

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 dal nuovo “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, 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” allegate al presente Piano delle Regole.

La disciplina di dettaglio per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dei sub-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, che deve intendersi integralmente recepita dal presente Piano.

Alla scadenza dell'Accordo di Programma sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria nonché interventi di ristrutturazione edilizia, senza modifica delle destinazione d'uso, questi ultimi da assentire tramite permesso di costruire convenzionato.

Alla scadenza dei piani comunque denominati, per i lotti rimasti inedificati, anche parzialmente, si procederà al riconvenzionamento, applicando i medesimi parametri del piano in scadenza, detraendo le aree per le urbanizzazioni già cedute o asserite 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 (sub-ambito C1/a)ⁱ 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 20% dell'indice di 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..

ALLEGATI

Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti - Art. n. 36

Sub ambito b1/b
Destinazioni d'uso principali: attività produttiva, industriale ed artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.
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 s.l.p. destinata alla singola attività produttiva, il loro insediamento è subordinato all'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 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.
Destinazioni d'uso compatibili: Funzione terziario – direzionale e commerciale, nella misura max di 1.500 mq di SLP e con la limitazione per le unità commerciali a "esercizio di vicinato" 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.
Indice territoriale It*: 0,6525 mq/mq
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.
Modalità di intervento: ▪ 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 SLP realizzabile nel sub ambito.
Tipologie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

*: l'indice territoriale It è determinato dall'intero ambito intercomunale.

Sub ambito 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 d'uso complementari: servizi pubblici ed infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale, non computati ai fini dell'indice territoriale.
Indice territoriale It*: 0,03201 mq/mq
Altezze massime ammesse: - m. 25 per gli edifici a destinazione commerciale (media e grande struttura di vendita).
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.
Tipologie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.
*: l'indice territoriale It è determinato dall'intero ambito intercomunale.

Sub ambito c1/c
Destinazioni d'uso principali: attività terziario-direzionali, artigianali, di servizio alle persone e alle imprese. Destinazioni d'uso complementari max 25% della slp d'ambito (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato): attività di formazione e istruzione superiore e/o universitaria, centro di ricerca e sviluppo (tanto di iniziativa pubblica quanto di quella privata), attività commerciali di vicinato, spazi espositivi, pubblici esercizi e ristorazione.
Indice territoriale It: 1,3406 mq/mq
Altezze massime ammesse: - m. 35 per gli edifici a destinazione terziario-direzionale, centri di ricerca-formazione e istruzione superiore.
Modalità di intervento: ▪ titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata. ▪ Il presente Sub ambito potrà essere accorpato al Sub ambito c1/a, omogeneizzandone le funzioni con quelle del Sub ambito c1/c. Conferma della funzione di interesse pubblico prevista per il Sub ambito c1/c (attività di formazione e istruzione superiore e/o universitaria, centri di ricerca e sviluppo, tanto di iniziativa pubblica quanto di quella privata) per quantità di SLP non inferiore a mq. 11.000.
Tipologie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

Sub ambito c1/a
Destinazioni d'uso principali: residenziale. Destinazioni d'uso complementari max 10 % della slp (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato): attività ricettive alberghiere e attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato. Per l'insediamento di queste ultime attività è previsto l'adeguamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
Indice territoriale It: 0,400 mq/mq
Altezze massime ammesse: - m. 25 per gli edifici a destinazione residenziale e commerciale; - m. 35 per gli edifici a destinazione ricettiva alberghiera.
Modalità di intervento: ▪ titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa e/o programmazione negoziata. Può tuttavia essere ammessa un'attuazione per parti (sub comparti), al fine di coordinare gli interventi dell'AdP nel suo complesso. Al presente Sub ambito potrà essere accorpato il Sub ambito c1/c, omogeneizzandone le funzioni con quelle del Sub ambito c1/a, nel rispetto della slp massima prevista e della conferma dell'attrezzatura di interesse generale.
Tipologie di intervento:

manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.

Sub ambito d1

Destinazioni d'uso principali:

produzione di beni e di servizi asserviti alle attività produttive del Gruppo Fiat.

Destinazioni d'uso complementari:

terziario-direzionale.

Per l'insediamento di queste ultime attività è previsto l'adeguamento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Indice territoriale It: 1,4432 mq/mq (esistente)

Altezze massime ammesse:

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

Modalità di intervento:

- titolo abilitativo semplice in caso di interventi correlati all'attività esistente, previa stipula di una convenzione ricognitiva dell'attività;
- titolo abilitativo convenzionato in caso di cessazione o trasferimento dell'attività in essere.

Tipologie di intervento:

manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnologico e/o funzionale, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti, nuova edificazione ed ampliamento degli impianti.

Sub ambito b2

Destinazioni d'uso principali:

attività produttiva, industriale ed artigianale diretta alla produzione di beni ed alla prestazione di servizi e attrezzature e spazi a servizio della produzione.

Destinazioni d'uso complementari:

attività terziario-direzionali di servizio alle imprese e attrezzature e spazi a servizio della produzione (max 35% della slp).

