



# CITTA' DI LAINATE (Provincia di Milano)

## ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIPERIMETRAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E LA REINDUSTRIALIZZAZIONE DELL'AREA EX FIAT ALFA ROMEO

### VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI E DELLE INTEGRAZIONI PROCEDURALI

Titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
COMUNE DI LAINATE

Elaborato n.:

0.2

Data:

Aprile 2012

Scala:

Il Responsabile del Settore  
Pianificazione Urbanistica, Edilizia  
Privata, Suap, Ecologia ed Ambiente  
Ing. Giorgio Favarato

Aggiornamento:

Novembre 2012

Progettisti:



Consulenti:

Responsabile  
Area Territorio e Sviluppo  
(geom. Sergio Milani)



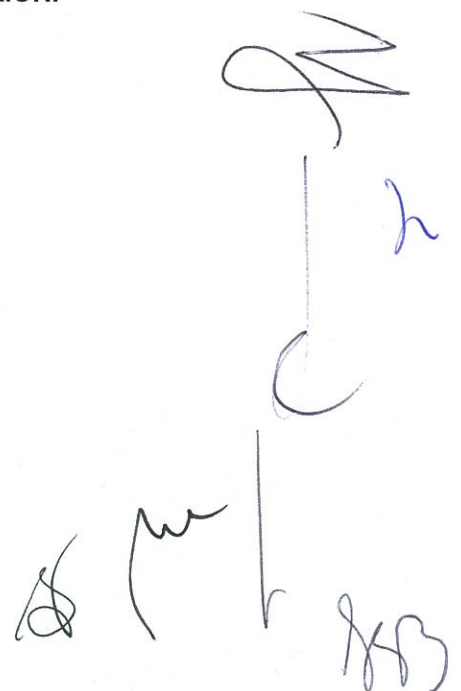
**COMUNE DI LAINATE**

**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**

**MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI  
E DELLE INTEGRAZIONI PROCEDURALI**

novembre 2012



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top, a vertical line with a 'C' at the bottom, and several other initials and marks.

Ambito di applicazione della Variante.....	3
Sintesi della pregressa situazione urbanistica.....	3
La situazione attuale .....	4
Finalità della variante .....	4
Elaborati della variante.....	4
Proposta di variante .....	5
Descrizione dei sub-ambiti .....	6
Verifica della dotazione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale....	9

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## **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.

## **Sintesi della progressa situazione urbanistica**

L'area, che costituiva lo storico complesso industriale dell'Alfa Romeo, è stata oggetto di un Piano di Recupero Intercomunale (P.R.I.), approvato con Accordo di Programma 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. L'Accordo di Programma ha costituito tra l'altro variante urbanistica ai piani regolatori dei Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho.

Successivamente, in data 30 aprile 2004, i Sindaci dei Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho hanno sottoscritto il nuovo Accordo di Programma, avente efficacia fino al 25 settembre 2007, che a sua volta, è stato approvato dal Presidente della Giunta regionale della Lombardia con decreto n. 8980 del 28 maggio 2004 pubblicato sul B.U.R.L. in data 31 maggio 2004, serie ordinaria n. 23, determinando gli effetti di variante urbanistica al Piano di recupero sopra richiamato.

Dopo la ratifica di quest'ultimo Accordo di Programma, in data 28 ottobre 2004, i Comuni hanno stipulato la convenzione urbanistica attuativa delle previsioni del Piano di recupero con A.B.P. S.r.l. e con Immobiliare Estate Sei S.p.a. (ora A.G.La.R. S.p.a.).

Il 26 settembre 2007, il Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area Fiat – Alfa Romeo ha proposto all'unanimità di procedere con la promozione di un nuovo Accordo di Programma che preveda il complessivo rilancio dell'area.

La Regione con delibera n. 5865 del 21 novembre 2007 ha così avviato la promozione del nuovo Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat – Alfa Romeo. A tale delibera ha fatto seguito un'approfondita istruttoria, condotta in sede di segreteria tecnica per la messa a punto dei contenuti territoriali, urbanistici, ambientali e infrastrutturali della proposta di riqualificazione.

