

Gruppo Pasini S.p.a.

Programma Integrato di Intervento Ex E.Marelli
- Proposta di Variante

doc.12Av

Norme Tecniche di Attuazione

Progettisti:

Gruppo Pasini S.p.a.

V.le Edison 50 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)

Tel. 02.2410401 – Fax. 02.2407380

e-mail: info@gruppopasini.it

StudioMarzoratiArchitettura

V.le Casiraghi 167 – 2099 Sesto San Giovanni (MI)

Il Soggetto Attuatore:

Centro Edilmarelli S.r.l.

I Soggetti Operatori:

Edilfutura S.r.l.

Conbus S.r.l.

Sesto Autoveicoli S.p.a.

Leasint S.p.a.

I Soggetti Proprietari:

Prelios S.G.R. S.p.a.

| Luglio 2011

**TITOLO I. AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE TERRITORIALE,
FINALITÀ ED ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 5**

Art.1	Ambito di applicazione	5
Art.2	Definizioni	5
Art.3	Modalità di attuazione e interventi ammessi	5
Art.4	Obiettivi e contenuti del Programma Integrato di Intervento	6
Art.5	Effetti della Valutazione di Impatto Ambientale e obblighi di bonifica	6
Art.6	Elaborati costitutivi del Programma Integrato di Intervento	7

**TITOLO II. DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO 8**

Art.7	Parametri urbanistici ed edilizi attribuiti ai comparti e sub-comparti compresi nell'ambito ex Ercole Marelli	8
Art.8	Destinazioni d'uso ammesse dal Programma Integrato di Intervento nel comparto Edilmarelli, nell'area Caronte e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica	11
Art.9	Consistenza volumetrica e categoria funzionale degli edifici privati compresi nel comparto Edilmarelli	12
Art.10	Consistenza volumetrica e categoria funzionale degli edifici privati compresi nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica.....	13
Art.11	Sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici compresi nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica	14
Art.12	Dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici compresi nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica.....	15
Art.13	Aree in cessione gratuita al Comune e spazi a parcheggi privati ad uso pubblico	16
Art.14	Attrezzature di interesse pubblico o di interesse generale	17

TITOLO III. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E TERMINI DI VALIDITÀ DEL	
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.....	18
Art.15 Presupposti per l’attuazione degli interventi edilizi consentiti dal Pro-gramma Integrato di Intervento.....	18
Art.16 Definizione degli interventi consentiti dal Programma Integrato di Inter-vento	18
Art.17 Fasi attuative del Programma Integrato di Intervento	19
Art.18 Modifiche al Programma Integrato di Intervento	19
Art.19 Termini di validità del Programma Integrato di Intervento	21
ALLEGATO N. 1.....	22
SCHEDA DELLE DEFINIZIONI	22
Art.1 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi da applicare nell’ambito ex Ercole Marelli interessato dal Programma Integrato di Intervento.....	22
Art.2 Classificazione degli interventi ammessi nell’ambito ex Ercole Marelli interessato dal Programma Integrato di Intervento	24
ALLEGATO N. 2.....	25
DISCIPLINA DEL SUB-COMPARTO MARELLI DI MANTENIMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ESSERE.....	25
ALLEGATO N. 3.....	28
DESTINAZIONI D’USO AMMESSE NELL’AMBITO EX ERCOLE MARELLI	28

TITOLO I. Ambito di applicazione, articolazione territoriale, finalità ed elaborati del Programma Integrato di Intervento

Art.1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano all'ambito ex Ercole Marelli, come definito al comma successivo.
2. Il Programma Integrato di Intervento interessa l'ambito ex Ercole Marelli nelle sue seguenti sottoarticolazioni territoriali:
 - 2.1. Comparti: parti di territorio in cui è suddiviso l'ambito ex Ercole Marelli, graficamente individuate nella tavola 03Av "Confronto P.R.G. previgente, P.I.I. vigente, P.G.T. approvato, Variante"" - IV riquadro, e di seguito denominate: Comparto Edilmarelli;Comparto ex Ercole Marelli;Area Caronte.
3. Nella tavola 04Bv il Programma Integrato di Intervento individua altresì, nel comparto ex Ercole Marelli, un sub-comparto di mantenimento delle attività produttive che comprende le aree e gli immobili nei quali, risultano insediate aziende industriali in attività. A tale sub-comparto si applicano le disposizioni di cui all'allegato n.2 "Disciplina del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive in essere".
4. Il comparto ex Marelli include, inoltre, il sub comparto di trasformazione come disciplinato dagli articoli che seguono.

Art.2 Definizioni

1. Ai fini delle presenti norme si assumono le definizioni fornite dall'allegato n.1 "Scheda delle definizioni".

Art.3 Modalità di attuazione e interventi ammessi

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'allegato n.2 "Disciplina del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive in essere", il Programma Integrato di Intervento trova attuazione mediante tutti gli interventi definiti nell'allegato n.1 "Scheda delle definizioni" e dalle presenti norme e ulteriormente puntualizzati nell'Allegato n.3 "Destinazioni d'uso ammesse nell'ambito ex Ercole Marelli".

Art.4 Obiettivi e contenuti del Programma Integrato di Intervento

1. In coerenza ai requisiti previsti dall'art.87, secondo comma della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni, e con le indicazioni del Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale, il Programma Integrato di Intervento disciplina un articolato processo di trasformazione urbanistica e di riqualificazione ambientale dell'ambito ex Ercole Marelli, finalizzato alla sostituzione dei complessi industriali dismessi con nuovi insediamenti residenziali e produttivi di beni e servizi, integrati da infrastrutture viabilistiche, piazze e spazi pedonali, percorsi ciclopedonali in sede protetta, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree verdi attrezzate, attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale.
2. Il Programma Integrato di Intervento prevede inoltre il mantenimento dei complessi industriali attivi all'interno dell'ambito ex Ercole Marelli, individuandone la sede in un apposito sub-comparto e ponendo le condizioni per il loro adeguamento e potenziamento in relazione ai programmi aziendali, all'innovazione tecnologica e alle condizioni di mercato.
3. Il presente PII persegue inoltre il potenziamento e l'accorpamento di funzioni direzionali di Società già operanti nel territorio comunale. A tal fine la perimetrazione del sub comparto di trasformazione, viene ampliata di 2.400 mq a scapito del comparto di mantenimento delle attività produttive. Tale nuova perimetrazione genera una capacità edificatoria maggiore all'interno del sub comparto di trasformazione, pari a 1.560 mq di produttivo di servizi, e riduce di 2.400 mq la capacità edificatoria complessiva del comparto di mantenimento delle attività produttive.

