l’elaborazione del Rapporto Ambientale, quale documento che illustra le modalità con cui è stata integrata la dimensione ambientale nel programma e i cui contenuti fondamentali sono specificati nell’Allegato I della Direttiva 2001/42/CE;
- la redazione di un documento sintetico, la Sintesi non Tecnica, quale strumento destinato all’informazione e alla comunicazione con il pubblico mediante l’utilizzo di un linguaggio il più possibile non tecnico e divulgativo;
- la consultazione delle autorità competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati mediante lo strumento della Conferenza di Valutazione, convocata in due sedute, la prima introduttiva per la definizione dell’ambito di influenza (scoping) e la seconda di valutazione conclusiva;
- l’utilizzo di strumenti di informazione e comunicazione per la diffusione e la pubblicizzazione delle informazioni al pubblico.

L’ “Avviso di avvio del procedimento relativo all’istruttoria della proposta di Programma Integrato d’Intervento, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)” per le aree poste fra il Canale scolmatore, Via Monte Grappa, Via Marconi (SP 153) ed il Comune di Bollate è stato pubblicato in data 03.09.2008 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.36 – Serie Inserzioni e Concorsi, nonché all’albo pretorio del Comune di Arese e sul quotidiano “Avvenire”.

Con delibera n. 182 del 28.07.2008 la Giunta Comunale (Autorità procedente) ha deliberato la costituzione dell’Ufficio di VAS con le rispettive competenze individuate come segue:

- Responsabile del Procedimento e Autorità Competente: geom. Sergio Milani, Responsabile del Settore Gestione Territorio;
- Competenza Ambientale: dott.ssa Sabrina Malchiodi, Responsabile del Settore Ambiente e Attività Produttive;
- Competenza Paesaggistica: arch. Elisabetta Ubezio, Responsabile del Servizio Urbanistica e SUE ed in possesso dell’attestazione di esperto in materia Paesistico-Ambientale rilasciata della Regione Lombardia con il patrocinio dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano;
- Competenza Servizi e Infrastrutture: ing. Annapaola Menotti, responsabile Settore Lavori Pubblici;
- Competenza Mobilità e Traffico: comandante Mauro Bindelli, Responsabile Settore Polizia Locale;
- Assistente Amministrativo del Responsabile del Procedimento: Sig.ra Antonella Luzzini, amministrativa del Settore Gestione e Territorio;
- Assistenza per l’informazione: dott. Carlo Maria Cerini, Responsabile Settore Affari Generali e Personale.

Mediante il medesimo atto l'Autorità Procedente ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare alla Conferenza di Valutazione di seguito elencati.

Autorità competenti in materia ambientale:

- Azienda Sanitaria Locale (ASL)
- Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA)
- Parco delle Groane
- Ministero per i beni e le attività culturali
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le Province di Milano, Bergamo, Como, Pavia, Sondrio, Lecco, Lodi e Varese
- Ambito Territoriale Ottimale (ATO) della Provincia di Milano
- Infrastrutture Acque Nord Milano (I.A.NO.MI.)
- Consorzio Acqua Potabile (CAP)
- Consorzio Bonifica Est Ticino e Villoresi
- Gestione Servizi Municipali Nord Milano (GeSeM)
- Società Enel SpA
- Società Enel Sole SpA
- Società Enel Gas SpA
- Società TERNA SpA
- Società SNAM SpA.

Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia
- Provincia di Milano
- Comune di Milano
- Comune di Rho
- Comune di Bollate
- Comune di Lainate
- Comune di Garbagnate Milanese.

Infine, la delibera ha definito le attività di informazione e di partecipazione del pubblico previste a integrazione delle due Conferenze di Valutazione (una introduttiva e una conclusiva). Gli strumenti di informazione e comunicazione sono stati individuati a partire dalla considerazione che il Comune di Arese ha attivato, nell'ambito del procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT), un sito

internet, correlato al sito istituzionale (www.comune.arese.mi.it), interamente dedicato al processo di pianificazione comunale, con un forum online di discussione tra cittadini (www.pgtcomunearese.it). Per evitare di generare confusione circa le diverse tipologie di strumenti (PII e PGT) e di processo, senza dover moltiplicare e quindi disperdere l'informazione rivolta al pubblico, i documenti e le comunicazioni relative al procedimento di VAS del programma integrato di intervento sono state pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune, dandone comunicazione all'interno del sito internet dedicato al PGT, anche mediante i necessari collegamenti ipertestuali (link).