Al termine dell'istruttoria la proposta di riqualificazione dell'area e di variante urbanistica è stata sottoposta all'approvazione del Comitato per l'Accordo che, nella seduta del 28 maggio 2009, l'ha ritenuta valida e meritevole di essere sviluppata.

Con successiva Deliberazione 15 luglio 2009, n. 8/9836, la Giunta Regionale ha modificato la precedente delibera del 21 novembre 2007, limitatamente

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a vertical line with a small 'h' next to it, and several other signatures at the bottom.



all'individuazione dei soggetti interessati al perfezionamento della procedura e alla delimitazione dell'ambito oggetto di riqualificazione urbanistica.

La segreteria tecnica ha da ultimo autorizzato nella seduta del 10 novembre 2009 la pubblicazione della variante urbanistica, del rapporto ambientale con la sintesi non tecnica ai fini della procedura VAS e della proposta di riutilizzo dell'area formulata ex art. 7, della l.r. 1/2007.

Con D.g.r. 10 febbraio 2010, n. 8/11247 di Approvazione dell'ipotesi di Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat Alfa Romeo e promozione dell'Atto Integrativo, viene sottoposta alle valutazioni del Comitato per l'Accordo dell'8 febbraio 2010, la proposta di riqualificazione urbanistica che risulta coerente con le indicazioni e gli obiettivi inizialmente delineati da tutte le Amministrazioni coinvolte nel procedimento, e lo stesso Comitato ne ha condiviso gli allegati tecnici come parte integrante.

L'Accordo viene sottoscritto in data 14 settembre 2010 per essere sottoposto entro i trenta giorni successivi alla ratifica da parte dei Consigli Comunali di Arese, Lainate e Rho.

Il Consiglio Comunale di Arese ed il Consiglio Comunale di Lainate hanno ratificato l'Accordo di programma, rispettivamente con le deliberazioni n.75 e n.103 del 12 ottobre 2010, mentre il Consiglio comunale di Rho, nella seduta del 12 ottobre 2010, non ha ratificato facendo decadere l'intero Accordo.

### **La situazione attuale**

Con D.g.r. 29 dicembre 2010 - n. 9/1156 di Promozione dell'accordo di programma per la ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo, si è reso necessario promuovere un nuovo Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione dell'area, sia pure circoscritto alle porzioni dell'area ricadenti nei territori dei Comuni di Arese e Lainate che avevano ratificato l'Accordo sottoscritto il 14 settembre 2010.

### **Finalità della variante**

Nel rispetto dei principi e degli obiettivi generali enunciati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9/1156 del 29 dicembre 2010, la variante si pone come finalità la promozione dell'accordo di programma per la ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo,, attraverso interventi di riqualificazione e di rilancio produttivo dell'area, che favoriscano l'insediamento di imprese industriali, artigianali, dei servizi, ricettivo alberghiere, della grande distribuzione commerciale, delle attività didattiche, ludico - ricreative, sportive, espositive.

### **Elaborati della variante**

La variante è corredata dai seguenti:

#### Allegati

0.1.1 Estratto Norme Tecniche Vigenti - Piano delle Regole - Comune di Lainate

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right side of the page. There are three distinct signatures: a large one at the top, a smaller one in the middle, and another at the bottom. The bottom signature appears to be a stylized 'A' or 'B'.

- 0.1.2 Raffronto Norme Tecniche di Attuazione Vigenti - Piano delle Regole - e oggetto di Variante - Modificato a seguito delle controdeduzioni e delle integrazioni procedurali
- 0.1.3 Estratto Norme Tecniche di Attuazione Variate - Piano delle Regole - Comune di Lainate - Modificato a seguito delle controdeduzioni e delle integrazioni procedurali
- 0.2 Relazione illustrativa - Comune di Lainate - Modificato a seguito delle controdeduzioni e delle integrazioni procedurali
- 0.3 Relazione geologica e dichiarazione di conformità

### **Proposta di variante**

La Variante non modifica l'azzonamento del PGT<sup>1</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 all'articolo 27-Parco Locale del Torrente Lura che rinvia la disciplina della porzione di Parco interessata nell'ambito di Accordo di Programma, all'art. 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", 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, le capacità volumetriche e le modalità di rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Occorre inoltre puntualizzare che la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) predisposta per l'intero 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 di trasformazione e delle funzioni insediabili con i relativi indici territoriali; (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" nove sub ambiti, le cui previsioni urbanistiche ed edilizie sono contenute in apposite "Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti", che contengono per ciascun sub-ambito le destinazioni d'uso