Art.5 Effetti della Valutazione di Impatto Ambientale e obblighi di bonifica

1. Il Programma Integrato di Intervento tiene conto degli esiti della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della normativa vigente e ne assume le prescrizioni quali parti integranti delle presenti norme di attuazione.
2. Sono assunti dal Soggetto Attuatore così come definito nella Convenzione modificativa ed integrativa, finalizzata all'attuazione della Variante all P.I.I., oltre agli obblighi previsti dalla vigente legislazione, gli obblighi aventi ad oggetto gli interventi di bonifica o messa in

sicurezza permanente dei suoli nonché gli altri interventi la cui necessità o opportunità sia emersa a seguito delle verifiche e degli esiti di cui al comma precedente.

Art.6 Elaborati costitutivi del Programma Integrato di Intervento

1. Costituiscono parte integrante del Programma Integrato di Intervento i seguenti elaborati, redatti in conformità alle disposizioni contenute nel punto 8 della Delibera della Giunta Regionale 9 luglio 1999 n.6/44161 “Adempimenti previsti dall’art.7, comma 3 della Legge Regionale 12 aprile 1999 n.9 – Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento. Approvazione circolare esplicativa”:

- **tav. 01Av** servizi e viabilità;
- **tav. 01Bv** verde e collegamenti
- **tav. 01Cv** sistema dei trasporti in relazione al verde e ai servizi
- **tav. 02Av** destinazioni d’uso – consistenza edilizia – sottoservizi tecnologici
- **tav. 02Bv** morfologia – profili altimetrici
- **tav. 03Av** “Confronto P.R.G. previgente, P.I.I. vigente, P.G.T. approvato, Variante”
- **tav. 03Bv** identificazione delle proprietà in forza della convenzione 20/5/2004 e succ. contratti
- **tav. 03Cv** stato d’attuazione degli interventi previsti dal PII
- **tav. 04A** planivolumetrico descrittivo di dettaglio del PII con individuazione dell’ambito d’intervento
- **tav. 04Av** planivolumetrico descrittivo generale di variante
- **tav. 04Bv** planivolumetrico di dettaglio di variante
- **tav. 04Cv** planivolumetrico prescrittivo di variante
- **tav. 04Dv** profili regolatori di progetto
- **tav. 04E** superfici fondiari – cessioni – asservimenti previste dal PII
- **tav. 04Ev** identificazione superfici fondiari – cessioni – asservimenti di progetto
- **tav. 04E1v** identificazione delle aree oggetto di retrocessione
- **tav. 04E2v** identificazione cessioni aggiuntive
- **tav. 04Fv** perimetrazione interventi di bonifica dei suoli e stato d’attuazione
- **tav. 05Av** stato di fatto sottoservizi tecnologici
- **tav. 05B1v** planimetria delle urbanizzazioni
- **tav. 05B2v** identificazione dei sottoservizi tecnologici progetto
- **tav. 05B3v** planimetria area verde e arredo urbano
- **tav. 05D1v** sezioni stradali
- **tav. 05D3v** sezioni pista ciclabile
- **tav. 05E1v** identificazione fognatura in progetto
- **tav. 05E2v** profilo longitudinale
- **tav. 05E3v** profilo longitudinale

- **tav. 05E4v** profilo longitudinale
- **tav. 05E5v** profilo longitudinale
- **tav. 05E6v** profilo longitudinale
- **doc. 6Av** relazione sullo stato d'attuazione degli interventi previsti del PII originario
- **doc. 6A1v** computo metrico parametrico delle opere di urbanizzazione
- **doc. 8A1v** relazione tecnica
- **doc. 8A2v** relazione di progetto opere di urbanizzazione
- **doc. 9Av** relazione economica sulla fattibilità della Variante al Programma Integrato di Intervento
- **doc. 10Av** schema di convenzione
- **doc. 12Av** norme tecniche di attuazione
- **doc.13Av** cronologia frazionamenti catastali
- **doc.14Av** disciplinare di manutenzione ordinaria del verde
- **doc. 15** cronoprogramma degli interventi

TITOLO II. Destinazioni d'uso e parametri urbanistici ed edilizi del Programma Integrato di Intervento

Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi attribuiti ai comparti e sub-comparti compresi nell'ambito ex Ercole Marelli

1. Con riferimento all'articolazione territoriale del Programma Integrato di Intervento definita al precedente art.1, ai comparti ed ai sub-comparti dell'ambito ex Marelli sono attribuiti, fatto salvo quanto specificato ai successivi commi del presente articolo nonché negli elaborati prescrittivi costituenti parte integrante del P.I.I., i seguenti parametri:

1.1. al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica (*s.t. 218.155 mq, conseguente modifica di perimetro originario, pari a mq. 2.400, con il sub comparto Marelli di mantenimento attività produttive - $215.755 + 2.400 = mq\ 218.155$*) si applica un indice territoriale di edificabilità (I.T.) massimo pari a 0,65mq/mq e il seguente rapporto di copertura(R.C.):

- R.C. \leq 50% o pari allo stato di fatto se superiore per la categoria funzionale A.2 "produttivo di beni";
- R.C. \leq 60% per la categoria funzionale A.1 "attività produttive di servizi".

al sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive in essere (*s.t. 55.048 mq, conseguente modifica di perimetro originario, pari a mq. 2.400, con il sub comparto Marelli*

di trasformazione urbanistica - 57.448 - 2400 = mq 55.048) si applicano le disposizioni di cui all'allegato n.2.

1.2. al comparto Edilmarelli (s.t.124.260mq) si applica un indice territoriale di edificabilità (I.T.) massimo pari a 0,3mq/mq.

1.3. all'area Caronte (s.t.4.230mq) non viene attribuita edificabilità.

In coerenza al principio di incentivazione urbanistica previsto all'art.11, quinto comma, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni, il Programma Integrato di Intervento attribuisce al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica un incremento di capacità edificatoria pari a 6.500 mq di superficie lorda di pavimento a fronte dell'impegno del Soggetto Attuatore – assunto nella convenzione urbanistica attuativa del Programma stesso – di progettare e realizzare, in conformità al vigente codice dei contratti pubblici, un'attrezzatura di interesse generale aggiuntiva rispetto alla dotazione di standard urbanistici a servizio dell'ambito. La suddetta attrezzatura viene disciplinata dall'art.14 delle presenti norme.

Il Programma Integrato d'intervento attribuisce al sub comparto di trasformazione urbanistica un ulteriore incremento di capacità edificatoria pari a 4.000mq di superficie lorda di pavimento al fine di dotare il comparto di residenze in locazione convenzionata destinate a giovani coppie, anziani e studenti.

