



Prot. Int. n. Class. Fasc.
4249/2015 VI.I n. 3/2014
Arese, 23.02.2015

RELAZIONE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE APPLICAZIONE DELLA S.C.I.A. (art. 23bis, c. 4 DPR 380/2001).

Il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 " *Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967*" definisce le zone territoriali omogenee A) come le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

In base alla definizione sopra riportata, il territorio di Arese risulta caratterizzato da tre agglomerati evidenti già nelle mappe catastali Teresiane (1722), "Aese, Valera e Torretta", che pur avendo avuto uno sviluppo di differente matrice, tutt'oggi in essi risulta confermata l'estensione complessiva dei lotti costruiti e l'impianto stradale originario.



I comuni di Arese, Valera e Torretta nelle mappe del Catasto Teresiano (La parrocchia di Arese, 2006)

Comune di Arese

Via Roma 2 20020 Arese Mi
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.933527.1 fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it



Oltre agli antichi nuclei urbani di Arese, Valera e Torretta, sono presenti sul territorio anche due cascine di origine storica: Cascina San Pietro a nord del centro storico e Cascina Papis ubicata nella parte sud del territorio. Tali cascine sono già evidenti come agglomerati rurali nelle carte del Catasto Lombardo-Veneto (1865)

I comuni di Arese e Cascina San Pietro nelle mappe del Catasto Lombardo Veneto



Nel corso degli anni vanno definendosi le estensioni e conformazioni dei tre centri storici, che nel tempo muteranno in alcune loro parti ma sostanzialmente manterranno costanti gli elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista strutturale e morfologico, come anche Cascina San Pietro e Cascina Papis.

Il centro storico di Arese infatti, ha saputo mantenere i suoi caratteri originari, snaturando solo parzialmente la struttura di alcune sue parti. Gli allineamenti lungo i due assi e le corti interne rappresentano i caratteri morfologici principali del tessuto, che si contraddistingue per la composizione prevalente di edilizia civile tradizionale, con la presenza ormai residuale di edifici di carattere rurale, spesso in via di recupero a funzione residenziale.



Comune di Arese

Via Roma 2 20020 Arese Mi
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.933527.1 fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it



Per quanto riguarda Valera invece, si configura un borgo che ha saputo preservare nel tempo il carattere rurale legato alle sue origini. La complementarietà morfologica offerta da "Villa Ricotti", antica residenza padronale, con gli edifici residenziali e rurali che si sviluppano al suo fianco, conferisce quel carattere anacronistico e per questo affascinante all'intero complesso.

Per ciò che concerne la località Torretta infine, è costituita solo da pochi edifici, distribuiti in tre agglomerati pressoché separati e distinti.



L'obiettivo della normativa comunale vigente nel corso degli anni è stato quello di incentivare gli interventi che mirano al recupero degli edifici nel rispetto delle caratteristiche ambientali, definendo già nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale le categorie di intervento nei vari ambiti dei centri storici ed individuando inoltre i fabbricati, le facciate ed i porticati meritevoli di salvaguardia e conservazione, per i quali erano ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tale scelta è stata dettata dall'intenzione di evitare trasformazioni che modifichino partiture e materiali originali per mantenere le medesime caratteristiche originarie viste anche nella complessività di determinati ambiti. A tale fine erano delimitati nel piano regolatore generale degli ambiti nei quali era possibile la presentazione di un piano urbanistico preventivo che prevedeva la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli



isolati e delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica aventi però una visione complessiva della corte (Vd. Tav. 10_1, Tav. 10_2 e Tav. 10_3 del PRG allegate IIa presente).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione di fabbricati riprendendo le medesime caratteristiche architettoniche attraverso un piano urbanistico preventivo ha comportato però, il rallentamento della sistemazione di alcuni ambiti in quanto i legittimati a presentare l'istanza erano indentificati in più soggetti che evidentemente, dovevano essere concordi nelle scelte e negli obiettivi.