Per garantire una informazione diffusa e raggiungere anche coloro i quali non utilizzano internet, all'interno del notiziario comunale "Aresium", distribuito a tutti i residenti e a tutte le associazioni, è stato dedicato alla VAS del programma integrato di intervento uno spazio specifico nei numeri di ottobre e di dicembre. Le attività di informazione proseguiranno durante le fasi di adozione e approvazione.

La prima Conferenza di Valutazione, di cui si allega il resoconto (Allegato B), si è tenuta il giorno 26.11.2008 presso il Comune di Arese. A supporto del lavoro di progettazione e valutazione sono stati condotti inoltre alcuni incontri specifici con enti/autorità competenti, in particolare: Provincia di Milano, Settore Territorio; AIPO; ASL; Società SNAM.

3.2 La destinazione urbanistica dell'area nel PRG vigente

Sulla base della destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale (PRG) vigente (Figura 3.2) l'area oggetto del programma integrato di intervento include:

- zone cosiddette “bianche” dovute alla decadenza dei vincoli espropriativi per le destinazioni ad uso pubblico previste da PRG;
- aree da ripianificare, per le quali si necessita una nuova strumentazione urbanistica. Tale situazione deriva da un ricorso condotto dalle proprietà delle aree ricadenti in zona omogenea “E1” (agricole) al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) che, con sentenza n. 2244/2002 e n. 2256/2002, ha imposto la ripianificazione di tali aree.
- aree in zona omogenea “C/T”, ovvero terziarie di espansione.

All'interno delle destinazioni ad uso pubblico, il PRG vigente prevedeva superfici di cessione per urbanizzazione pari a:

- 9.065 mq per strade (primarie);
- 67.744 mq a verde e 4.000 mq a parcheggio (secondarie).