2. Il Programma Integrato di Intervento attribuisce:

- 39.355 mq di superficie lorda di pavimento al comparto Edilmarelli, comprensiva di trasferimento di slp, pari a mq. 2.077, proveniente dal sub comparto ex Marelli di trasformazione urbanistica;
- 171.907 mq di superficie lorda di pavimento al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, comprensivi di 21.684 mq di superficie lorda di pavimento originati dal trasferimento dal sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive, nonché della modifica di perimetrazione di cui al comma 1.1 (corrispondente ad una slp di 1.560 mq) al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica. La superficie lorda di pavimento trasferita assume la destinazione d'uso "produttiva di servizi categoria funzionale A.1 – come definita all'art. 1, paragrafo A), nell'Allegato n. 3 alle norme tecniche di attuazione della Variante al P.I.I. - con vincolo di destinazione a servizio delle attività produttive del sub comparto di mantenimento. Tale vincolo di destinazione,

potrà essere eliminato in conformità ai termini ed alle previsioni dell'art. 3 paragrafo 5 della convenzione integrativa del P.I.I. e del successivo art. 10 comma 4 delle presenti norme tecniche di attuazione;

- 33.364 mq di superficie lorda di pavimento al sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive in essere.

3. In seguito alla disciplina di cui ai precedenti commi, nel sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive:

- è esaurita l'edificabilità di propria competenza;
- non sono ammessi incrementi di superficie lorda di pavimento, fatto salvo gli interventi di ampliamento disciplinati all'allegato 2 delle presenti norme;
- è ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni ad attività complementari a quelle produttive, attività definite all'allegato 2 delle presenti norme, nel rispetto delle previsioni del citato allegato 2.

4. Il Programma Integrato di Intervento individua alla tavola 04Cv le superfici fondiarie e i fili edilizi obbligatori degli edifici compresi nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica; individua altresì alla tavola 04Dv le altezze massime e, limitatamente al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, i perimetri di galleggiamento dei suddetti edifici. Le nuove costruzioni previste dal Programma Integrato di Intervento saranno contenute entro le superfici fondiarie di loro competenza e dovranno rispettare le prescrizioni di allineamento e di altezza massima e le aree di galleggiamento di cui al precedente comma.

5. Ai fini di una corretta applicazione delle prescrizioni grafiche contenute nella tavola 04Cv, si intende:

- per: "area di galleggiamento delle costruzioni fuori terra": la superficie di terreno utilizzabile per la costruzione degli edifici previsti dal "Programma Integrato di Intervento";
- per "perimetro di ingombro indicativo delle costruzioni interrato": in via puramente indicativa, il limite di involucro delle costruzioni private previste dal Programma Integrato di Intervento al di sotto del livello stradale o di campagna.

6. Per il calcolo delle altezze degli edifici si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio comunale vigente.
7. In ogni caso deve essere rispettata, per le nuove costruzioni previste dal Programma Integrato di Intervento nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, una distanza minima di 10m dagli edifici adiacenti e comunque tale da garantire il rispetto della vigente normativa in materia di igiene edilizia e ambientale.

Art.8 Destinazioni d'uso ammesse dal Programma Integrato di Intervento nel comparto Edilmarelli, nell'area Caronte e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica

1. Il Programma Integrato di Intervento prevede, nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, l'insediamento delle destinazioni d'uso di cui al comma 1 dell'allegato n.3 "Destinazioni d'uso ammesse nell'ambito ex Ercole Marelli", nonché nell'area Caronte l'insediamento delle destinazioni d'uso di cui al comma 3 del medesimo allegato.
2. Come meglio esplicitato, nel primo comma dell'allegato n.3 "Destinazioni d'uso ammesse nell'ambito ex Ercole Marelli" , il Programma Integrato di Intervento ammette, al netto delle slp insediate nel sub comparto di mantenimento esplicitate nell'allegato 2, la realizzazione delle seguenti categorie funzionali:
 - **categoria funzionale A.1:** attività produttive di servizi, per un totale di mq 128.193 di superficie lorda di pavimento, comprensiva di mq. 21.684 originati dal trasferimento dal sub comparto di mantenimento delle attività produttive alle quali risulta vincolata. Le modalità di eliminazione del vincolo di destinazione a servizio delle attività produttive sono disciplinate all'art. 10 comma 4 delle presenti norme tecniche di attuazione ;
 - **categoria funzionale A.2:** attività produttive di beni, per un totale di mq 7.400 di superficie lorda di pavimento;
 - **categoria funzionale A.3:** attività ricettive, per un totale di mq 8.090 di superficie lorda di pavimento;
 - **categoria funzionale A.4:** attività commerciali e servizi privati alle persone ed alle imprese, per un totale di mq 13.579 di superficie lorda di pavimento;

- **categoria funzionale A.A: residenza**, per un totale di mq 54.000 di superficie lorda di pavimento (di cui min.12.000 mq di residenza convenzionata), comprensivi di 8.000 mq da destinare ad edilizia convenzionata e 4.000 mq da destinare ad appartamenti in locazione convenzionata per giovani coppie, anziani e studenti. All'interno della complessiva superficie residenziale, pari a 54.000 mq, sono inclusi 3.500 mq di superficie lorda di pavimento afferenti al comparto Edilmarelli;
3. Il Programma Integrato di Intervento prevede - inoltre - nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica come meglio precisato alle lettere B e C, primo comma, dell'allegato n. 3 "Destinazioni d'uso ammesse nell'ambito ex Ercole Marelli, la realizzazione di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale, tra cui l'insediamento di una struttura di livello universitario

Art.9 Consistenza volumetrica e categoria funzionale degli edifici privati compresi nel comparto Edilmarelli

1. Sulla base dell'edificabilità ammessa nonché del trasferimento di superficie lorda di pavimento indicati dal precedente Art.7, al comparto Edilmarelli è attribuita una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 39.355 mq.
2. La superficie lorda di pavimento di cui al precedente comma risulta così suddivisa tra i diversi edifici previsti nel comparto e le categorie funzionali di cui all'art.8:

Ed.	Destinazione	SLP
B	Cat. Funz. A.3: Attività ricettive	8.090 mq
B	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	454 mq
C	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	164 mq
D	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	3.500 mq
E	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	409 mq
F	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	8.484 mq
G	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	16.525 mq
H	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	817 mq
L	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	912 mq

3. Gli edifici indicati ai commi 2 e 3 e le rispettive superfici pertinentziali, ove previste, sono individuati nelle tavole 04Av, 04Bv e 04Cv del Programma Integrato di Intervento.
4. Le modificazioni planivolumetriche sono disciplinate dal successivo Art.18.