Anche il Piano delle Regole del Piano (PdR) del Governo del Territorio (PGT) attualmente vigente, mira al recupero degli immobili nell'ambito di un'omogenea disciplina architettonica ed estetica disciplinando all'interno del territorio comunale i medesimi agglomerati sopra citati che si sviluppano, così come risulta nelle tav. III.03 a, b, c (allegate alla presente) in zone ben precise, nei quali sono individuati i fabbricati, le facciate ed i porticati meritevoli di salvaguardia e conservazione:

- Il Capoluogo, che ha come asse viario nord-sud la Via Matteotti, Via Caduti e Via Mattei e, ad ovest Via Sant'Anna;
- La località (ex frazione) Torretta, lungo la Via Gramsci a ridosso del Comune di Bollate;
- La località (ex frazione) Valera, nella zona nord del territorio, lungo la Via S. Allende, all'interno del Parco delle Groane;
- Le memorie delle ex Cascine Papis e San Pietro.

Gli interventi edilizi consentiti sugli edifici posti nel Vecchio nucleo sono esclusivamente, come anche nel passato, quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed il risanamento conservativo o restauro, così come definiti e disciplinati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Il Piano però, mira anche ad ampliare la riqualificazione alle corti più significative, attraverso la demolizione delle superfetazioni e con interventi diretti da parte del comune al fine di un utilizzo anche pubblico di questi spazi quindi, con interventi che rientrano nell'urbanistica concordata che da una parte possano scindersi da istanze riguardanti più soggetti ma dall'altra possano avere una visione complessiva dell'ambito. Un obiettivo che si fonda su determinati capisaldi quali:

1. la scelta di consentire gli interventi sui singoli immobili per rendere più flessibile il Piano;
2. la necessità di una contestualizzazione degli interventi;
3. l'esigenza di creare un coerente equilibrio tra servizi e funzioni in un ambito potenzialmente deficitario.

Per questi motivi in tali ambiti, come previsto dalle norme tecniche di attuazione (NTA) del PdR del PGT gli interventi sopra richiamati potranno essere proposti previa approvazione di un Piano/programma, o in alternativa un Permesso di Costruire convenzionato, che verifichi il carico urbanistico, l'integrazione con le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti e previste, il reperimento di aree per servizi pubblici e la compatibilità planoaltimetrica ed architettonica con il contesto nonché la conformità con il Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 88, comma 5, (Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche) di detto Regolamento.

Di conseguenza, la disposizione dell'art. 23 bis, c. 4 del DPR 380/2001 come introdotto dall'art. 30, c. 1, lett. f) della L. 98/2013, per la quale *"All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione,...., le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma..."*, porta alla **non applicazione della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)**, prevista ai sensi all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e



s.m.i., per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed il risanamento conservativo o **restauro** e, pertanto, anche quelli rivolti al recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. negli ambiti indicati nelle tav. III.03 a, b, c del PdR.

Da ultimo si evidenzia che, il vigente PGT è stato approvato con deliberazione di CC n. 58 del 30.06.2014, diventato efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 35 di Mercoledì 27 agosto 2014. Di conseguenza le disposizioni del citato art. 23 bis del DPR 380/2001 potevano essere applicate solo a seguito della definizione della procedura di approvazione del PGT, dettata dalla LR 12/2005.