---

<sup>1</sup> Si specifica a questo riguardo che il regolatore Piano di Governo del Territorio del Comune di Lainate è stato approvato con atto di D.C.C. n. 95 del 19.12.2011, n.96 del 20.12.2011, n. 99 del 21.12.2011, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 del 28.03.2012.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a vertical line with a 'd' next to it, and several other signatures at the bottom.



ammesse, gli indici territoriali applicabili, 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 a, b1/a, b1/b, b2
- la conferma degli impianti tecnologici esistenti (parte della centrale termoelettrica) nel sub-ambito d2
- la previsione 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, nel sub-ambito c1/b
- la previsione di funzioni didattiche, ludico-ricreative, espositive nel sub ambito c1/d
- la conferma delle previsione di funzioni del precedente P.d.RI. nel sub-ambito e

La disciplina di dettaglio per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dei sub-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.

## Descrizione dei sub-ambiti

### Sub-ambito a

Per il sub ambito a la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole 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 di cui alla Disposizione Dirigenziale della Provincia di Milano, nuovo ente competente in materia, n. 131 del 15 marzo 2006 Racc. Gen. 2457/2006 del 15.03.06.

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.

### Sub-ambito d2

Per il sub ambito d2 la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole fissa un indice territoriale pari a 0,0842 mq/mq.

La scheda tecnica prevede, inoltre, 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 la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole fissa un indice territoriale pari a 1,0957 mq/mq. (esistente)

La scheda tecnica prevede, inoltre, 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 la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole fissa un indice territoriale pari a 0,6525 mq/mq.

La scheda tecnica prevede, inoltre, 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.

#### **Sub-ambito c1/b**

Per il sub-ambito c1/b la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole fissa un indice territoriale pari a 0,3201 mq/mq.

La scheda tecnica 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".

Quali destinazioni complementari servizi pubblici ed infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale, non computati ai fini dell'indice territoriale.

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 sub-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.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

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

Per il sub-ambito c1/d la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole fissa un indice territoriale pari a 0,0154 mq/mq.

La scheda tecnica 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.

### **Sub-ambito b2**

Per il sub-ambito b2 la scheda tecnica allegata all'art. 17 bis delle NTA variata fissa un indice territoriale pari a 0,8575 mq/mq.

La scheda tecnica prevede, inoltre, quale destinazione d'uso principale quella produttiva, industriale ed artigianale diretta alla produzione di beni ed alla prestazione di servizi e attrezzature e spazi a servizio della produzione.

La scheda tecnica ammette altresì quali destinazioni d'uso complementari attività terziario-direzionali di servizio alle imprese e attrezzature e spazi a servizio della produzione (max 35% della slp).

L'attuazione degli interventi avverrà mediante titolo abilitativo diretto per quanto riguarda gli interventi (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) che prevedono attività di produzione di beni e servizi. La nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia, e l'inserimento di attività terziario-direzionali compatibili dovranno essere subordinati a permesso di costruire convenzionato 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.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

#### **Sub-ambito e**

Per il sub-ambito e, la scheda tecnica allegata all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole non fissa un indice territoriale.

La scheda tecnica prevede, inoltre, 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

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page. At the top is a large, stylized signature. Below it is a vertical signature. At the bottom right are the initials 'SP'.

Handwritten initials 'AD' at the bottom center of the page.



attuativa e/o di programmazione negoziata, un obbligo del soggetto proponente di integrare la dotazione esistente secondo i seguenti parametri:

Commerciale – grande distribuzione	200% della slp
Terziario di servizio e artigianato di servizio	200% della slp
Commerciale – esercizi di vicinato	100% della slp
Terziario – direzionale	100% della slp
Didattico, ludico-ricreativo, sportivo, espositivo	100% della slp

Handwritten signature and initials in black ink, including a large stylized 'M' at the top, a signature below it, and initials 'AS' and 'SSB' at the bottom.