Art.10 Consistenza volumetrica e categoria funzionale degli edifici privati compresi nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica

1. Sulla base dell'edificabilità ammessa, dell'incremento della capacità edificatoria nonché del trasferimento di superficie lorda di pavimento indicati dal precedente Art.7, al sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica è attribuita una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 171.907mq.
2. La superficie lorda di pavimento di cui al precedente comma viene così suddivisa tra i diversi edifici/complessi edilizi previsti nel sub-comparto, le destinazioni d'uso e le categorie funzionali di cui all'Art.8.

Ed.	Destinazione	SLP
ABB	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	22.000 mq
A	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	0 mq
2H	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Risanamento)	7.620 mq
A1	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	30.000 mq
A2	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	12.000 mq
N1(a.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo di pertinenza alla prod)	6.500 mq
N1(b.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi	9.580 mq
N1(c.)	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo di pertinenza alla prod)	2.057 mq
A3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	7.000 mq
A4	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	6.500 mq
A5	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	6.500 mq
A6	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	6.500 mq
A7	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	7.000 mq
A8	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA	5.000 mq
N2	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (convenzionata)	8.000 mq
N2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.000 mq
O	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	0 mq
O1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	500 mq
O2	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	1.400 mq
O3	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	600 mq
O3	Dest. d'uso complementare: RESIDENZA (Locazione convenzionata)	4.000 mq
P	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	4.373 mq
Q2	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni	4.400 mq
Q1	Cat. Funz. A.4: Attività commerciali e servizi privati alle persone e alle imprese	2.950 mq
R	Cat. Funz. A.2: Attività produttiva di beni (Ristrutturazione)	3.000 mq
R	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (Ristrutturazione)	300 mq
S	Cat. Funz. A.1: Attività produttiva di servizi (con vincolo di pertinenza alla prod.)	13.127 mq

Gli edifici/complessi edilizi indicati al in tabella e le rispettive superfici pertinenziali sono individuate nelle tavole 4Av, 4Bv e 4Cv del Programma Integrato di Intervento.

Per l'edificio denominato "R", sono consentiti, anche in deroga al precedente art.7.1.1, interventi di ristrutturazione e/o di nuova edificazione fermo restando il rispetto sia della superficie coperta massima già esistente (pari a mq. 7.530), così come previsto dalla Relazione Tecnica al punto 3.6.2, tab. 3.5.2b, nella nota contraddistinta con l'asterisco (*), sia della s.l.p. esistente ammessa (mq. 3.300) che potrà essere incrementabile in conformità alle disposizioni di cui all'art. 18.2 lettera c) delle presenti norme.

3. Il mutamento di destinazione d'uso relativo all'Edificio S, dalla destinazione attualmente assentita dai titoli edilizi, alla destinazione attività produttive di servizi categoria funzionale A.1 – come definita all'art. 1, paragrafo A) - con vincolo di destinazione a servizio delle attività produttive del sub comparto di mantenimento delle attività produttive potrà avvenire, in tutto o in parte, anche in più fasi e per tutta la vigenza della Variante al PII, su richiesta del proprietario dell'Edificio S (o di parte di esso). Inoltre, il Proprietario dell'edificio S avrà la facoltà di eliminare, in tutto o in parte, anche in più fasi e per tutta la vigenza della Variante al PII, il citato vincolo di destinazione a servizio delle attività produttive del sub comparto di mantenimento delle attività produttive, mediante pagamento (anche in forma rateizzata) al Comune di un onere aggiuntivo pari a Euro 200,00 (Duecento), rivalutato annualmente sulla base dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni, per ciascun mq. di SLP oggetto di eliminazione del vincolo di destinazione.
4. La modalità di eliminazione del vincolo di destinazione sopracitata si applica anche alla slp degli edifici N1(a) e N1(c), pari a mq. 8.557 , trasferita dal sub comparto di mantenimento delle attività produttive e definita all'articolo 7 comma 2 delle presenti norme.
5. Le modificazioni planivolumetriche sono disciplinate dal successivo Art.18.

Art.11 Sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici compresi nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica

1. Nelle tavole 04Av, 04Bv e 04Cv sono indicate le sistemazioni superficiali delle aree di pertinenza degli edifici privati compresi nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica.

-
2. I lavori di sistemazione e di recinzione delle aree di pertinenza, costituiscono parte integrante delle opere di costruzione degli edifici ad esse relativi e saranno realizzati in conformità al cronoprogramma allegato alla convenzione.

Art.12 Dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici compresi nel com-parto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica

1. Il Programma Integrato di Intervento prevede, per le nuove costruzioni comprese nel comparto Edilmarelli e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, la seguente dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali:
 - 1mq ogni 3mq di superficie lorda di pavimento per i nuovi edifici residenziali o compresi nella categoria funzionale A.2 attività produttive di beni di cui al precedente Art.8;
 - 2mq ogni 3mq di superficie lorda di pavimento per i nuovi edifici compresi nelle categorie funzionali A.1 attività produttive di servizi, A.3 attività ricettive e A.4 attività commerciali e servizi privati alle persone ed alle imprese di cui al precedente Art.8;
2. Per il complesso universitario e per il solo edificio 2H, oggetto di intervento di risanamento conservativo, la dotazione di parcheggi privati pertinenziali è fissata nella misura di 1mq ogni 3mq di superficie lorda di pavimento.
3. I parcheggi di cui ai precedenti commi saranno realizzati nell'interrato degli edifici, nel sottosuolo delle aree pertinenziali e, previa costituzione di diritto di superficie a titolo oneroso da parte del Soggetto Attuatore, nel sottosuolo delle aree previste in cessione gratuita al Comune purché non destinate a viabilità veicolare, infrastrutture di trasporto pubblico o verde pubblico attrezzato.
4. Sulla base delle disposizioni del comma precedente gli uffici tecnici del Comune verificheranno, ai sensi dell'art.67 della legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni, la compatibilità dei parcheggi pertinenziali interrati con l'uso delle superfici sovrastanti.
5. Per gli edifici privati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere osservate le prescrizioni di cui ai commi precedenti. Per tali edifici la dotazione di parcheggi privati potrà essere reperita anche in superficie, all'interno delle aree pertinenziali, prevedendo opportune misure progettuali atte a garantire il decoro urbano.