Il Responsabile
Settore Programmazione,
Pianificazione, Verifica Strategica-S.I.T.
e Patrimonio Immobiliare
Geom. Sergio Milani

Responsabile del Procedimento:	Geom. Sergio Milani
Pratica trattata da:	Arch. Stefania Grassi tel 0293527.243 fax 02.93580465 stefania_grassi@comune.arese.mi.it
Funzionario con potere sostitutivo in caso di inerzia del Comune ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis L. 241/1990:	Dott. Paolo Pepe – Segretario Generale dell'Ente



CITTA' DI
ARESE
Provincia di Milano

PIANO REGOLATORE GENERALE

AZZONAMENTO CENTRO STORICO

IL PROGETTISTA
dr. arch. Ing. Angelo FUGAZZA
MILANO V. Cattani, 44

TAV. 10/1

scala 1:1000

delibera di adozione del C.C. n. 100 del 19.12.1991
e C.C. n. 24 del 17.03.1993

Il Segretario Comunale
(Dr. G. Magni)

Il Sindaco
(G. Perfer)

PROGETTO UFFICIO TECNICO COMUNALE

Richiesta modifica ed integrazione art. 8 L. 1150/42
delibera G.R. n. 57920 del 4.10.1994
determinazione comunale delibera C.C. n. 2 del 27.1.1995
controdel. alle osservazioni delib. C.C. n. 82 del 4.12.1995
controdel. alle osservazioni delib. C.C. n. 33 del 11.6.1996

IL PROGETTISTA
dr. arch. Riccardo GAMONDI
MILANO V. Toloni, 58
Collaborazione UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Angelo MERONI Geom. Sergio MILANI

approvazione delibera della G.R. n. VI/27326 del 8.4.97











SETTORE GESTIONE TERRITORIO e ATTIVITA' PRODUTTIVE

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Informatizzazione PIANO REGOLATORE COMUNALE
delibera di adozione del C.C. n. 20 del 07.04.2005
delibera di approvazione del C.C. n. 73 del 28.11.2005

IL PROGETTISTA
dr. ing. Fabio GERI
CASSANO MAGNAGO (VA)
P.zza XXV Aprile, 11
Collaborazione UFFICIO TECNICO COMUNALE
Dott.ssa Sabrina MALCHIODI Geom. Sergio MILANI

LEGENDA

- ZONA "A" 
- ZONA SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI 
- ZONA "F/I" 
- ZONA "V" 
- Aree boscate: ZONA "V" 
- perimetro Centro Storico 
- perimetro Zona di recupero (art. 27 L. 457/78) 
- perimetro Piano Urbanistico preventivo obbligatorio 
- Edifici meritevoli di salvaguardia 
- Facciate da salvaguardare 
- Porticati da salvaguardare 



■ Prescrizioni delibera G.R. n. 27326 del 08.04.97
 All'interno dell'ambito indicato con il n. "3" sulla tavola di
 azzonamento n. 10/2, a destinazione boscata, deve essere
 opportunamente individuato il giardino storico, pur rimanendo
 inalterati i vincoli di salvaguardia già individuali;



PIANO REGOLATORE GENERALE

AZZONAMENTO FRAZIONE della VALERA

IL PROGETTISTA
 dr. arch. Ing. Angelo FUGAZZA
 MILANO V. Cassanese, 44

TAV. 10/2
 scala 1:1000

delibera di adozione del C.C. n. 100 del 19.12.1991
 e C.C. n. 24 del 17.03.1993

Il Segretario Comunale (Dr. G. Magri) Il Sindaco (G. Perler)

PROGETTO UFFICIO TECNICO COMUNALE

Richiesta modifica ed integrazione art. 8 L. 1150/42
 delibera G.R. n. 57920 del 4.10.1994
 determinazione comunale delibera C.C. n. 2 del 27.1.1995
 contraddet. alle osservazioni delib. C.C. n. 82 del 4.12.1995
 contraddet. alle osservazioni delib. C.C. n. 33 del 11.6.1996

IL PROGETTISTA
 dr. arch. Riccardo GAMBONI
 MILANO V. Tolosa, 56
 Collaborazione UFFICIO TECNICO COMUNALE
 Geom. Angelo MERONI Geom. Sergio MILANI

approvazione delibera della G.R. n. VI/27326 del 8.4.97

SETTORE GESTIONE TERRITORIO e ATTIVITA' PRODUTTIVE SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Informizzazione PIANO REGOLATORE COMUNALE
 delibera di adozione del C.C. n. 20 del 07.04.2005
 delibera di approvazione del C.C. n. 73 del 28.11.2005

