



# CITTA' DI ARESE (Provincia di Milano)

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

### VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI E DELLE INTEGRAZIONI PROCEDURALI

Titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
COMUNE DI ARESE

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)



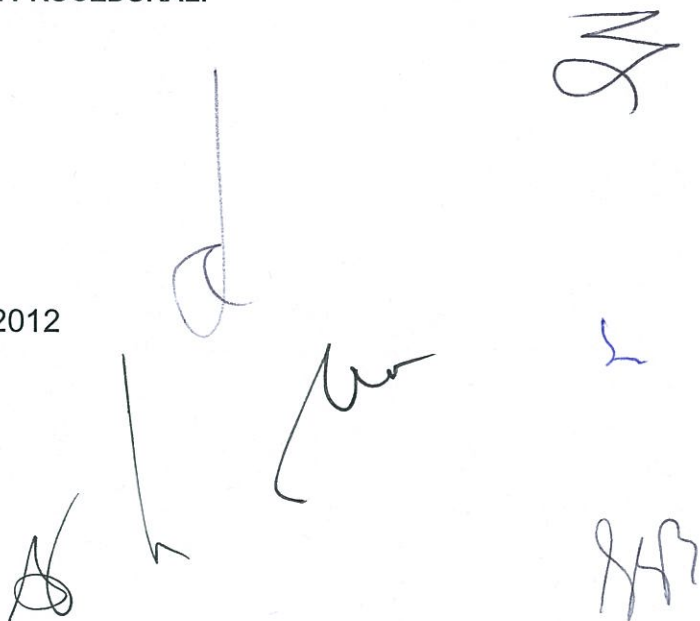
**COMUNE DI ARESE**

**Variante al piano regolatore generale in ordine  
alla individuazione dell'ambito di trasformazione  
"Accordo di Programma Alfa Romeo 2015",**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

novembre 2012



Handwritten signatures and initials in black and blue ink, including a large signature on the right and several smaller ones below.

|   |   |
|---|---|
| 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 |

  
  
  
  
  
  
2



## **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 pregressa 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 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 ripermimetrazione, 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 ripermimetrazione, 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, della grande distribuzione commerciale e la previsione della funzione residenziale.

### **Elaborati della variante**

La variante è corredata dai seguenti:

Elaborati

1.1.1 Piano Regolatore Generale vigente (scala 1:2.000)

1.1.2 Piano Regolatore Generale vigente (scala 1:2.000)

- 1.1.3 Piano Regolatore Generale vigente (scala 1:2.000)
- 1.1.4 Piano Regolatore Generale vigente (scala 1:2.000)
- 3.1. Piano Regolatore Generale Variato - Comune di Arese - (scala 1:5.000)
  - 9/2 Piano Regolatore Generale Variato - Comune di Arese - (scala 1:2.000)
  - 9/3 Piano Regolatore Generale Variato - Comune di Arese - (scala 1:2.000)
  - 9/4 Piano Regolatore Generale Variato - Comune di Arese - (scala 1:2.000)
  - 9/5 Piano Regolatore Generale Variato - Comune di Arese - (scala 1:2.000)
- 4.1. Vincoli Speciali - Comune di Arese - (scala 1:5.000)

Allegati:

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

**Proposta di variante**

La Variante modifica il precedente azzonamento e la normativa di attuazione del PRG<sup>1</sup> di Arese, che inseriva il comprensorio dell'ex stabilimento Alfa Romeo in un'area sottoposta a pianificazione urbanistica sovra comunale ("P.A.S.").

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 e (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 Variante, pertanto, individua nelle Tavole 3.1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, con apposita perimetrazione e campitura l'ambito di trasformazione denominato "Accordo di Programma Alfa Romeo 2015". La Normativa Tecnica di Attuazione della Variante individua poi attraverso la "Scheda grafica di individuazione dei sub ambiti" otto 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 ammesse, gli indici territoriali applicabili, le altezze massime ammissibili, le modalità e le tipologie di intervento realizzabili.

