



CITTA' DI ARESE
Città Metropolitana di Milano

**ATTO INTEGRATIVO
ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA
PER LA RIPERIMETRAZIONE,
RIQUALIFICAZIONE E
REINDUSTRIALIZZAZIONE
DELL'AREA EX FIAT ALFA-ROMEO**

**VARIANTE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE**

Titolo elaborato:

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE
PIANO DELLE REGOLE

Elaborato n.:

0.1.3

Data:

Febbraio 2022

Scala:

Aggiornamento:

Progettisti:

Consulenti:

...OMISSIS...

Art. 36 - Ambito di trasformazione extraurbana (ATE): “Accordo di Programma Alfa Romeo 2015”

Nelle tavole di piano è individuata l'area già oggetto di Piano di Recupero Intercomunale approvato a seguito di Accordo di Programma, successivamente interessata dall'“Accordo di Programma per la ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa Romeo”, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 12393 del 20.12.2012, nonché dall'Atto Integrativo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. ... del ... e da eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano delle Regole demanda l'attuazione delle trasformazioni degli ambiti all'Accordo di Programma.

Le previsioni del nuovo Accordo di Programma di cui al presente art. 36, sono meglio definiti dalla “Schede tecniche dei parametri urbanistici dei sub-ambiti e ambiti” allegate al presente Piano delle Regole.

La disciplina di dettaglio per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dei sub-ambiti e ambiti come sopra individuati è riportata nelle “Norma di Attuazione e Schede Attuative” parte integrante dell'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 12393 del 20.12.2012, nonché dall'Atto Integrativo approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. ... del ... , che deve intendersi integralmente recepita dal presente Piano.

Alla scadenza dell'Accordo di Programma, dei Piani/programmi attuativi e dei permessi di costruire convenzionati si applica la disciplina prevista dall'articolo 14 delle Norme di Attuazione dell'AdP.

In attuazione a quanto previsto dall'articolo 14.18 si stabilisce con riferimento ad ogni singolo ambito e o sub-ambito, nel caso di attuazione per lotti, quanto segue:

1. destinazione principale Commerciale disciplina di riferimento art. 41 NTA;
2. destinazione principale Terziario disciplina di riferimento art. 41 NTA;
3. destinazione principale Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago disciplina di riferimento art. 41 NTA;
4. destinazione principale Produttivo disciplina di riferimento art. 39 NTA;
5. destinazione principale Residenziale disciplina di riferimento art. 32 NTA;
6. destinazione principale Servizi Pubblici disciplina di riferimento art. 26 NTA;
7. destinazione principale Viabilità disciplina di riferimento art. 22 NTA;

fermo restando l'applicazione di ulteriori norme specifiche relative a vincoli o prescrizioni particolari (zone boscate, ambiti corridoio REC, ecc) eventualmente presenti nello specifico ambito.

Alla scadenza dei piani comunque denominati, per i lotti rimasti inedificati, anche parzialmente, si procederà al ri-convenzionamento, applicando i medesimi parametri del piano in scadenza, detraendo le aree per le urbanizzazioni già cedute o asservite all'uso pubblico, tenendo conto delle opere di urbanizzazione e di compensazione già realizzate ed adeguando gli oneri di urbanizzazione e le compensazioni comunque denominate.

È vietato l'insediamento di attività rientranti nella disciplina Seveso (Industrie ad Incidente Rilevante) in tutto l'ambito di trasformazione.

Le aree a destinazione pubblica già attuate sono disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

In tale ambito è ammesso l'utilizzo della capacità edificatoria virtuale derivante dall'applicazione della perequazione urbanistica di cui al precedente articolo 26 – Zone a servizi pubblici “Sp”. Tale capacità integrativa non potrà comunque superare il 10% della capacità insediativa del sub-ambito.

La localizzazione delle aree di compensazione esterne all'AdiP potrà essere modificata, come previsto nel Documento Strategico, fermo restando il rispetto delle superfici definite nell'Accordo e la localizzazione all'interno del Corridoio Regionale individuato nella R.E.R..

...OMISSIS...

Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti e ambiti
Art. 36 delle NTA del P.G.T.