IL PROGETTISTA
 dr. Ing. Fabio CERVI
 CASSANO MAGNAGO (VA)
 P.zza XXV Aprile, 11
 Collaborazione UFFICIO TECNICO COMUNALE
 Dott.ssa Sabrina MALCHIODI Geom. Sergio MILANI

LEGENDA

ZONA "A"	
ZONA SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI	
ZONA "F/I"	
ZONA "V"	
Area boscata	
perimetro Centro Storico	
perimetro Zona di recupero (art. 27 L. 457/78)	
perimetro Piano Urbanistico preventivo obbligatorio	
Edifici meritevoli di salvaguardia	
Facciate da salvaguardare	
Porticati da salvaguardare	
Giardino storico	



■ Prescrizioni delibera G.R. n. 27326 del 08.04.97
 la possibilità di incremento volumetrico residenziale, previsto all'interno del Piano di Recupero vigente in località Torretta, realizzabile attraverso lo sfruttamento ad uso abitativo degli ex fienili e delle ex stalle, potrà essere attuato solo attraverso interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, senza modificare i perimetri e le altezze;



**CITTA' DI
 ARESE**
 Provincia di Milano
**PIANO REGOLATORE
 GENERALE**

**AZZONAMENTO
 FRAZIONE "TORRETTA"**
 IL PROGETTISTA
 dr. arch. Ing. Angelo FUGAZZA
 MILANO V. Cabassi, 44
 TAV. 10/3
 scala 1:1000
 delibera di adozione del C.C. n. 100 del 19.12.1991
 e C.C. n. 24 del 17.03.1993

Il Segretario Comunale (Dr. G. Magri) Il Sindaco (G. Perfen)

PROGETTO UFFICIO TECNICO COMUNALE

Richiesta modifica ed integrazione art. 8 L. 115042
 delibera G.R. n. 57920 del 4.10.1994
 determinazione comunale delibera C.C. n. 2 del 27.1.1995
 controded. alle osservazioni dello C.C. n. 82 del 4.12.1995
 controded. alle osservazioni dello C.C. n. 33 del 11.6.1996
 IL PROGETTISTA
 dr. arch. Riccardo GAMBONI
 MILANO V. Tolstoj, 56
 Collaborazione UFFICIO TECNICO COMUNALE
 Geom. Angelo MERONI Geom. Sergio MILANI
 approvazione delibera della G.R. n. VI/27326 del 8.4.97

**SETTORE GESTIONE TERRITORIO
 e ATTIVITA' PRODUTTIVE**
SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Informazione PIANO REGOLATORE COMUNALE
 delibera di adozione del C.C. n. 20 del 07.04.2005
 delibera di approvazione del C.C. n. 73 del 28.11.2005
 IL PROGETTISTA
 dr. Ing. Fabio CERVI
 CASARNO MAGNAGO (VA)
 P.zza XXV Aprile, 11
 Collaborazione UFFICIO TECNICO COMUNALE
 Dott.ssa Sabrina MALCHIODI Geom. Sergio MILANI

LEGENDA

ZONA "A"	
ZONA SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI	
ZONA "F/I"	
ZONA "V"	
Aree boscate: ZONA "V"	
perimetro Centro Storico	
perimetro Zona di recupero (art. 27 L. 457/78)	
perimetro Piano Urbanistico preventivo obbligatorio	
Edifici meritevoli di salvaguardia	
Facciate da salvaguardare	
Porticati da salvaguardare	
Edifici oggetto P.I.I. a ristrutturazione senza nuova edificazione	
Piano Urbanistico preventivo obbligatorio	pu



PGT

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Previsioni del PdR

Vecchio nucleo-Capoluogo (A)

(modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con la correzione deliberata dal Consiglio Comunale)

Scala: 1:1.000

Data: Marzo 2014

Aggiornamenti: Giugno 2014

Adottato con Delibera C.C. n. 29/27.03.2014

Approvato con Delibera C.C. n.

