



# CITTA' DI LAINATE

## 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:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato n.:

0.2

Data:

Febbraio 2022

Scala:

Aggiornamento:

Progettisti:

Consulenti:

**COMUNE DI LAINATE**

**Variante al Piano di Governo del Territorio  
in ordine all'individuazione dell'ambito di trasformazione  
"Aree speciali del complesso industriale ex Alfa Romeo"**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Aprile 2022

Ambito di applicazione della Variante.....	3
La situazione attuale .....	3
Finalità della variante .....	6
Elaborati della variante.....	6
Proposta di variante .....	7
Descrizione dei sub-ambiti .....	8
Verifica della dotazione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale..	12

## **Ambito di applicazione della Variante**

L'area soggetta alla presente Variante è individuata negli elaborati grafici, successivamente descritti e costituenti parte integrante della Variante stessa.

L'area è localizzata alla confluenza dei Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho, ed interessa complessivamente una superficie di circa mq 1.607.385 (catastali), di cui mq. 882.379 nel Comune di Arese e mq 725.006 nel Comune di Lainate.

## **La situazione attuale**

L'Accordo di Programma (di seguito AdP) per la *riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione dell'area ex FIAT Alfa-Romeo*, è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 12393 del 20 dicembre 2012.

L'AdP ha fatto seguito a precedenti e diversi Accordi di Programma susseguitisi negli anni (D.P.G.R. n. 58158 del 26/06/1997 e D.P.G.R. n. 8980 del 28/05/2004), volti al recupero urbanistico e ambientale dell'area che ospitava lo stabilimento produttivo dell'azienda automobilistica Fiat-Alfa Romeo.

Con successiva D.G.R. n. X/2187 del 25/07/2014 integrata dalla D.G.R. n. X/5493 del 02/08/2016, Regione Lombardia ha promosso l'Atto integrativo dell'AdP per la *riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione dell'area ex FIAT Alfa-Romeo*, finalizzato a portare a compimento il rilancio socioeconomico delle aree interessate dall'ex complesso industriale che era iniziato con l'attuazione delle trasformazioni territoriali definite nell'Accordo approvato nel 2012.

Nello specifico, in considerazione all'adesione del Comune di Garbagnate quale soggetto interessato al perfezionamento dell'Atto Integrativo, è stata individuata una nuova perimetrazione dell'area operativa, mantenendo validi gli obiettivi e i contenuti definiti nell'AdP di cui alla D.G.R. 1156/20100F1, prevedendo l'integrazione e il completamento delle azioni già intraprese nei territori comunali di Arese, Lainate e Garbagnate Milanese e assicurando il necessario coordinamento programmatico e pianificatorio dell'area.

Inoltre, la D.G.R. n. X/5493 del 02/08/2016, su approvazione del Collegio di Vigilanza riunito in data 21 luglio 2016 che aveva accolto la richiesta del soggetto proponente, aveva dato avvio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) congiuntamente a quella di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) dell'Atto Integrativo dell'AdP, in ottemperanza alla D.G.R. n. IX/2789 del 22/12/2011 "*Determinazione della procedura di valutazione di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/3005) – Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale (VAS) – Valutazione di incidenza (VIC) – Verifica di assoggettabilità a VIA negli accordi di programma a valenza territoriale (art. 4, comma 10, l.r. 5/2010)*".

---

1 D.G.R. del 29/12/2010, n. IX/1156, Promozione dell'accordo di programma per la riprogettazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex FIAT Alfa-Romeo.

L'approvazione di tale Atto Integrativo promosso nel 2016 risulta subordinata all'espletamento delle seguenti procedure autorizzative:

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in ragione della modifica di alcune destinazioni urbanistiche delle aree interessate dalla trasformazione territoriale;
- Verifica di assoggettabilità a VIA per alcune delle opere, di cui all'Integrazione dell'AdP, poiché incluse fra le tipologie progettuali comprese nell'Allegato B di cui alla L.R. 5/2010 "Norme in materia di valutazione di impatto ambientale".

A valle della Convocazione della prima seduta della Conferenza di Valutazione della VAS congiuntamente alla VIA dell'Atto Integrativo dell'AdP, tenutasi in data 7 settembre 2016, il Collegio di Vigilanza, in data 05/12/2016 ha determinato di procedere prima con lo svolgimento della VAS, relativamente alla variante degli strumenti urbanistici dei Comuni di Arese, Lainate e Garbagnate, e solo in un secondo momento con la verifica dell'assoggettabilità a VIA degli interventi progettuali previsti (D.G.R. n. X/5996 del 19 dicembre 2016).