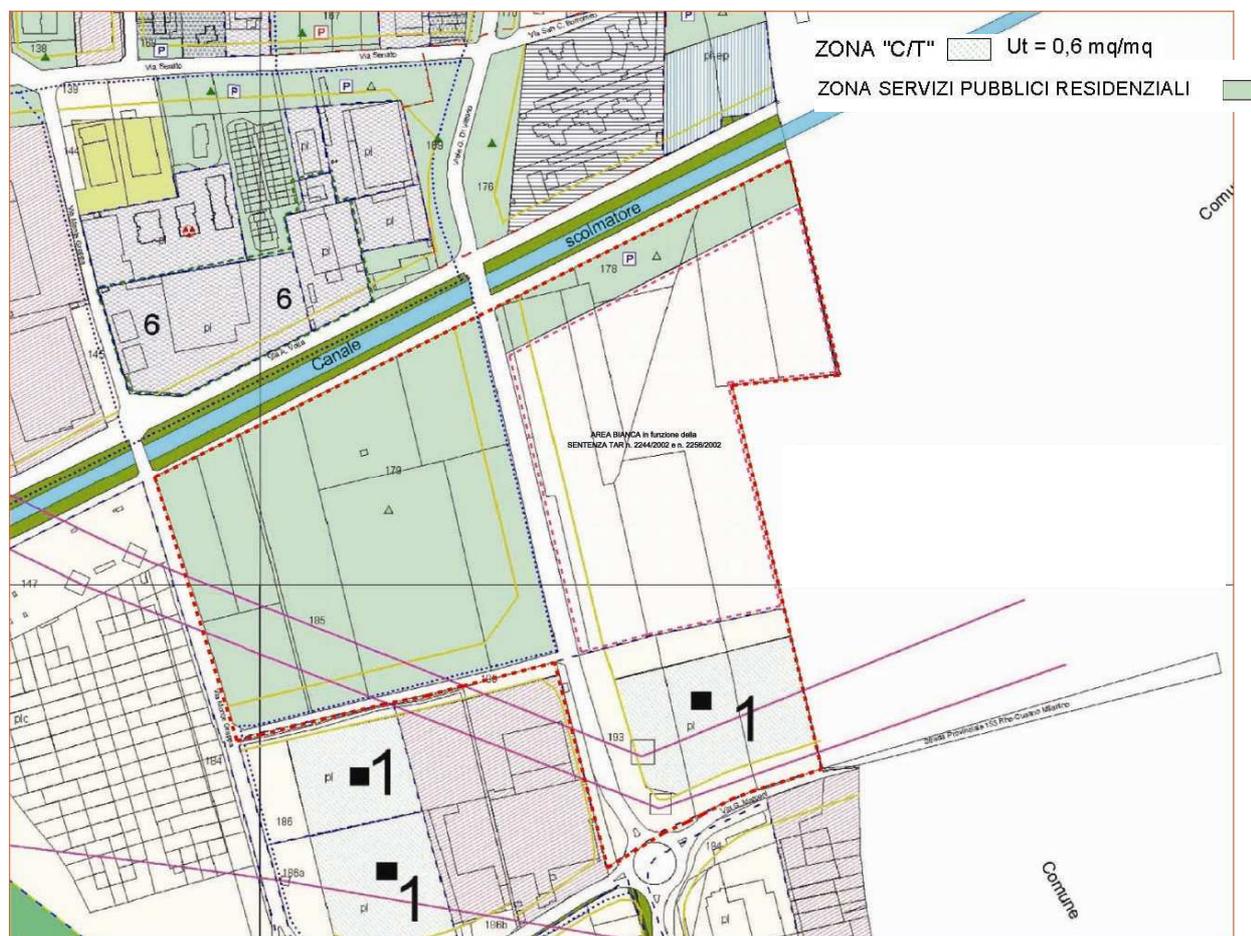


Figura 3.2 Estratto dal PRG vigente

4. Obiettivi e parametri urbanistici della proposta di programma integrato presentata il 7 luglio 2008 e succ. agg. 29 settembre 2008

4.1 Obiettivi della trasformazione

Ai sensi dell'art. 87 comma 1, 2 e 3 della l.r. 12/05 e del punto 7.1 del 1° Aggiornamento al Documento di Inquadramento del 2001, approvato con d.c.c n. 53 del 21.7.2005, si individuano di seguito gli elementi che caratterizzano il programma integrato di intervento presentato.

a) La previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, includendo: aree residenziali e commerciali, nonché aree destinate a verde e a infrastrutture di pubblico interesse.

b) La presenza di tipologie e modalità di intervento integrate, includendo: edilizia libera e convenzionata, la dotazione di standard tramite cessione gratuita ed esecuzione delle opere tramite "standard qualitativo" – art.90 l.r. 12/05.

c) La rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano, prevedendo: la realizzazione di un nuovo parco urbano di dimensioni pari a circa 50.000 mq e la riprogrammazione e riqualificazione delle "zone bianche" con funzioni compatibili con il contesto territoriale.

Da un punto di vista urbanistico la trasformazione proposta mira a sviluppare l'area quale nuova porta urbana rappresentativa della città, con l'obiettivo di ricucire il tessuto edificato, mantenendo allo stesso tempo ampie aree a verde pubblico. La quota di edilizia residenziale convenzionata prevista nell'ambito dell'espansione (oltre il 30%) risponde e concorre all'obiettivo assunto dall'amministrazione in sede di pianificazione (vedi par. 7.4) di aumentare la percentuale delle giovani coppie che permangono ad Arese, e in generale di rispondere al fabbisogno del bene casa per le fasce più deboli (giovani, anziani, immigrati).

Alla luce di tali obiettivi, i criteri di progettazione sono orientati a:

- accorpate le aree fondiarie al fine di ottenere un'estensione verde di dimensioni significative che costituisca un ampio parco urbano ad indirizzo naturalistico, fruibile da parte dei cittadini e in una visione più allargata anche dai comuni limitrofi;
- controllare la viabilità d'ingresso in Arese mediante il collegamento tra la via Di Vittorio e la Strada Provinciale SP 153 dissuadendo il traffico veloce in attraversamento;
- incentivare lo sviluppo del sistema di trasporto pubblico;
- creare elementi di mitigazione del canale scolmatore e degli elettrodotti nell'area d'intervento.

La Tabella 4.1 sintetizza le caratteristiche del progetto architettonico e urbanistico presentato nella Conferenza di Valutazione; il planivolumetrico di progetto è allegato al presente documento (Allegato C).

Tabella 4.1. Quadro di sintesi dei dati di progetto presentato nella I Conferenza di Valutazione