Assessorato ai Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia privata e pubblica, Ambiente e Viabilità

Ufficio di Piano:

Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

Progettisti: SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

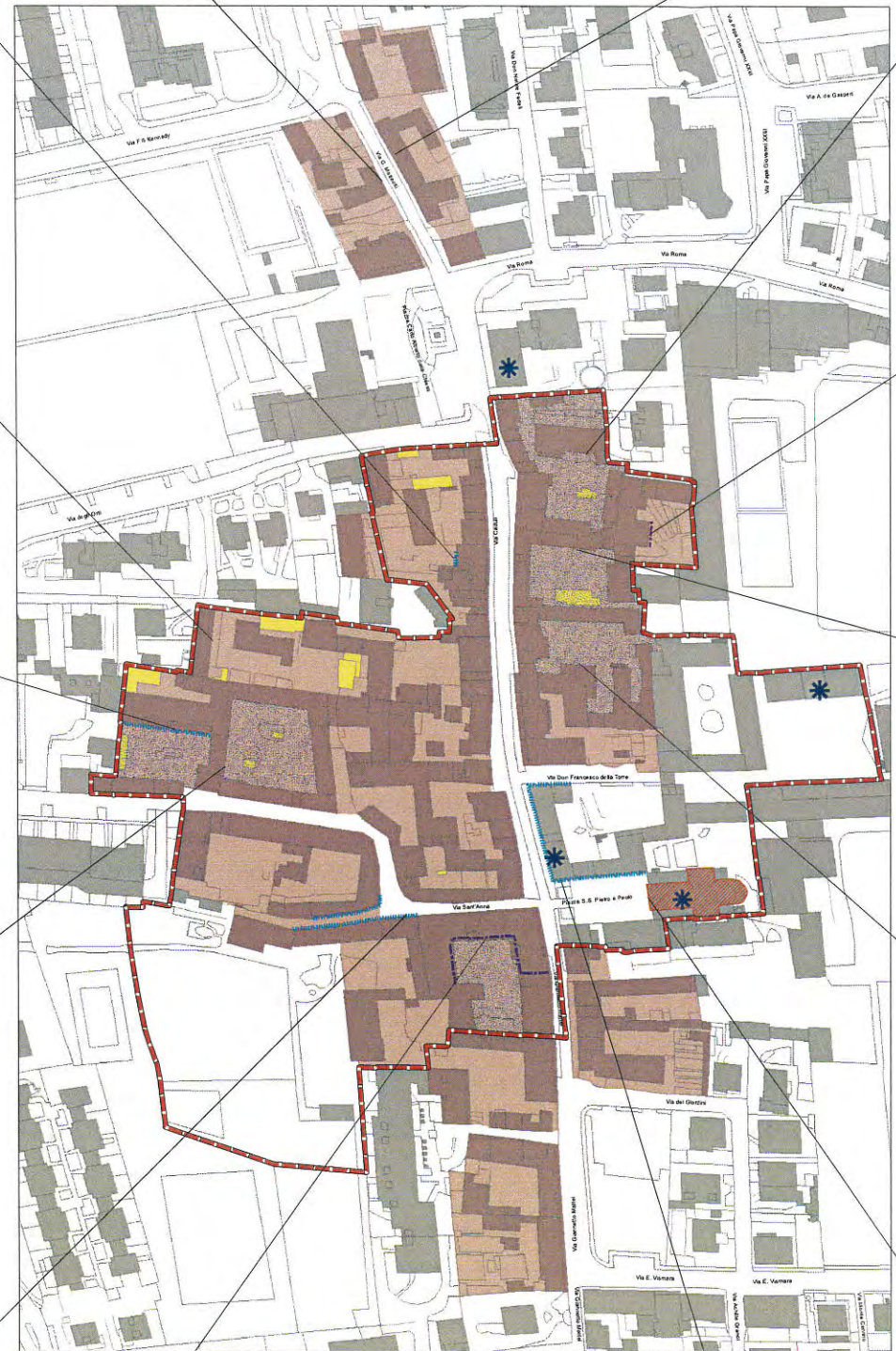
Comune di Arese



Il SOST. INFORMATICO è fornito da: www.progettistica.com

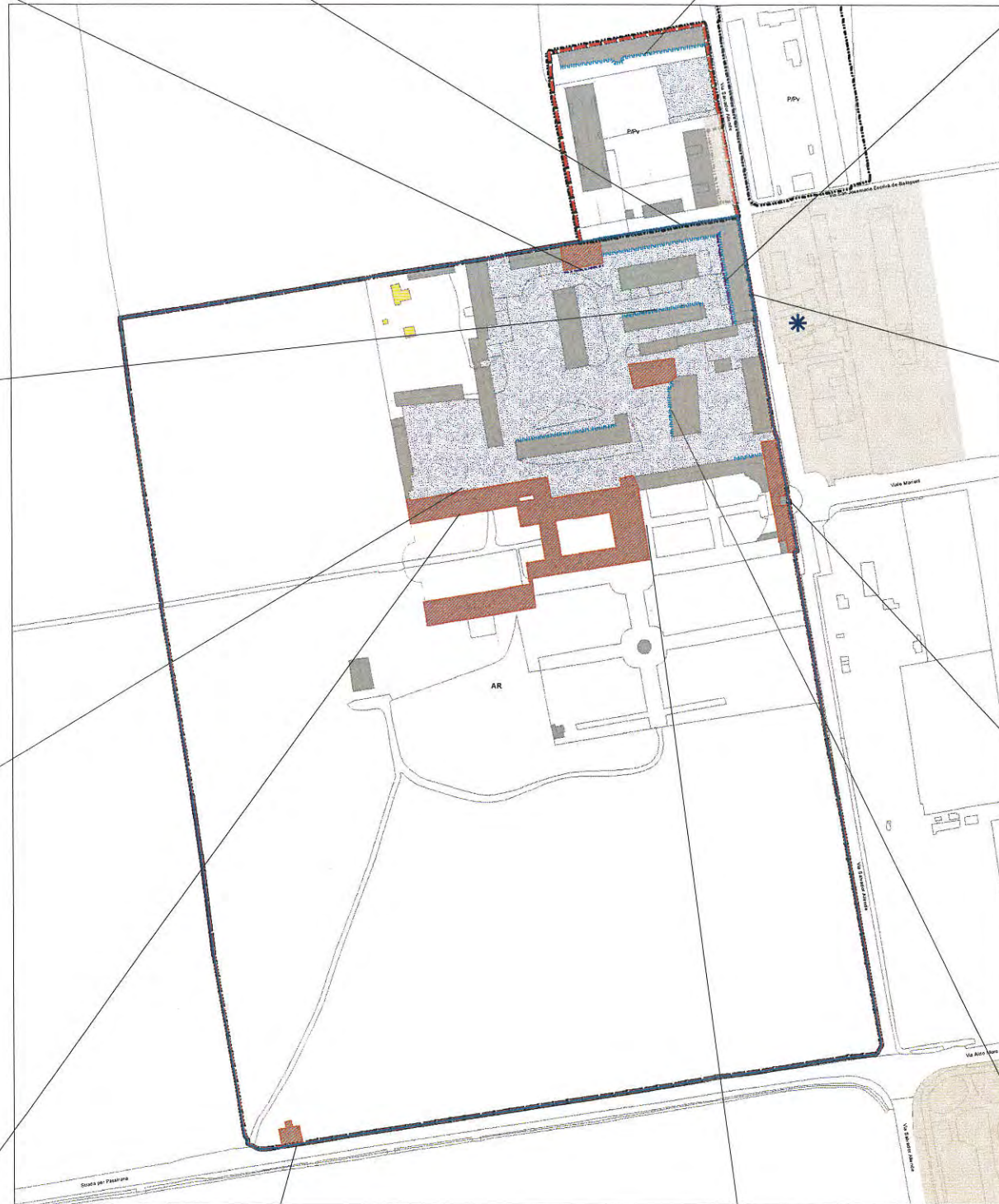
TAV. PdR.III.03a

Città di Arese



LEGENDA

- Perimetro centro storico