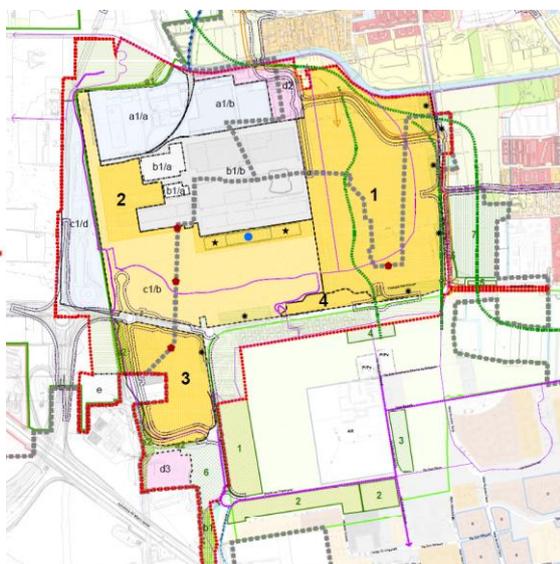
Pertanto, in data 22/12/2016 con Protocollo n. A1.2016.0145548 è stata presentata in Regione Lombardia "L'Aggiornamento alla Procedura di VAS dell'Atto integrativo dell'AdP per la ripermimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione dell'area ex FIAT Alfa-Romeo (Arese, Lainate, Garbagnate Milanese), promosso con D.G.R. n. X/2187 del 25 luglio 2014, integrata con D.G.R. X/5493 del 2 agosto 2016 e con D.G.R. X/5996 del 19 dicembre 2016".

Nella seduta di Segreteria Tecnica del 10 febbraio 2017 è stata presentata la struttura e i contenuti del Rapporto Ambientale, prendendo in esame le diverse componenti ambientali, oltre al sistema della mobilità e le prospettive di sviluppo dell'accessibilità all'area. La pubblicazione della documentazione relativa alla proposta di variante urbanistica, del suddetto Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica, per sopravvenute nuove scelte programmatiche, non ha proseguito l'iter.

Azzonamento AdP 2012



Azzonamento Atto Integrativo AdP



*Figura 1: Azzonamento dell'AdP approvato con D.P.G.R n.12393 del 20/12/2012 (a sinistra) e dell'Atto Integrativo proposto (a destra).*

Quanto all'azzoneamento dell'Atto Integrativo proposto, si specifica che si tratta della corretta individuazione degli Ambiti di variante, come consentito nella DGR 4389 del 10/03/2021 di riattivazione della procedura di approvazione dell'Atto Integrativo dell'AdP.

La sfida di trasformare l'ex area Alfa Romeo in un nuovo Distretto urbano implica di pensare in chiave strategica alla riconnessione dell'area in esame con il proprio territorio, migliorando la sua connettività e permettendo alle comunità locali e ai fruitori di questo luogo di accedere e usufruire delle opportunità diversificate che il sito offrirà. La scala vasta delle relazioni che si viene a creare sottolinea come il Sito, inserito all'interno del corridoio nord ovest della conoscenza e dell'innovazione, può diventare un importante tassello anche per la costruzione di relazioni immateriali che può instaurare con le grandi aree di trasformazioni di Milano e della Città metropolitana.

Con l'obiettivo di perseguire e portare a termine la finalità del rilancio socioeconomico delle aree interessate dall'ex complesso industriale Alfa Romeo, iniziato con l'attuazione delle trasformazioni territoriali di cui all'AdP 2012, in data 10/03/2021, Regione Lombardia, con DGR n. XI/4389, ha approvato l'aggiornamento della procedura di approvazione dell'Atto integrativo dell'AdP del 2012.

In questa sede sono stati riproposti i contenuti principali necessari per evidenziare i passaggi principali e l'evoluzione storica dell'iter amministrativo dell'Accordo di Programma.

In data 24/05/2021, è stata pubblicata la messa a disposizione del Rapporto Preliminare di VAS (Documento di Scoping).

Successivamente, il 9 giugno 2021 è stata avviata la prima Conferenza di valutazione del suddetto Documento di Scoping in modalità asincrona, anche in forma di forum pubblico, con raccolta di contributi dal 24 maggio 2021 al 24 giugno 2021.