Art.13 Aree in cessione gratuita al Comune e spazi a parcheggi privati ad uso pubblico

1. Il Programma Integrato di Intervento individua alla tavola 04Ev le aree e gli immobili dei comparti Edilmarelli, dell'area Caronte e del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune.
2. Le aree e il sedime degli immobili in cessione devono avere una superficie minima complessiva pari a 239.123mq, di cui:
 - 108.933mq all'interno del comparto Edilmarelli;
 - 125.960mq all'interno del sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica;
 - 4.230mq corrispondenti all'intera estensione dell'area Caronte.
3. Salvo quanto previsto al successivo Art.14, le aree e gli immobili da cedere gratuitamente al Comune sono destinati alla realizzazione di infrastrutture viabilistiche e di trasporto pubblico, piazze e zone pedonali, percorsi ciclopedonali protetti e in sede promiscua, aree di sosta e di parcheggio per autoveicoli, impianti tecnologici, nonché spazi pubblici attrezzati a verde, per il gioco, la ricreazione, le attività sportive all'aperto, come meglio indicato nelle tavole 05B1v, 05B2v, 05B3v, 05D1v, 05E1v, 05D3v e negli altri elaborati tecnici del Programma Integrato di Intervento.
4. La convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento disciplina gli impegni del Soggetto Attuatore e dei Soggetti Operatori, per quanto di rispettiva competenza in ordine alla cessione delle aree e degli immobili, alla realizzazione dei necessari lavori di demolizione degli stabili esistenti e alla realizzazione delle opere e delle sistemazioni di cui ai precedenti commi in conformità delle prescrizioni contenute negli elaborati tecnici del Programma stesso e nel rispetto dei tempi definiti dal cronoprogramma allegato alla relazione economica e con le relative garanzie.
5. La tavola 04Cv del Programma Integrato di Intervento delimita le aree in cessione ove è prevista, nel sottosuolo, la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico per una superficie complessiva di almeno 46.416mq, conteggiando a tal fine le superfici dei diversi piani interrati effettivamente destinate al ricovero degli autoveicoli, agli spazi di manovra e ai corselli di distribuzione dei posti auto.

Art.14 Attrezzature di interesse pubblico o di interesse generale

1. Il Programma Integrato di Intervento prevede:
 - la realizzazione di una struttura, denominata edificio Y, da destinare prioritariamente ad asilo nido, scuola per l'infanzia e ad altri servizi scolastici e per l'infanzia avente una superficie lorda di pavimento di 650mq;
 - la realizzazione di una struttura, denominata edificio X, da destinare a sala polivalente per incontri pubblici, conferenze, e altre manifestazioni di interesse culturale e/o sociale con annessa una sala mensa, avente una superficie lorda di pavimento di 2.000 mq. L'edificio sorge al di sopra della autorimessa privata pertinenziale dell'edificio 2H;
2. Gli edifici indicati al comma 1 e le rispettive superfici pertinentziali, ove previste, sono individuati nelle tavole 04Av, 04Bv e 04Cv.
3. Il Programma Integrato di Intervento prevede, nel comparto Edilmarelli, la realizzazione di un fabbricato appartenente al complesso didattico e di ricerca di livello universitario o di alta specializzazione. Il fabbricato, individuato con lettera I nelle tavole 04Av, 04B v e 04Cv del Programma Integrato di Intervento, dispone di una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 12.139 mq. e, in conformità alle disposizioni dell'Art.1 punto 1.5 dell'allegata "Scheda delle definizioni" non impegna l'edificabilità ammessa sulla base dell'indice territoriale assegnato.
4. Il Programma Integrato di Intervento prevede, nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, la realizzazione di un fabbricato appartenente al complesso didattico e di ricerca di livello universitario o di alta specializzazione. Il fabbricato, individuato con lettera W nelle tavole 04Av e 04Bv del Programma Integrato di Intervento, dispone di una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 6.000 mq., oltre a piano interrato pertinenziale di mq. 3.000 . In conformità alle disposizioni dell'Art.1 punto 1.5 dell'allegata "Scheda delle definizioni", il fabbricato non impegna l'edificabilità ammessa sulla base dell'indice territoriale e dell'incremento di superficie lorda di pavimento assegnati all'ambito ex Ercole Marelli.
5. Per i fabbricati di cui ai commi precedenti sono ammesse, in fase di attuazione del Programma Integrato di Intervento, modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art.14 c. 12 L.R. 12/05 e s.m.i. che comportino una variazione della superficie lorda di pavimento

complessiva non superiore a 1.000 mq, fermo restando il rispetto dei valori stabiliti ai commi precedenti.

6. Le modificazioni planivolumetriche sono disciplinate dal successivo Art.18.

TITOLO III. Modalità di attuazione e termini di validità del Programma Integrato di Intervento

Art.15 Presupposti per l'attuazione degli interventi edilizi consentiti dal Pro-gramma Integrato di Intervento

1. L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal Programma Integrato di Intervento è subordinata alla stipula della convenzione attuativa, che dovrà intervenire con le modalità ed entro i termini previsti dall'Accordo di Programma e dalla medesima convenzione.
2. Fatte salve le disposizioni del successivo comma sono comunque ammessi nell'ambito ex Ercole Marelli:
 - gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia già assentiti dai competenti uffici nonché le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi coerenti con le previsioni urbanistiche del Programma Integrato di Intervento;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei complessi industriali nonché gli altri interventi strettamente necessari per il rispetto di prescrizioni di legge, per il ripristino e la messa in sicurezza degli immobili;
 - i lavori di demolizione dei complessi industriali coerenti con le previsioni urbanistiche del Programma Integrato di Intervento.

Art.16 Definizione degli interventi consentiti dal Programma Integrato di Intervento

1. Il Programma Integrato di Intervento prevede nei comparti Edilmarelli, nell'area Caronte e nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica un complesso intervento di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione ambientale che comprende, in sintesi:
 - la demolizione degli stabili e degli impianti industriali esistenti;
 - la bonifica e/o messa in sicurezza dei suoli secondo le norme di legge;
 - la costruzione di nuovi fabbricati privati;

- la realizzazione di una nuova rete viabilistica provvista di sottoservizi a rete;
 - la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale;
 - la creazione e sistemazione di nuove piazze pedonali, percorsi ciclopedonali in sede protetta, spazi verdi attrezzati e parcheggi pubblici in superficie;
 - la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico in sottosuolo.
2. L'articolazione temporale degli interventi di cui al precedente comma viene definita, nel rispetto del successivo Art.17, dal cronoprogramma allegato alla convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento e, quanto agli impegni in capo al Soggetto Attuatore ai Soggetti Operatori, per quanto di rispettiva competenza, dalla medesima convenzione attuativa.

Art.17 Fasi attuative del Programma Integrato di Intervento

1. Il Programma Integrato di Intervento si articola in fasi attuative che coinvolgono le unità territoriali individuate alla tavola 04Cv, nel rispetto di quanto previsto nei successivi commi.
2. Presupposto per l'accertamento dell'agibilità degli edifici privati è il compimento delle opere di urbanizzazione funzionali all'utilizzo di ciascun singolo edificio e comunque nel rispetto delle fasi attuative previste dal crono programma allegato alla convenzione urbanistica nelle quali i medesimi edifici sono inseriti.