- Edifici pubblici art. 10 D.Lgs. 42/2004
- Nuclei di antica formazione "A", art. 30
- Immobili con demolizione obbligatoria
- Beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica, art. 31
- Facciate di edifici meritevoli di conservazione
- Porticati aperti meritevoli di conservazione
- Interi fabbricati meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica
- Corti da recuperare



PGT

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Previsioni del PdR

Vecchio nucleo-Località Valera (B)

Scala: 1:1.000

Data: Marzo 2014

Aggiornamenti:

Adottato con Delibera C.C. n. 29/27.03.2014

Approvato con Delibera C.C. n. **Assessorato ai Lavori pubblici, Urbanistica, Edilizia privata e pubblica, Ambiente e Viabilità**

Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

Comune di Arese

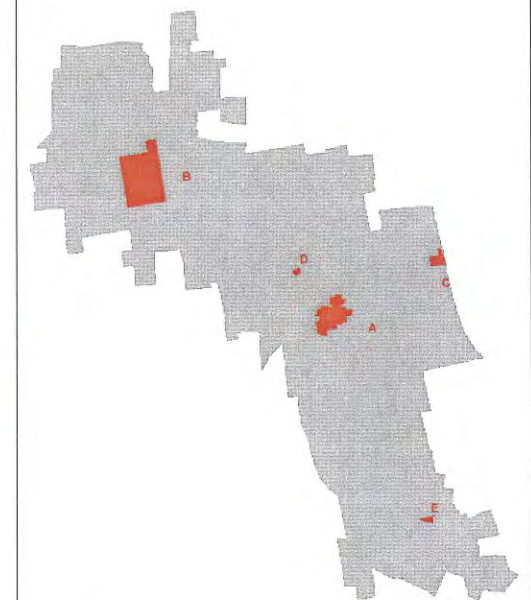
K:\SIT\INTEGRATO\U_3_PGT\valera\PR\A\prova\zone\Progetti\U\U_murici\AR_03b.mxd

Il Sindaco: Michela Palestra
Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe



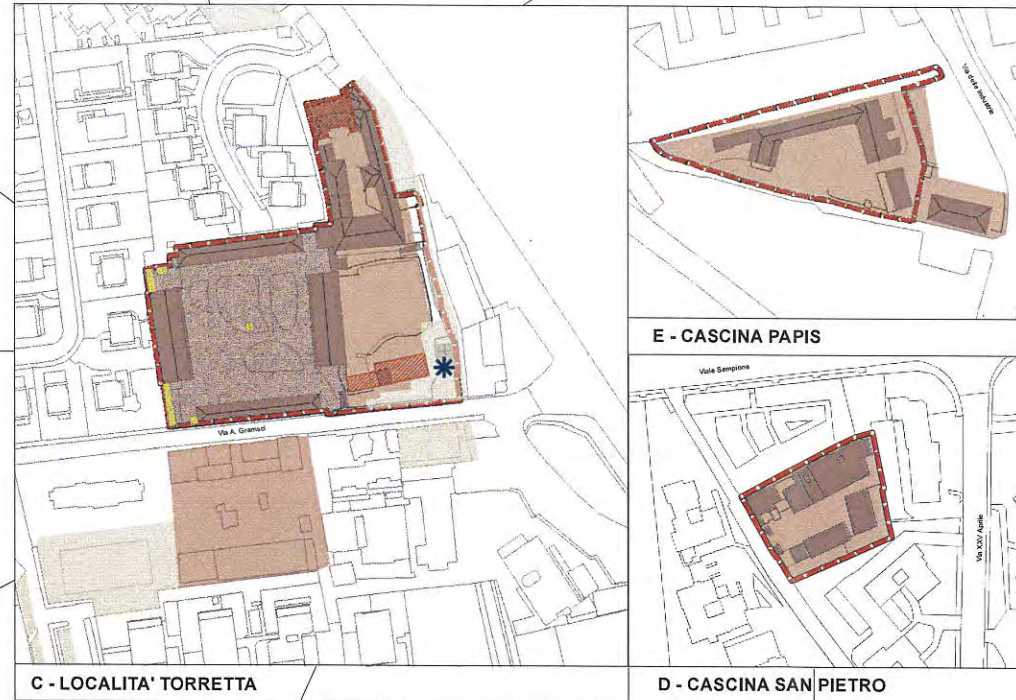
TAV. PdR.III.03b

Città di Arese



LEGENDA

- Edifici pubblici art. 10 D.Lgs. 42/2004
- Zone a servizi Pubblici "Sp", art. 26
- Ambiti di trasformazione del DdP art. 37**
- Art. 31.2 NTA del PTC Parco Groane
- Ambiti di trasformazione vigenti (P/Pw-P/Suap)
- Beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica art. 31**
- Facciate di edifici meritevoli di conservazione
- Porticati aperti meritevoli di conservazione
- Interi fabbricati meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica
- Perimetro centro storico
- corti/piazze da recuperare
- Immobili con demolizione obbligatoria



Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Previsioni del PdR

Vecchio nucleo-Altre località

Scala: 1:1.000
Data: Marzo 2014

Aggiornamenti:

Adottato con Delibera C.C. n. 29/27.03.2014

Approvato con Delibera C.C. n.

**Assessorato ai Lavori pubblici,
Urbanistica, Edilizia privata e pubblica,
Ambiente e Viabilità**

Ufficio di Piano:

Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO
SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

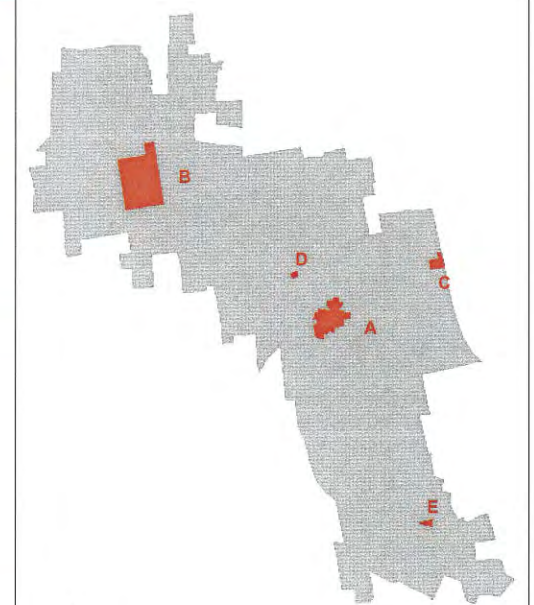
Comune di Arese



1:157 INTEGRATO E L'INTEGRAZIONE DEL PDR Approvato con Delibera C.C. n. 29/27.03.2014

TAV. PdR.III.03c

Città di Arese



LEGENDA

- Perimetro centro storico
- Edifici pubblici art. 10 D.Lgs. 42/2004
- Zone a servizi Pubblici "Sp", art. 26
- Nuclei di antica formazione "A", art. 30
- Beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica, art. 31
- Facciate di edifici meritevoli di conservazione
- Porticati aperti meritevoli di conservazione
- Interi fabbricati meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica
- corti/piazze da recuperare
- Immobili con demolizione obbligatoria