In data 14/09/2021 si è svolta la Conferenza di Servizi per la valutazione del Documento di Scoping. In questa occasione sono state evidenziate le tematiche ambientali più rilevanti che necessitano di essere approfondite e che devono essere prese in considerazione nella redazione del Rapporto Ambientale.

L'atto integrativo all'AdP si prefigge il recupero urbanistico e ambientale di un'area che ospitava lo stabilimento produttivo dell'azienda automobilistica Fiat-Alfa Romeo e che, ad oggi, è in parte trasformata e riqualificata.

Quanto proposto permetterà di riqualificare l'area oggetto di intervento anche dal punto di vista naturalistico e di connessione ecologica con le aree limitrofe, favorendo anche un rilancio socioeconomico delle aree interessate dall'ex complesso industriale che era iniziato con l'attuazione delle trasformazioni territoriali definite nell'Accordo approvato nel 2012.

## **Finalità della variante**

L'atto integrativo all'AdP si prefigge il recupero urbanistico e ambientale di un'area che ospitava lo stabilimento produttivo dell'azienda automobilistica Fiat-Alfa Romeo e che, ad oggi, è in parte trasformata e riqualificata.

Quanto previsto con la DGR 4389 del 10/03/2021 di riattivazione della procedura di approvazione dell'Atto Integrativo dell'AdP, permetterà di riqualificare l'area oggetto di intervento anche dal punto di vista naturalistico e di connessione ecologica con le aree limitrofe, favorendo anche un rilancio socioeconomico delle aree interessate dall'ex complesso industriale che era iniziato con l'attuazione delle trasformazioni territoriali definite nell'Accordo approvato nel 2012, a corredo degli obiettivi di interesse pubblico dedicati a:

- recuperare la componente ecologico-paesaggistica del sistema del verde a vasta scala con l'obiettivo di sviluppare potenziali connessioni alla rete ecologica tra il Parco del Torrente Lura, il Parco delle Groane e il sistema del Canale Villoresi;
- garantire maggiore accessibilità alle nuove funzioni pubbliche dello sviluppo e ad incrementare la connessione del trasporto pubblico con sistemi di collegamento Garbagnate-Lainate e Arese-Rho Fiera, analizzando e definendo preliminarmente le posizioni di intercambio e delle fermate del nuovo sistema proposto;
- riconfigurare le ipotesi di sviluppo infrastrutturale stradale valutando con le Amministrazioni soluzioni migliorative tese alla diminuzione dell'impatto infrastrutturale della nuova soluzione viaria unitamente al miglioramento della circolazione veicolare;
- potenziare il sistema di accessibilità ciclabile;
- sviluppare un'architettura e un design urbano innovativi, puntando sull'efficienza energetica, mediante valutazione LCA, della gestione sostenibile sia delle materie prime utilizzate anche nelle costruzioni, delle risorse idriche, di energia a bassa emissione sia dei rifiuti e delle emissioni prodotte. Inoltre, si promuoverà la mobilità a bassa emissione, l'utilizzo di servizi ecologici per il territorio e i lavori "green", la tutela della biodiversità delle attività agricole esistenti e la riforestazione urbana.

## **Elaborati della variante**

La variante è corredata dai seguenti:

### Allegati:

0.1.1 Estratto Norme Tecniche di Attuazione Vigenti - *Piano delle Regole*

0.1.2 Raffronto Norme Tecniche di Attuazione Vigenti e oggetto di Variante - *Piano delle Regole*

0.1.3 Estratto Norme Tecniche di Attuazione Variate – *Piano delle Regole*

0.2 Relazione illustrativa

0.3 Relazione geologica e dichiarazione di conformità

## Proposta di variante

La Variante non modifica l'azzoneamento del PGT<sup>2</sup> di Lainate, che identifica nel Piano delle Regole, "l'Area speciale del complesso industriale ex Alfa Romeo" soggetta ad Accordo di Programma.

Per quanto riguarda la normativa utilizzata dal Comune di Lainate, la Variante introduce una modifica 22 delle NTA del Piano delle Regole, che fa riferimento alle disposizioni promosse nell'Accordo.

Attraverso le "Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti e ambiti", vengono specificati in maniera puntuale i contenuti rimandati dall'art. 22 delle NTA del P.G.T. - Piano delle Regole. Sono determinate le destinazioni d'uso, modalità di rilascio dei relativi titoli abilitativi, e le tipologie di intervento.

Occorre inoltre puntualizzare che la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) predisposta per l'intero Atto Integrativo all'Accordo di Programma, assolve la compatibilità ambientale degli ambiti interessati dalla variante, che in fase di redazione del P.G.T. non erano stati affrontati.