Art.18 Modifiche al Programma Integrato di Intervento

1. Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti previsti, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico individuata e delle caratteristiche tipologiche di impostazione di cui al successivo comma, sono ammesse modificazioni planivolumetriche al Programma Integrato di Intervento promosse su iniziativa dei Soggetti interessati.
2. In ogni caso, fermo restando l'obbligo di eventuale reperimento (e/o monetizzazione) della necessaria dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico nonché degli spazi destinati a parcheggi pertinenziali, laddove ciò si renda necessario per effetto dei trasferimenti e mutamenti di destinazione d'uso di cui al presente comma, sono altresì ammesse, in fase di attuazione del Programma Integrato di Intervento, le seguenti modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art.14, dodicesimo comma della Legge

Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i. nel rispetto delle SLP massime stabilite all'art.7 comma 2:

- a) che comportino il trasferimento di una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a 2.000 mq dagli edifici di categoria funzionale A.1 "attività produttive di servizi" agli edifici di categoria funzionale A.3 "attività ricettive" e A.4 "attività commerciali e servizi alle persone ed alle imprese".
 - b) che comportino trasferimenti di superficie lorda di pavimento tra gli edifici della medesima destinazione d'uso/categoria funzionale:
 - Residenziali: in misura non superiore a 3.000 mq;
 - Attività produttive di servizi (cat. A.1): in misura non superiore a 4.000 mq;
 - Attività commerciali e servizi privati alle persone ed alle imprese (cat. A.4): in misura non superiore a 1.000 mq.
 - c) che comportino il complessivo trasferimento dall'edificio denominato "N1b" all'edificio denominato "R" di una superficie lorda di pavimento (SLP) non superiore a 4.000 mq con destinazione A.1 - A.3 - A.4, fermo restando che la SLP a destinazione A.4, dei su detti 4.000 mq di SLP, non potrà essere superiore a 2.500 mq;
 - d) che comportino l'insediamento, nell'edificio denominato "R", di servizi compresi nelle categorie funzionali A.3 e A.4 e nell'edificio denominato "A2" anche della categoria funzionale A.3. Tali modificazioni planivolumetriche riguardano in particolare la SLP originaria dell'edificio denominato "R", pari a 3.300 mq.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art.14, dodicesimo comma della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni si intendono come caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma Integrato di Intervento:
- 3.1. le destinazioni d'uso, le categorie funzionali e la superficie lorda di pavimento definite dalle presenti norme per l'ambito ex Ercole Marelli, fatti salvi i trasferimenti, i mutamenti di destinazione d'uso e variazioni di superficie lorda di pavimento consentiti dalle presenti norme;
 - 3.2. le previsioni generali di assetto morfologico degli spazi pubblici contenute nel Programma Integrato di Intervento;
 - 3.3. la superficie minima complessiva delle aree e immobili in cessione gratuita al Comune e/o asservite all'uso pubblico, distintamente individuata dall'Art.13 per i comparti

Edilmarelli, per l'area Caronte e per il sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica;

- 3.4. l'individuazione di massima degli spazi verdi attrezzati che non costituiscano aiuole di arredo stradale o vasche pensili di verde ornamentale;
- 3.5. la superficie massima complessiva dei parcheggi pubblici;
- 3.6. la superficie minima dei parcheggi privati di uso pubblico;
4. In considerazione delle modificazioni planivolumetriche, dei trasferimenti e variazioni di SLP consentite dalle presenti norme, si precisa che non è ammessa in ogni caso, all'interno delle aree oggetto del ambito Ex Marelli, la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita.
5. Le proposte di modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art.14, dodicesimo comma della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni devono essere corredate da adeguati elaborati tecnici che rappresenteranno, anche all'opportuna scala urbanistica, le mutate situazioni progettuali.

Art.19 Termini di validità del Programma Integrato di Intervento

1. Fatti salvi minori termini stabiliti dall'Accordo di Programma, il Programma Integrato di Intervento ha validità di dieci anni dalla data di stipulazione della convenzione attuativa.

ALLEGATO n. 1

SCHEDA DELLE DEFINIZIONI

Art.1 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi da applicare nell'ambito ex Ercole Marelli interessato dal Programma Integrato di Intervento

1. I parametri urbanistici ed edilizi da applicare nell'ambito ex Ercole Marelli interessato dal Programma Integrato di Intervento, ai fini delle rispettive norme si definiscono come segue:
 - 1.1. **Superficie territoriale (S.T.):** rappresenta la superficie complessiva dei comparti compresi nell'ambito ex Ercole Marelli. E' comprensiva delle superfici fondiarie destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistente o di progetto.
 - 1.2. **Superficie fondiaria (S.F.):** rappresenta la somma delle aree destinate alla realizzazione degli edifici ed a costituire pertinenze degli stessi. Viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - 1.3. **Superficie lorda di pavimento (S.L.P.):** Somma della superficie di tutti i piani abitabili o agibili fuori terra, in sottosuolo, nei sottotetti e dei soppalchi. La suddetta superficie deve essere calcolata al lordo di tutte le murature interne e perimetrali, ferme restando le specifiche modalità di calcolo previste in materia dalla normativa di fonte statale e regionale. Costituiscono parte della superficie lorda di pavimento i locali ricavati nei sottotetti degli edifici che presentano i requisiti necessari per la loro trasformazione in locali abitabili in applicazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i..Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento:
 - a) i porticati e pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso pubblico;
 - b) i balconi, le terrazze, le logge;
 - c) le cantine di edifici industriali e artigianali, per una superficie massima pari al sedime di detti edifici e le cantine in genere;
 - d) le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra;

e) i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);

f) i soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30 per cento della superficie netta del locale su cui si affacciano ed una altezza massima di 2,50 m;

g) i sottotetti non aventi le caratteristiche sopra indicate.

Ai corpi scala, compreso vano ascensore, delle nuove edificazioni viene assegnata una dimensione virtuale di 18mq per ogni piano fuori terra.

- 1.4. **Superficie coperta (S.C.):** Area della proiezione, sul piano orizzontale, del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne (sporti, intesi anche come volumi, cornicioni, pensiline, tettoie) aggettanti non più di 2 m e per non più del 10 per cento della superficie coperta assunta.
- 1.5. **Indice territoriale di edificabilità (I.T.):** definisce la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. Non verrà conteggiata, in sede di calcolo della superficie lorda di pavimento edificabile, la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici o attrezzature e servizi privati di uso e interesse pubblico convenzionati con il Comune che saranno previsti dagli strumenti urbanistici attuativi o che comunque verranno realizzati su aree per standard urbanistici individuate da detti strumenti e fatte oggetto di cessione gratuita al Comune.
- 1.6. **Indice fondiario di edificabilità (I.F.):** definisce la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- 1.7. **Rapporto di copertura (R.C.):** rappresenta il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria degli edifici.
- 1.8. **Distanza dal ciglio stradale (D.S.):** rappresenta la distanza tra gli edifici e il ciglio stradale misurata perpendicolarmente allo stesso in proiezione orizzontale.
- 1.9. **Distanze dai confini (D.C.):** rappresenta la distanza degli edifici dai confini misurata perpendicolarmente ai confini stessi in proiezione orizzontale.