Superficie territoriale generale	mq 146.657		
Destinazione d'uso prevista	Commerciale/direzionale	mq 1.800	S.l.p.
	Residenza convenzionata	mq 17.310	S.l.p. (>1/3 di mq 51.330)
	Residenza libera	mq 32.220	S.l.p.
	Totale	mq 51.330	S.l.p.
Abitanti insediabili	1.500 ab. teorici (ai fini della determinazione dei servizi) e stimati in ca. 1.000 ab. reali		
Standard urbanistici	Standard urbanistici da reperire	mq 113.168	di cui:
	reperiti	mq 79.550	
	standard qualitativo	mq 33.618	
Opere di urbanizzazione primaria	Viabilità principale e secondaria (a scomputo oneri) Parcheggi ad uso pubblico (a scomputo oneri) Impianti di illuminazione (a scomputo oneri) Opere di fognatura (a carico dell'operatore) Rete di distribuzione dell'energia elettrica (a carico dell'operatore) Rete telefonica (a carico dell'operatore) Rete gas (a carico dell'operatore) Rete acquedotto (a carico dell'operatore)		
Opere di urbanizzazione secondaria	Parco urbano con lago e relativi impianti (a scomputo oneri) Aree verdi di accompagnamento (a scomputo oneri) Piazza ad uso pubblico (a carico dell'operatore)		
Opere pubbliche da standard qualitativo	<u>Opere interne al comparto di PII:</u> Immobile adibito ad asilo nido Immobile adibito al culto ed attività sociali <u>Opere esterne al comparto di PII dislocate sul territorio comunale:</u> Ampliamento scuola materna Einaudi Completamento seminterrato scuola elementare di via De Gelsi Ristrutturazione incrocio via Allende / via per Passirana Realizzazione piste ciclabili sul territorio di Arese Riqualficazione verde pubblico cittadino: parchi Realizzazione pavimentazioni in porfido centro storico del capoluogo - ultimo lotto - via Matteotti / via Roma Riqualficazione Fontanile via Leopardi		
Volumetrie	mc 159.800 in superficie mc 169.999 interrato		
Edifici	n. 12 edifici a torre costituiti da 2 corpi di fabbrica n. 3 edifici a torre costituiti da 1 corpo di fabbrica Totale 15 edifici, 27 corpi di fabbrica (600 appartamenti circa)		
Altezza edifici	13 corpi di fabbrica di 6 piani 5 corpi di fabbrica di 5 piani 6 corpi di fabbrica di 4 piani 3 corpi di fabbrica di 3 piani		
Residenza convenzionata	70% volumetria edilizia (12.120 mq) con caratteristiche di economica popolare in vendita a prezzo convenzionato 20% volumetria edilizia (3.460 mq) con caratteristiche di economica popolare in affitto a riscatto 10% volumetria edilizia (1.730 mq) con caratteristiche di economica popolare in cessione gratuita al Comune (circa 18 appartamenti).		
Piazza pubblica	mq 2400		
Parcheggi	12.347 mq parcheggi pubblici n. 854 box interrati edilizia residenziale libera n. 302 box interrati edilizia residenziale convenzionata e commerciale/direzionali		
Aree verdi	mq 48.345 parco urbano mq 16.935 verde di accompagnamento		
Viabilità	mq 16.511 destinati a strade di cui mq 5.000 piste ciclabili (pari a 2 km) nel parco urbano mq 2.400 piste ciclabili (circa 1 km) attraverso il verde di accompagnamento		
Impianti energetici	Teleriscaldamento con una centrale di cogenerazione (150.000 mc di circa 3.000 Kw) Pannelli solari termici (50% del fabbisogno)		

4.2 Parametri urbanistici

Di seguito sono riportati nel dettaglio i parametri urbanistici che caratterizzano la proposta di PII.

Superficie Territoriale Generale

L'area di intervento del PII in oggetto presenta una superficie catastale pari a mq 146.657 (di cui aree per strade da P.R.G. mq 9.065), suddivisa in:

Zone bianche (vincolo decaduto)	mq 71.962,00 di cui mq 3.990 (strade da PRG)
Zone bianche (da ripianificare)	mq 50.926,00 di cui mq 2.605 (strade da PRG)
Aree C/T (terziarie di espansione)	<u>mq 23.769,00</u> di cui <u>mq 2.470</u> (strade da PRG)
Sommano	mq 146.657,00 di cui mq 9.065

Il rilievo dell'area effettuato in loco ha individuato una superficie di poco superiore al dato catastale, pari a mq 146.839. Gli indici volumetrici sono stati calcolati sulla superficie catastale.

Indice di utilizzazione territoriale

Secondo quanto indicato nel Documento di Inquadramento del 2005 (p.to 7.6 lett. c, d, e) è stato applicato un indice territoriale pari a 0,35 mq/mq (0,25 mq/mq + 0,10 mq/mq) su una superficie territoriale corrispondente all'intera area di intervento del PII pari a mq 146.657.

Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) realizzabile di progetto (p.to 7.6 del Documento di Inquadramento)

Zone bianche (vincolo decaduto)	mq 71.962 x 0,35 mq/mq = mq 25.187 S.l.p.
Zone bianche (da ripianificare)	mq 50.926 x 0,35 mq/mq = mq 17.824 S.l.p.
Aree C/T (terziarie di espansione)	<u>mq 23.769</u> x 0,35 mq/mq = <u>mq 8.319 S.l.p.</u>
Totale Superficie territoriale	mq 146.657 x 0,35 mq/mq = mq 51.330 S.l.p.