La Variante comporta modifiche della strumentazione urbanistica generale vigente in ordine (i) alla individuazione dei sub ambiti e ambiti di trasformazione e delle funzioni insediabili; (ii) alla definizione della normativa tecnica di riferimento.

Le predette modifiche tengono conto delle trasformazioni avvenute nell'area, per effetto degli interventi realizzati, in attuazione della pregressa pianificazione urbanistica.

La Normativa Tecnica di Attuazione della Variante individua poi attraverso la "Scheda grafica di individuazione dei sub ambiti/ambiti" nove sub ambiti/ambiti, le cui previsioni urbanistiche ed edilizie sono contenute in apposite "Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti/ambiti", che contengono per ciascun sub-ambito/ambito le destinazioni d'uso ammesse, le altezze massime ammissibili, le modalità e le tipologie di intervento realizzabili.

La Variante in particolare prevede:

- la conferma della destinazione produttiva per i sub-ambiti a1/a, a1/b, b1/a, b1/b;
- la previsione nell'ambito 2 comprensivo del c1/b della funzione commerciale per l'insediamento di una grande struttura di vendita, anche nelle forme del centro commerciale e/o del parco commerciale, con terziario di servizio e artigianato di servizio;
- la previsione nell'ambito 3 di 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;
- la conferma degli impianti tecnologici esistenti (parte della centrale termoelettrica) nel sub-ambito d2

---

<sup>2</sup> Si specifica a questo riguardo che il regolatore Piano di Governo del Territorio del Comune di Lainate è stato approvato con atto di C.C. nn.95-96-97 del 19-20-21/12/2011, pubblicate sul BURL n.13 del 28.3.2012, e successive

- la previsione di funzioni didattiche, ludico-ricreative, espositive nel sub ambito c1/d
- la conferma delle previsioni di funzioni del precedente P.d.RI. nel sub-ambito e).

È sempre consentito, senza che ciò costituisca variante urbanistica, il trasferimento di SL e/o SCOP, tra i diversi ambiti 1, 2, 3 e 4 ricompresi nel perimetro dell'Accordo di Programma, così come determinata dall' art. 6.1 delle Norme di Attuazione, 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.

L'ulteriore disciplina di dettaglio per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dei sub-ambiti/ambiti come sopra individuati è contenuta nelle "Norme di Attuazione e Schede Attuative" facente parte integrante dell'Accordo di Programma promosso con DGR n. 1156 del 29 dicembre 2010 e successivo atto integrativo DGR n. X/2187 del 25 luglio 2014, DGR n.X/5493 del 2 agosto 2016, DGR n.X/5996 del 19 dicembre 2016 e DGR n.XI/4389 del 10 marzo 2021.

## **Descrizione dei sub-ambiti**

### **Sub-ambito a1/a e a1/b**

Per il sub ambito a la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede quale destinazione d'uso principale quella produttiva, industriale ed artigianale rivolta alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, con riferimento all'attività in essere oggetto della Determinazione Dirigenziale della D.G. Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, prot. n. T1.2015.0035546 del 07.07.2015.

All'interno di questo sub-ambito, gli interventi conservativi degli edifici esistenti (manutenzione, risanamento, ristrutturazione) potranno essere realizzati attraverso titolo abilitativo semplice, mentre in caso di cessazione o trasferimento dell'attività di cui alla DGRL n. VII/3979/01, è previsto l'utilizzo di titolo abilitativo semplice previa approvazione di un nuovo strumento di pianificazione attuativa (con piano attuativo/programma integrato di intervento/permesso di costruire convenzionato).

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 2012 pari a mq 39.467 con destinazione produttiva, ad esclusione dell'attuale attività in essere oggetto della Determinazione Dirigenziale della D.G.

---

Varianti approvate con deliberazioni di C.C. n.112 del 17.12.2012, pubblicata sul BURL n.52 del 24.12.2012, n.38 del 9.4.2014 pubblicata sul BURL n.23 del 4.6.2014 e n.99 del 29.11.2016, pubblicata sul BURL n.10 dell'8.3.2017.

Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, prot. n. T1.2015.0035546 del 07.07.2015, derivante esclusivamente dall'ambito 2 per mq 30.605, e dall'ambito b1/b per mq 8.862. La dotazione di aree per servizi risulta già assolta con l'AdP 2004. 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, comporta l'automatico annullamento della volumetria derivante esclusivamente dall'ambito 2 per mq 30.605.