- 1.10. **Distanza tra edifici (D.E.):** rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente i fabbricati. Nel calcolo della distanza tra i fabbricati e dai confini vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi o dei balconi superiori a m 1,20 restando esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.
- 1.11. **Distanza tra pareti finestrate (D.P.F.):** rappresenta la distanza tra le pareti finestrate di edifici limitrofi, da osservarsi anche quando una sola delle pareti frontistanti è finestrata. Non si considerano finestrate le pareti con aperture destinate unicamente all'aerazione dei servizi igienici, di locali tecnici e dei vani scala.
- 1.12. **Altezza degli edifici (H.):** rappresenta la differenza di quota tra il piano del marciapiede stradale all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, fatto salvo quanto disposto dal vigente regolamento edilizio al momento della presentazione delle richieste dei titoli abilitativi all'edificazione.

Art.2 Classificazione degli interventi ammessi nell'ambito ex Ercole Marelli interessato dal Programma Integrato di Intervento

Per la classificazione degli interventi ammessi nell'ambito ex Ercole Marelli si rimanda alle definizioni della vigente normativa di fonte statale e regionale, da applicarsi fermo restando il rispetto del dimensionamento globale, delle funzioni e delle dotazioni di aree e servizi per uso pubblico previsti dalla variante al P.I.I. .

ALLEGATO n. 2

DISCIPLINA DEL SUB-COMPARTO MARELLI DI MANTENIMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ESSERE

1. Nel sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive sono ammesse, fatto salvo quanto disciplinato all'art.7 delle presenti norme, le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, ivi comprese le officine, le autorimesse e le altre attività manifatturiere, comunque insediate all'interno di fabbricati con tipologie edilizie industriali e altezza di interpiano non inferiore a 3,50 m.

Sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari alle attività produttive di cui al precedente capoverso in quota per una SLP massima di mq 7.054:

- gli uffici occorrenti per la funzionalità dell'attività produttiva insediata, quali ad esempio uffici amministrativi e direzionali dell'unità insediata nonché spazi per l'esposizione e la commercializzazione dei beni prodotti e la formazione del personale.
- spazi di servizio (mense, nursery, infermerie, ecc), laboratori, anche di ricerca, e depositi;

Sono inoltre ammesse, nel rispetto della SLP per destinazioni d'uso complementari sopra indicata, per ogni unità produttiva un'abitazione per il custode ed una foresteria.

La prima con slp non superiore a 150 mq e la seconda con slp non superiore a 1/10 della slp complessiva, con un minimo di 150 mq di slp.

La richiesta/presentazione di titolo abilitativo relativo alla realizzazione o all'ampliamento di spazi accessori o dedicati a destinazioni d'uso complementari è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune o all'assunzione, da parte del Richiedente, di un atto d'obbligo, avente ad oggetto l'impegno a mantenere tutti gli spazi suddetti al servizio dell'unità produttiva della quale fanno parte. Si dà atto che per effetto del trasferimento al sub-comparto Marelli di trasformazione della SLP residua, pari a 21.684 mq, da destinare a funzioni produttive di servizi categoria funzionale A.1 – come definita all'art. 1, paragrafo A), nell'Allegato n. 3 alle norme tecniche di attuazione della Variante al P.I.I., con vincolo di destinazione a servizio delle attività produttive svolte nel sub comparto di mantenimento, la SLP del sub-comparto di mantenimento, pari a complessivi mq 33.364 di cui 26.310 mq

a destinazione attività industriali e mq. 7.054 ad attività complementari, è stata già edificata, come risulta dalla tabella sotto riportata, salvo quanto di seguito previsto.

Ed.	Destinazione	SLP
2A	Attività industriale: uffici pertinenziale	1.949 mq
3A	Attività industriale: uffici pertinenziale	3.381 mq
4BU	Attività industriale	1.517 mq
4BU	Attività industriale: uffici pertinenziale	1.351 mq
4BI	Attività industriale	7.089 mq
4L	Attività industriale	6.648 mq
4L	Attività industriale: uffici pertinenziale	373 mq
4G	Attività industriale	11.056 mq
Totale Sub-Comparto Marelli di Mantenimento		33.364 mq

di cui :

<i>Uffici pertinenziali</i>	7.054	Mq
<i>Produttivo</i>	26.310	Mq

2. Sono da considerare escluse tutte le destinazioni d'uso non attinenti l'attività produttiva industriale-artigianale e non espressamente previste al precedente primo comma. Sono inoltre escluse:
 - attività produttive di beni e servizi di cui all'allegato n.3, comma 1, lettera 'A';
 - attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio merci non al servizio di attività insediate o da insediarsi nel sub-comparto;
 - attività comunque relative al trattamento, allo stoccaggio non connesso alle attività produttive in essere e smaltimento rifiuti.
3. Nel sub-comparto di mantenimento delle attività produttive si applicano, fatto salvo quanto disciplinato all'art.7 delle presenti norme, i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - indice fondiario di edificabilità (I.F.) massimo pari a 1mq/mq;
 - sono consentiti aumenti della SLP , una sola volta per edificio ed al netto di eventuali precedenti ampliamenti effettuati nel periodo di vigenza del PII, fino ad un massimo del 10% della s.l.p. complessiva esistente purché non comportanti il superamento del rapporto di copertura del 60%;
 - rapporto di copertura (R.C.) massimo pari al 50% della S.F. o pari allo stato di fatto se superiore; oltre detti limiti è ammessa una superficie coperta per tettoie aperte almeno su due lati ed impianti tecnologici per una quota massima pari al 5% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di sottoscrizione della convenzione relativa alla

- variante di PII; per le aree che alla data di approvazione delle presenti norme dispongono di un rapporto di copertura pari al 50% sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti non comportanti il superamento di un rapporto di copertura massimo del 60 per cento;
- distanza dai confini (D.C.) minima pari a 5 m tra lotti a destinazione omogenea, 10 m in tutti gli altri casi;
 - distanza tra pareti finestrate (D.P.F.) minima pari a 10 m;
4. Nel sub-comparto di mantenimento delle attività produttive sono consentiti, di norma, gli interventi indicati all'art.2 dell'Allegato n.1 "Scheda delle definizioni".
 5. Il Programma Integrato di Intervento individua all'interno dell'adiacente sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, gli standard relativi agli insediamenti produttivi esistenti in misura almeno pari alla dotazione di legge.
 6. Nella tavola 3 AV "Stralcio del P.R.G. vigente, PGT approvato e Variante urbanistica P.I.I." - III riquadro, viene individuato con contorno a grassetto l'edificio dell'ex portineria Marelli, da considerare tutelato quale edificio di interesse storico-documentale della città e per il quale sono ammessi interventi compatibili con le disposizioni del P.G.T. vigente .