Indice territoriale It*: 0,8575 mq/mq

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:

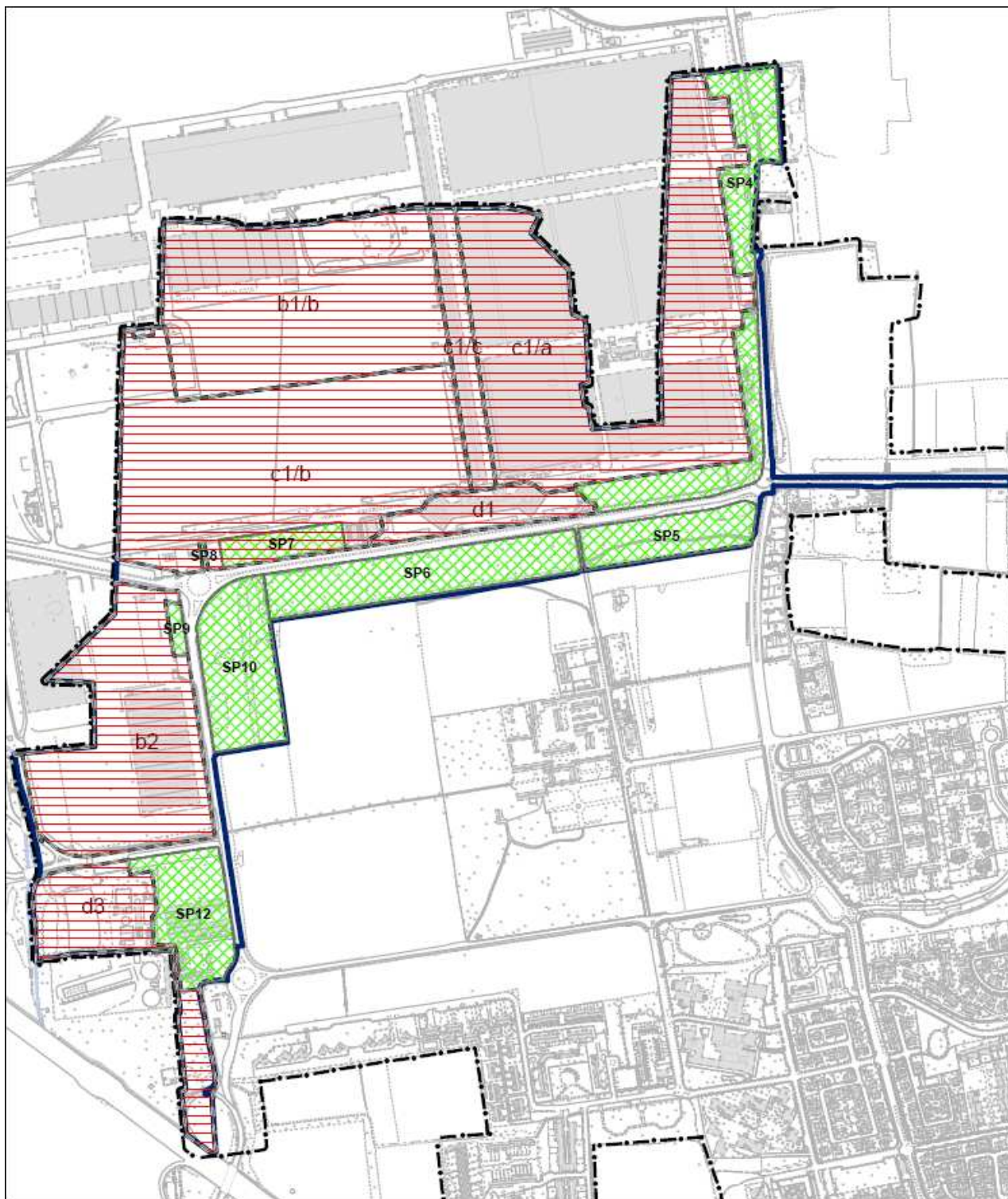
- titolo abilitativo semplice, per quanto riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che prevedono attività di produzione di beni e servizi;
- titolo abilitativo convenzionato in caso di nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia, e l'inserimento di attività terziario-direzionali fatto salvo che l'operatore si rende disponibile, a seguito della richiesta degli Enti e/o Società coinvolte, ad individuare una parte dei parcheggi remoti Expo all'interno dell'ambito b2, in particolare sulle aree pertinenziali degli edifici (circa 55.000 mq), da utilizzarsi, durante il periodo della manifestazione. La richiesta dovrà pervenire entro il 31/12/2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con gli Enti e/o Società interessati. Successivamente alla manifestazione sarà possibile la trasformazione dell'area, che potrà prevedere il cambio delle destinazioni d'uso ammesse e complementari verso altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale. Contestualmente alla definizione delle modalità d'uso e gestione delle aree a parcheggio per il periodo della manifestazione Expo, verranno stabiliti con le A.C. coinvolte i principi di trasformazione e riutilizzo dell'area, finalizzate alla predisposizione di un piano attuativo/PII e dell'eventuale variante. Con la pianificazione attuativa verranno più precisamente determinate le funzioni, le quantità e l'eventuale variazione dei fabbisogni generati.

Le previsioni di intervento dovranno tenere in considerazione i riferimenti contenuti all'interno del P.T.C.P.

della Provincia di Milano per quanto riguarda la fascia di rispetto fluviale del Torrente Lura.
Tipologie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione.
*: l'indice territoriale It è determinato dall'intero ambito intercomunale.

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.
Indice territoriale It: 0,0592 mq/mq
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.C.P. della Provincia di Milano per quanto riguarda la fascia di rispetto fluviale del Torrente Lura, e della presenza della fascia boscata.

Area 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.



Scheda individuazione sub-ambiti
Ambito di trasformazione ATE (art. 36 NTA del PdR)

-  Aree speciali, ATE
-  Sub-Ambiti di trasformazione
-  Aree a servizi pubblici esistenti
-  Limite Amministrativo

- i Modifica a seguito dell'accoglimento del parere dell'Amministrazione Provinciale del. g. n. 178/2014 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;