Secondo quanto indicato nel Documento di Inquadramento (p.to 7.6 lett. C), alla S.l.p. realizzabile è stato aggiunto da destinare alla realizzazione di locali accessori residenziali, un incremento pari a 0,04 mq/mq che non genera ulteriori cessioni di standard.

Incremento S.l.p. mq 146.657 x 0,04 mq/mq = mq 5.866

Funzioni previste nel PII

Commerciale/Direzionale	mq 1.800
Residenziale	mq 49.530

Secondo quanto indicato nel Documento di Inquadramento (p.to 7.2 lett. d) la superficie di edilizia convenzionata è stata calcolata per costituire 1/3 dell'intera S.l.p. di PII, pertanto le funzioni previste risultano:

Commerciale/direzionale	mq 1.800,00	S.l.p.	
Residenza convenzionata	mq 17.310	S.l.p.	(>1/3 di mq 51.330)
Residenza libera	mq 32.220	S.l.p.	
Sommano	mq 51.330	S.l.p.	

In base all'art. 6 del volume "Determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 del T.U.E." approvato con delibera del C.C. n. 6 del 10.01.2006 del Comune di Arese, per quanto riguarda la Residenza Convenzionata è stata adottata la soluzione 1 che prevede:

- 70% volumetria edilizia con caratteristiche di economica popolare in vendita a prezzo convenzionato
- 20% volumetria edilizia con caratteristiche di economica popolare in affitto a riscatto
- 10% volumetria edilizia con caratteristiche di economica popolare in cessione gratuita al Comune.

Standard urbanistici di Legge (p.to 7.3 del Documento di Inquadramento)

Commerciale/direzionale	mq 1.800 (S.l.p.) x 100% =	mq 1.800
Residenziale	mq 49.530 (S.l.p.) x 80% =	mq 39.624
Sommano		mq 41.424 (standard)

Secondo quanto indicato nel Documento di Inquadramento (p.to 7.3 ultimo comma) la quota di standard di PII da reperire è data dalla somma della superficie a standard prevista dal PRG (aree a vincolo decaduto) e quella generata dalla nuova S.l.p. proposta.

Standard previsti nella relazione di P.R.G. a vincolo decaduto:

n° 178	mq 9.424	a verde mq 5.424 e a parcheggi mq 4.000
n° 179	mq 39.480	a verde
n° 185	mq 22.840	a verde
Sommano	mq 71.744	(totale standard da PRG)

Pertanto le aree a standard minime da reperire risultano:

Aree Vincolo decaduto (standard previsti da PRG)	mq 71.744
Standard generati dalle volumetrie proposte del PII	mq 41.424
Totale standard urbanistici da reperire	mq 113.168

Standard urbanistici realmente ceduti

Aree a standard reperite in loco mq 79.550

di cui:

aree realmente cedute mq 75.397

aree asservite all'uso pubblico in soprassuolo mq 4.153

Differenza tra standard da reperire e standard realmente ceduti

mq 113.168 > mq 79.550 (Δ -33.618 mq da trasformare in standard qualitativo)

Standard qualitativi non reperiti in loco

Secondo quanto indicato nel Documento di Inquadramento (p.to 7.4) in luogo della dotazione di standard è ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche realizzate anche all'esterno del perimetro del programma.

Aree standard non reperite mq 33.618 x 165,375 €/mq = € 5.559.576,75

Le opere pubbliche da realizzarsi sono individuate in accordo con l'Amministrazione Comunale facendo riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche. La parte dell'importo sopra determinato non utilizzata per la realizzazione di opere pubbliche concordate con l'Amministrazione verrà versata direttamente nelle casse della Pubblica Amministrazione fino al raggiungimento dell'importo dovuto.

Opere interne al comparto di PII:

Immobile adibito ad asilo nido € 450.000,00

Immobile adibito al culto ed attività sociali € 350.000,00

Opere esterne al comparto di PII dislocate sul territorio comunale:

Ampliamento scuola materna Enaudi	€ 1.200.000,00
Completamento seminterrato scuola elementare di via De Gelsi	€ 1.500.000,00
Ristrutturazione incrocio via Allende / via per Passirana	€ 250.000,00
Realizzazione piste ciclabili sul territorio di Arese	€ 500.000,00
Riqualificazione verde pubblico cittadino: parchi	€ 400.000,00
Realizzazione pavimentazioni in porfido centro storico del capoluogo - ultimo lotto - via Matteotti / via Roma	€ 400.000,00
Riqualificazione Fontanile via Leopardi	<u>€ 350.000,00</u>
SOMMANO	€ 5.400.000,00