ALLEGATO n. 3

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELL'AMBITO EX ERCOLE MARELLI

1. Fatto salvo quanto previsto nell'allegato n.2 "Disciplina del sub-comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive in essere", nel comparto Edilmarelli e nel comparto ex Ercole Marelli sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali e complementari:

A. Attività produttive sia di beni sia di servizi, ivi compresa la produzione di beni anche immateriali:

- **categoria funzionale A.1: attività produttive di servizi**, intese come attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (bancarie, finanziarie ecc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni, altre attività di servizi non comprese nelle categorie A. 3 e A. 4 fatta eccezione per gli studi professionali che sono invece ammessi;
- **categoria funzionale A.2: attività produttive di beni**, intese come attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, ivi comprese le officine, le autorimesse e le altre attività manifatturiere, comunque insediate all'interno di fabbricati con tipologie edilizie industriali e altezza di interpiano non inferiore a 3,50m.

Per ogni unità con destinazione produttiva esclusivamente destinata a tale categoria funzionale (categoria A.2) sono ammesse un'abitazione per il custode con superficie lorda di pavimento non superiore a 150mq, ed una foresteria con superficie lorda di pavimento non superiore ad 1/10 della rispettiva SLP complessiva, nonché, è ammessa, in fase di attuazione del Programma Integrato di Intervento, l'applicazione delle disposizioni contenute nell'Allegato 2, comma 3;

- **categoria funzionale A.3: attività ricettive**, intese come alberghi, pensionati, case per studenti, collegi, ecc., ivi comprese le residenze turistico-alberghiere di cui all'art. 9 comma 1 lett. d) e 5 D.Lgs. 23 maggio 2011 n. 79 e s.m.i., con possibilità di frazionamento per singole unità abitative arredate.
- **categoria funzionale A.4: attività commerciali e servizi privati alle persone ed alle imprese**, intese come esercizi commerciali di vicinato di cui all'art.4 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114, pubblici esercizi e locali di somministrazione di cibi e bevande, edicole e rivendite di biglietti, sportelli bancari, studi professionali ed

agenzie con attività di sportello (turistiche, immobiliari, assicurative ecc), complessi espositivi/fieristici di beni e servizi, spazi per attività congressuali.

Sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari alle attività produttive di beni e servizi di cui alla presente lettera A, attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, alle attività culturali, alla salute e all'igiene, all'esercizio di attività sportive, alla ristorazione collettiva aziendale ecc.

A.A Residenza.

E' ammessa nel sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica per una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a 46.500 mq e nel comparto Edilmarelli per una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a 3.500 mq. Nel sub-comparto Marelli di trasformazione deve essere riservata una quota minima di 8.000 mq di superficie lorda di pavimento residenziale da destinare ad edilizia convenzionata e da reperire secondo le modalità attuative del Programma Integrato di Intervento Sono inoltre consentiti, all'interno del sub comparto Marelli di trasformazione urbanistica, 4.000 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad appartamenti in locazione convenzionata destinata a giovani coppie, anziani e studenti.

B. Infrastrutture viabilistiche, piazze e zone pedonali, percorsi ciclopedonali pro-tetti e in sede promiscua, aree di sosta e di parcheggio per autoveicoli, nonché spazi pubblici attrezzati a verde, per il gioco, la ricreazione, le attività sportive all'aperto ecc.

C. Attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale.

A titolo esemplificativo vengono indicate come attrezzature private di uso e interesse pubblico o di interesse generale le seguenti:

- asili nido e scuole materne;
- scuole primarie e secondarie;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sportive e per il tempo libero;
- attrezzature sanitarie;
- case per anziani;
- case per studenti;
- case destinate a residenza temporanea per lavoratori;
- parcheggi di uso pubblico;

- università, musei universitari e centri di ricerca.

Nelle attrezzature di cui alla presente lettera C sono ammesse, quali destinazioni d'uso complementari, gli uffici amministrativi, le attività ricreative e culturali di dopo-lavoro, le attività di ristorazione e servizi in genere riservate al personale e agli utenti delle attrezzature stesse.

Fatte salve eventuali specifiche prescrizioni di legge o regolamentari, le destinazioni d'uso complementari di cui al precedente periodo possono impegnare una quota non superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento complessiva delle singole attrezzature.

2. Eccezion fatta per le destinazioni d'uso insediabili in forza delle disposizioni che precedono e nei limiti fissati dalle stesse, dalle norme da esse richiamate o dalle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento, sono da considerare escluse dal comparto Edilmarelli e dal sub-comparto Marelli di trasformazione urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art.51 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni, le seguenti destinazioni d'uso:

- medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali di cui all'art.4 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114;
- attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito;
- attività comunque relative al trattamento, allo stoccaggio e allo smaltimento rifiuti;
- attività industriali insalubri di prima classe, salvo che sia adeguatamente garantito, con la convenzione attuativa, che trattasi di attività non comportanti emissioni e scarichi pericolosi o molesti;
- altre attività non ammesse al precedente comma 1 o dalle norme da esso richiamate.

3. Nel comparto Caronte sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla lettera B del comma 1. Ai sensi e per gli effetti dell'art.51 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni, sono escluse dal comparto Caronte le destinazioni d'uso elencate al precedente comma 2, nonché le destinazioni d'uso di cui alle lettere A e C del comma 1.

4. Il Programma Integrato di Intervento garantisce, per le attività produttive di beni e servizi di cui alla lettera A) del precedente comma 1 del presente allegato n.3, uno standard minimo di attrezzature e spazi pubblici o di attrezzature e spazi privati di uso e interesse pubblico pari al 100 per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici destinati alle suddette

attività. Per le costruzioni destinate a produzione manifatturiera, officine, laboratori artigiani e aventi tipologie edilizie industriali con altezza interna di interpiano non inferiore a m 3,50 valgono le vigenti disposizioni legislative in materia di standard relative agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali. Per le costruzioni residenziali il Programma Integrato di Intervento garantisce uno standard minimo di attrezzature e spazi pubblici o privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale pari a 26,5mq per abitante teorico insediabile.