### **Sub-ambito d2**

Per il sub ambito d2 la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede quale destinazione d'uso principale quella produttiva, specialmente riferita al mantenimento degli impianti tecnologici esistenti. È ammesso altresì, quale destinazione complementare, l'insediamento di uffici e di attrezzature a servizio dell'attività produttiva fino ad un massimo di mq. 2.000.

All'interno di questo sub-ambito, gli interventi conservativi degli impianti e degli edifici esistenti potranno essere realizzati con titolo edilizio semplice, fatto salvo il convenzionamento tra la proprietà, il gestore e i Comuni interessati in caso di recupero e adeguamento tecnologico degli impianti esistenti anche al fine di individuare modalità di gestione rispondenti a finalità di interesse pubblico.

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 previa idonea convenzione con le Amministrazioni Comunali.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

### **Sub-ambito b1/a**

Per il sub ambito b1/a, costituito dai lotti già attuati dell'ex area CRAA, la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede quale destinazione d'uso principale quella produttiva, industriale ed artigianale rivolta alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi; quali destinazioni d'uso complementari ed accessorie gli uffici a servizio della produzione e le attività integrative della produzione stessa (quali mense, asili, palestre pertinenziali, etc.).

All'interno di questo sub-ambito, gli interventi conservativi degli edifici esistenti (manutenzione, risanamento, ristrutturazione) potranno essere realizzati attraverso titolo abilitativo semplice.

### **Sub-ambito b1/b**

Per il sub-ambito b1/b, che prevede una parte di completamento della destinazione produttiva beni e servizi ad oggi quasi completamente realizzata, la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede quale destinazione d'uso principale quella produttiva, industriale ed artigianale rivolta alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi; quali destinazioni d'uso complementari gli uffici a servizio della produzione e le attività integrative della produzione stessa (quali mense, asili, palestre pertinenziali, etc.).

La scheda tecnica ammette altresì quali destinazioni d'uso compatibili quella 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”.

All'interno di questo sub-ambito, gli interventi conservativi degli edifici esistenti (manutenzione, risanamento, ristrutturazione) nonché gli interventi di nuova edificazione conformi alle previsioni urbanistiche contenute nel Piano di recupero approvato con l'Accordo di Programma di cui al DPGR n. 58158 del 26 giugno 1997, potranno essere realizzati attraverso titolo abilitativo semplice.

È richiesto invece un titolo abilitativo convenzionato per l'attuazione di interventi volti all'insediamento di funzioni accessorie compatibili o quote di uffici in misura superiore al 35% della slp complessivamente realizzabile nel sub-ambito.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

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 a1/a).

### **Ambito 2 (comprensivo c1/b)**

L'intervento ha l'obiettivo di consolidare l'insediamento di carattere commerciale di grande distribuzione integrandolo con funzioni miste di carattere terziario e artigianale di servizio e produttivo, in quantità massime prestabilite da collocarsi prioritariamente all'interno dell'ambito ad oggi non attuato, anche in forma non aggregata al fine di consentire una migliore integrazione tra le funzioni previste.

Tale consolidamento potrà essere attuato anche mediante elementi di continuità e uniformità da realizzarsi all'interno dell'ambito c1/b, in conformità alla DGR XI/4389 del 10/03/2021. In ragione di quanto sopra, l'ambito 2 comprende l'ambito c1/b.

Per l'ambito 2 (comprensivo c1/b) la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede, quali 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”. 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), già prevista dall'art. 11.3 dell'Accordo di Programma 2012 quale standard qualitativo del sub-ambito 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.

La superficie di vendita della/e grande/i struttura/e di vendita sarà determinata all'interno del procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, avuto riguardo alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in tema di compatibilità e sostenibilità.

All'interno di questo ambito, gli interventi di nuova edificazione rivolti all'insediamento della destinazione principale saranno attuati previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata.

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.

### **Sub-ambito c1/d**

Per il sub-ambito c1/d la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede inoltre, quale destinazione d'uso principale quella didattica, ludico-ricreativa, sportiva, espositiva, autofficine, depositi, comunque strettamente connesse al recupero funzionale della pista e quale destinazione d'uso complementare (max 30%) quella commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

All'interno di questo sub-ambito, gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia rivolti all'insediamento della destinazione principale saranno attuati con titolo abilitativo semplice previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa da concertare con il Parco del Lura.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

### **Ambito 3**

L'intervento ha come obiettivo la sostituzione degli edifici industriali esistenti con un nuovo mix funzionale che interessa tutte quelle attività concrete capaci di generare nuove dinamiche legate allo svago e al benessere della persona.