<p>Sub ambito b1/b</p> <p>Destinazioni d'uso principali: attività produttiva, industriale ed artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.</p> <p>Destinazioni d'uso complementari: uffici a servizio ed attività integrative alla produzione (mense, asili aziendali, palestre pertinenziali, ecc.) delle imprese insediate nell'area, ove gli uffici di servizio superino la quota del 25% e, con le attività integrative, la quota del 35% della SL destinata alla singola attività produttiva, il loro insediamento è subordinato all'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto all' art. 10 delle "Norme di Attuazione e Schede Attuative". La previsione di accessorietà dovrà essere garantita con un atto di impegno unilaterale – non trascritto – confermativo del vincolo di complementarietà funzionale da presentare al Comune al momento della richiesta del titolo edilizio. Il Comune potrà anche trasferire tale impegno in una specifica prescrizione del titolo edilizio e delle autorizzazioni amministrative richieste per l'esercizio delle attività che verranno insediate nella unità considerata.</p> <p>Destinazioni d'uso compatibili: Funzione terziario – direzionale e commerciale, nella misura max di 1.500 mq di SL e con la limitazione per le unità commerciali a "esercizio di vicinato" secondo quanto previsto all' art. 10 delle "Norme di Attuazione e Schede Attuative". Per l'insediamento di queste attività è previsto l'adeguamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.</p> <p>Altezze massime ammesse: - m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva e artigianale; - m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale, ricettiva alberghiera; - m. 25 per gli edifici a destinazione commerciale.</p> <p>Modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ titolo abilitativo semplice in caso di interventi di attuazione e completamento delle previsioni insediative e funzionali previsti nel P.R.I. approvato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 3 aprile 1997 ed approvato dalla Regione Lombardia con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 58158 del 26 giugno 1997, pubblicato sul BURL n. 29 del 14 luglio 1997, modificato con A.d.P. sottoscritto dagli Enti interessati il 30 aprile 2004 e approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 8980 del 28 maggio 2004, pubblicato sul BURL n. 23 del 31 maggio 2004.▪ titolo abilitativo convenzionato in caso di destinazioni compatibili o quote di uffici superiori al 35% della SL realizzabile nel sub ambito.▪ coerentemente a quanto previsto dal Verbale del Collegio di Vigilanza 05/05/2021 è ammessa la possibilità dell'utilizzo a fini perequativi della SL e/o SCOP residua prevista nell' AdP Vigente pari a mq 8.862 (Totale diritti edificatori Imm.re Cameri) con destinazione produttiva, esclusivamente verso il sub-ambito a). <p>Tipologie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.</p>
<p>ambito 1 (ex c1/a e c1/c)</p> <p>Destinazioni d'uso principali: terziario di servizio e artigianato di servizio, produttivo; attività di interesse collettivo e di pubblico interesse (anche svolte da privati e/o regolate da regimi di convenzione con le pubbliche amministrazioni, con riferimento all'art. 11 delle definizioni delle NTA dell'ADP); pubblici esercizi, ed intrattenimento e svago, attività commerciali per l'insediamento di una o più grandi strutture di vendita, anche nella forma unitaria del centro commerciale e/o del parco commerciale, terziario di servizio e artigianato di servizio così come puntualmente descritte dalle "Schede Attuative".</p> <p>Destinazioni escluse: attività produttive a rischio di incidente rilevante, ai sensi del d.lgs. n. 105/2015; industrie</p>

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; logistica; residenziale.

Altezze massime ammesse:

- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale, centri di ricerca-formazione e istruzione superiore;
- m. 25 per gli edifici a destinazione commerciale;
- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva e artigianale;

Modalità di intervento:

- titolo abilitativo semplice previa approvazione di uno o più strumenti di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata, o titolo edilizio convenzionato (PDC). In sede di presentazione del primo piano attuativo o titolo edilizio convenzionato (PDC), 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.

È sempre consentito, senza che ciò costituisca variante urbanistica, il trasferimento di SL e/o SCOP, attribuita all'ambito 1 in diverso ambito 2, 3 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 20% della SL e/o SCOP dell'ambito 1, 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. 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.

Tipologie di intervento:

sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione secondo le prescrizioni indicate nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione.

ambito 2 (comprensivo c1/b)

Destinazioni d'uso principali:

attività commerciali per l'insediamento di una o più grandi strutture di vendita, anche nella forma unitaria del centro commerciale e/o del parco commerciale, terziario di servizio e artigianato di servizio così come puntualmente descritte dalle "Schede Attuative".

Destinazioni escluse: 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.

Altezze massime ammesse:

- m. 25 per gli edifici a destinazione commerciale (media e grande struttura di vendita);
- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale;
- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva e artigianale;

Modalità di intervento:

- titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata.

La superficie massima di vendita verrà determinata in sede di procedimento amministrativo della/e grande/i struttura/e di vendita, in conformità alle disposizioni vigenti e con particolare riguardo alla valutazione di compatibilità e sostenibilità.

Sulla base delle risultanze delle valutazioni del suddetto procedimento, l'Amministrazione determinerà in modo definitivo la superficie di vendita oggetto di convenzione urbanistica.

Coerentemente a quanto previsto dal Verbale del Collegio di Vigilanza del 5 maggio 2021 è ammessa la possibilità dell'utilizzo a fini perequativi della SL e/o SCOP residua prevista nell'AdP 2012 pari a circa mq 30.605 (da verificare in sede attuativa) con destinazione produttiva, industriale e artigianale, esclusivamente

verso l'ambito a). La mancata attuazione del citato trasferimento volumetrico (presentazione PA/PII qualora richiesto, ovvero titolo edilizio qualora richiesto) entro 10 anni dall'approvazione della presente proposta di Atto Integrativo AdP, ne comporta l'automatico annullamento.