La Variante in particolare prevede:

---

<sup>1</sup> Si specifica a questo riguardo che il piano regolatore del Comune di Arese è stato approvato con atto D.G.R. n. VI/27326 del 8 aprile 1997



- la conferma della destinazione produttiva per i sub-ambiti b1/b e d1, quest'ultimo asservito alle attività produttive del gruppo Fiat, b2
- 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 della funzione terziario-direzionale nel sub-ambito c1/c
- la previsione della funzione residenziale nel sub-ambito c1/a
- la conferma degli impianti tecnologici esistenti (parte della centrale termoelettrica) nel sub-ambito d3

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 b1/b

Per il sub-ambito b1/b la scheda tecnica allegata all'art. 17 *bis* delle NTA variate 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 previsione di accessorieta' dovrà essere garantita con un atto di impegno unilaterale – non trascritto – confermativo del vincolo di complementarieta' 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.

La scheda tecnica ammette altresì quali destinazioni d'uso compatibili 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, 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, potranno essere realizzati attraverso titolo abilitativo semplice.



È richiesto invece un titolo abilitativo convenzionato per l'attuazione di interventi volti all'insediamento di funzioni complementari ed accessorie e compatibili, 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. 17 bis delle NTA variate 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/c**

Per il sub-ambito c1/c la scheda tecnica allegata all'art. 17 bis delle NTA variate fissa un indice territoriale pari a 1,3406 mq/mq.

La scheda tecnica prevede, inoltre, quale destinazione d'uso principale quella terziario – direzionale, artigianale, di servizio alle persone e alle imprese, e quali destinazioni d'uso complementari max 25% della slp d'ambito (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato) l'insediamento di 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. All'interno di questo sub-ambito, gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia rivolti all'insediamento della destinazione principale e di quelle complementari saranno attuati previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa e/o di programmazione negoziata.

E' inoltre consentito l'accorpamento al Sub ambito c1/a, omogeneizzando le funzioni con quelle del Sub ambito c1/c,

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

#### **Sub-ambito c1/a**

Per il sub-ambito c1/a la scheda tecnica allegata all'art. 17 bis delle NTA variate fissa un indice territoriale pari a 0,400 mq/mq.



La scheda tecnica prevede, inoltre, quale destinazione d'uso principale, quella residenziale e quali destinazioni d'uso complementari max 10 % della slp (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato) attività ricettive alberghiere, attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato

All'interno di questo sub-ambito, gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia rivolti all'insediamento della destinazione principale e di quelle complementari saranno attuati previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa e/o di programmazione negoziata. Può tuttavia essere ammessa un'attuazione per parti (sub compartì), al fine di coordinare gli interventi dell'AdP nel suo complesso.

E' inoltre consentito l'accorpamento del Sub ambito c1/c, omogeneizzandone le funzioni con quelle del Sub ambito c1/a,

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

### **Sub-ambito d1**

Per il sub-ambito d1 la scheda tecnica allegata all'art. 17 bis delle NTA variate fissa un indice territoriale pari a 1,4432 mq/mq. (esistente)

La scheda tecnica prevede, inoltre, quale destinazione d'uso principale quella produttiva di beni e servizi con puntuale vincolo di asservimento alle attività produttive del Gruppo Fiat e quali destinazioni d'uso complementari quella terziario - direzionale.

All'interno di questo sub-ambito, gli interventi conservativi degli edifici e delle funzioni esistenti (manutenzione, risanamento, ristrutturazione), potranno essere realizzati attraverso titolo abilitativo semplice, previa stipula di una convenzione con il Comune di Arese per la ricognizione delle attività svolte all'interno degli edifici oggetto di intervento.

È richiesto invece un titolo abilitativo convenzionato, che adegui la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nel caso in cui le attività in essere all'interno degli edifici esistenti avessero ad essere in qualsiasi modo modificate (cessazione, trasferimento, etc.).

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 variate 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 d3**

Per il sub-ambito d3 la scheda tecnica allegata all'art. 17 bis delle NTA variate fissa un indice territoriale pari a 0,0592 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 ed accessoria, 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 di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli impianti e degli edifici esistenti, e di nuova costruzione, potranno essere realizzati con titolo abilitativo convenzionato.

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.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento.

### **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. 17 bis 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 secondo i seguenti parametri:

|   |                |
|---|----------------|
| Destinazione residenziale                       | 26,5 mq/ab     |
| Commerciale – grande distribuzione              | 200% della slp |
| Terziario di servizio e artigianato di servizio | 200% della slp |
| Terziario – direzionale                         | 100% della slp |
| Didattico, ludico-ricreativo, espositivo        | 100% della slp |

  
  
  
  
  
10