Per l'ambito 3 la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede quali destinazioni d'uso principali, il 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.

L'attuazione degli interventi avverrà mediante 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.

### **Sub-ambito e**

Per il sub-ambito e, la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA variate prevede quale destinazione d'uso principale la produzione, la conservazione, la trasformazione

e la movimentazione di beni e manufatti in genere. In particolare la tav n. "VAR 6A - Progetto dello stato previsto planimetria generale" della Variante al P.d.R.I. 2004, riporta per la porzione oggetto del presente AdP una destinazione a parcheggio e a verde privato. All'interno di questo sub-ambito le tipologie di intervento eccedenti la ristrutturazione edilizia dovranno essere concertate con il Parco del Lura.

### **Verifica della dotazione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale**

Quanto alla destinazione produttiva in atto all'interno dell'ambito di trasformazione individuato dall' "Accordo di Programma Alfa Romeo 2015", la dotazione esistente – che era stata fissata dall'Accordo di Programma del 1997 e successivamente confermata dall'Accordo di Programma del 2004 in mq. 274.205 per tutto il comprensorio dell'ex stabilimento Alfa Romeo – è sufficiente ed adeguata. Pertanto il mantenimento della destinazione produttiva attraverso interventi conservativi degli edifici esistenti e interventi di nuova edificazione a completamento delle previsioni edificatorie contenute nel Piano di recupero del 1997 e nella sua variante del 2004 non comporteranno alcun obbligo di integrazione della dotazione esistente di aree a servizi pubblici, che vengono individuate nella "Scheda grafica allegata all'art. 22 delle NTA variate, con la sigla "SP".

Quanto all'insediamento delle nuove destinazioni funzionali ammesse dalla variante, esse comporteranno, al momento dell'approvazione dello strumento di pianificazione attuativa e/o di programmazione negoziata, un obbligo del soggetto proponente di integrare la dotazione esistente. Come previsto dall'art. 10.2 delle Norme Attuative, la verifica delle dotazioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che saranno generate dalle destinazioni funzionali in seno alle zone, a seguito della variante ed in conformità alle normative in vigore, daranno le seguenti risultanze:

In sede di attuazione delle previsioni contenute nelle Schede Attuative la determinazione quantitativa della **superficie minima a servizi pubblici** (Sp) sulla base delle destinazioni funzionali insediabili dovrà essere così determinata:

**Destinazione produttiva:** 1,00 mq SL\*= 0,30 mq superficie a s.p.;

**Destin. terziario-commerciale (esclusa MSV e GSV)\*\*:**1,00 mq.SL\*= 1,00 mq superficie a s. p.;

**Destinazione media struttura di vendita:** 1,00 mq.SL\*= 1,50 mq superficie a s. p.;

**Destinazione grande struttura di vendita:** 1,00 mq.SL\*= 2,00 mq superficie a s. p.;

**Destinazione pubblici esercizi, intratt. e svago:** 1,00 mq.SL\*= 1,50 mq superficie a s. p.;

**Altre destinazioni:** 1,00 mq.SL\*= 0,20 mq superficie a s. p.

(\*) Superficie Lorda così come definita dal precedente art.4;

(\*\*) media e/o grande struttura di vendita.

L'art. 10.3 prevede ad integrazione di quanto contenuto all'art. 10.2 delle Norme Attuative, il reperimento di una quota aggiuntiva connessa alla **compensazione**

**ambientale** che concorre nella definizione della dotazione di servizi pubblici complessiva dell'AdP. Pertanto a completamento dei quantitativi indicati all'art.10.2, sulla base delle destinazioni funzionali insediabili, dovrà essere così determinata, così come meglio identificati nelle allegate Schede Attuative:

**Destinazione produttiva:** 1,00 mq SL\*= 0,15 mq superficie a s. p.;

**Destin. terziario-commerciale (esclusa MSV e GSV)\*\*:** 1,00 mq.SL\*= 0,50 mq superficie a s. p.;

**Destinazione media struttura di vendita:** 1,00 mq.SL\*= 0,75 mq superficie a s. p.;

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

**Destinazione pubblici esercizi, intratt. e svago :** 1,00 mq.SL\*= 0,75 mq superficie a s. p.;

**Altre destinazioni:** 1,00 mq.SL\*= 0,10 mq superficie a s. p..

(\*) Superficie Lorda così come definita dal precedente art.4;

(\*\*) media e/o grande struttura di vendita.