In conformità a quanto disposto dai Consigli Comunali di Arese (delibera n. 64 del 30.09.2015) e di Lainate (delibera n. 74 del 28.09.2015), nell'ambito in esame è prevista la localizzazione dell'attrezzatura di interesse generale (incubatore d'impresa per quantità di SL non inferiore a mq 11.000), già prevista dall'art. 11.3 dell'Accordo di Programma 2012 quale *standard* qualitativo del sub-ambito ex c1/c (ora ambito 1), dal quale viene quindi eliminata. L'attuazione di tale previsione può trovare l'eventuale sua diversa rivisitazione o rilocalizzazione all'interno della procedura complessiva dell'Accordo di Programma.

È sempre consentito, senza che ciò costituisca variante urbanistica, il trasferimento di SL e/o SCOP attribuita all'ambito 2 in diverso ambito 1, 3 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 40% della SL e/o SCOP dell'ambito 2, 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, fatta eccezione per il trasferimento ammissibile verso l'ambito a, secondo quanto previsto dalla prescrizione speciale sub lettera a). 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. Le modalità attuative del trasferimento di SL e/o SCOP ed il fabbisogno di Sp generato dal medesimo trasferimento sono disciplinate dalle Norme di Attuazione.

Tipologie di intervento:

sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione secondo le prescrizioni indicate nelle *schede attuative* allegare alle presenti Norme di Attuazione

ambito 3 (ex b2)

Destinazioni d'uso principali:

terziario di servizio e artigianato di servizio, produttivo; attività commerciali per l'insediamento di una o più grandi strutture di vendita, anche nella forma unitaria del centro commerciale e/o del parco commerciale, terziario di servizio e artigianato di servizio così come puntualmente descritte dalle "Schede Attuative".

Destinazioni escluse: 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.

Altezze massime ammesse:

- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva ed artigianale;
- m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale.

Modalità di intervento:

- titolo abilitativo semplice previa approvazione di uno o più strumenti di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata, o titolo edilizio convenzionato (PDC). In sede di presentazione del primo piano attuativo o titolo edilizio convenzionato (PDC), 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.

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. 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.

Tipologie di intervento:

sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione secondo le prescrizioni indicate nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione.

ambito 4 (ex d1)

Destinazioni d'uso principali:

terziario e produzione di servizi; produttivo, attività artigianale di servizio; attività commerciali (con esclusione della GSV);

Destinazioni escluse: 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.

Altezze massime ammesse: esistente

Modalità di intervento:

- titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata, o titolo edilizio convenzionato (PDC).

È sempre consentito, senza che ciò costituisca variante urbanistica, il trasferimento di SL e/o SCOP attribuita all'ambito 4, in diverso ambito 1, 2 e 3 ricompreso nel perimetro dell'Accordo di Programma, così come determinata dall' art. 6.1 delle Norme di Attuazione, fino ad un massimo del 20% della SL e/o SCOP dell'ambito 4, 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, qualora il trasferimento interessi il territorio di Comuni contermini. 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.

Considerato il vincolo a bene culturale introdotto, al fine di consentire una ri-funzionalizzazione dell'edificio Gardella, sono consentiti interventi edilizi sino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, con possibilità di aumento della SL esistente nel rispetto della sagoma, nel limite e secondo la definizione di cui al punto 18 delle DTU (Definizioni Tecniche Uniformi) contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018, e comunque fatti salve le eventuali prescrizioni che verranno espresse ai sensi del Dlgs. n. 42/2004.

Tipologie di intervento:

sono consentiti interventi di natura manutentiva, conservativa e di ristrutturazione edilizia, con il mantenimento della sagoma esistente, secondo le prescrizioni indicate nelle *schede attuative* allegate alle presenti Norme di Attuazione

Sub ambito d3

Destinazioni d'uso principali:

produttiva, impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

uffici e attrezzature a servizio dell'attività produttiva fino a mq. 2.000.

Altezze massime ammesse:

- m. 25 per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, impianti tecnologici.

Modalità di intervento:

- titolo abilitativo convenzionato per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione.

Le forniture ed i servizi afferenti agli impianti esistenti potranno essere rivolte, oltre alle esigenze del compendio ex Alfa Romeo, anche ad utenze esterne al compendio stesso.

Tipologie di intervento:

manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti, nuova edificazione.

Le previsioni di intervento dovranno tenere in considerazione i riferimenti contenuti all'interno del P.T.M. della Città Metropolitana di Milano per quanto riguarda la fascia di rispetto fluviale del Torrente Lura, e della presenza della fascia boscata.

Aree a servizi pubblici SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP12

Queste aree sono destinate alla realizzazione di parcheggi, verde e attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi.

In particolare:

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

SP7: area ricompresa nell'ambito c1/b regolamentata in Convenzione;

SP12: area di proprietà del Comune di Arese da destinare a riqualificazione ambientale.

Le aree a destinazione pubblica già attuate sono disciplinate dalla normativa vigente del Comune.

