



Relazione Piano delle Regole



Sommario

Indice generale

1. - Elaborati del Piano delle Regole (P.d.R.).....	3
2. - Finalità del Piano delle Regole.....	4
3. - Recepimento della normativa sovraordinata.....	5
4. - Individuazione aree di rischio e di vulnerabilità territoriale.....	6
5. – Ambiti del territorio urbano consolidato.....	7
5.1 – Il vecchio nucleo urbano.....	8
5.2 – Le zone di completamento “B” e “C”	9
5.3 – Ville e villaggi “Vv”	10
5.4 – Le Zone del Piano di Zona Consortile.....	10
5.5 – Ambiti artigianali ed industriali esistenti “D”	11
5.6 – Ambiti di trasformazione Funzionale.....	11
5.7 – Ambiti Terziari esistenti.....	12
5.8. – Le aree dismesse dello stabilimento ex Fiat-Alfa Romeo.....	13
6. – Ambiti agricoli	16
7. – Il Sistema del Verde.....	17
8. – Le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.....	18
10. – Ulteriori elementi della pianificazione.....	19

1. - Elaborati del Piano delle Regole (P.d.R.)

Gli elaborati che costituiscono il P.d.R. sono:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborati grafici.

Le linee guida regionali indicano che la *cartografia che accompagna il Piano delle regole deve rispondere a due esigenze:*

- *Consentire una visione d'insieme, estesa all'intero territorio comunale, dei contenuti del piano;*
- *Assicurare la possibilità di rappresentazioni di dettaglio di ambiti particolari, quali quelli urbani.*

Di conseguenza gli elaborati che compongono il P.d.R. sono stati redatti in:

- Scala 1:5.000 per la planimetria generale dell'intero territorio comunale, relativa alla disciplina delle aree;
- Scala 1:2.000 le tavole inerenti sempre le previsioni di piano;
- Scala 1:5.000 per la carta dei vincoli;
- Scala 1:2.000 le tavole inerenti sempre i vincoli di piano;
- Scala 1:5.000 per la carta della viabilità e rispetto stradale;
- Scala 1:2.000 le tavole inerenti la viabilità ed il rispetto stradale;
- Scala 1:1.000 per ciò che concerne le prescrizioni riguardanti gli ambiti del Vecchio Nucleo.

Il P.d.R. si basa sul Quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano ed in particolare sui seguenti elaborati:

- Tav. 1 Uso del Suolo;
- Tav. 2 Unità di Paesaggio;
- Tav. 3A Sistema Insediativo - Destinazione d'uso prevalente e stato di utilizzo dei fabbricati;
- Tav. 3B Sistema Insediativo - Destinazione d'uso prevalente e stato di utilizzo dei fabbricati;
- Tav. 4A Sistema Insediativo - Destinazione d'uso al piano terra e stato di utilizzo;
- Tav. 4B Sistema Insediativo - Destinazione d'uso al piano terra e stato di utilizzo;
- Tav. 5A Sistema Insediativo – Tipologie edilizie
- Tav. 5B Sistema Insediativo – Tipologie edilizie
- Tav. 6A Sistema Insediativo – Altezze degli edifici
- Tav. 6A Sistema Insediativo – Altezze degli edifici
- Tav. 8A – Sistema ambientale – Uso dello spazio aperto;
- Tav. 8B – Sistema ambientale – Uso dello spazio aperto;
- Tav. 9A – Sistema insediativo – Fasi di sviluppo;
- Tav. 9B – Sistema insediativo – Fasi di sviluppo;
- Tav. 9C – Sistema insediativo – Fasi di sviluppo: nuclei storici;
- Tav. 10 -.Stato di conservazione degli edifici ed elementi architettonici e paesistici da preservare;
- Tav. 11A – Sistema insediativo – densità fondiaria per isolato;
- Tav. 11A – Sistema insediativo – densità fondiaria per isolato;
- Tav. 12A - Sistema insediativo – Rapporto di copertura medio per isolato;
- Tav. 12B - Sistema insediativo – Rapporto di copertura medio per isolato.

e sulle indagini e studi:

- Studio geologico, idrogeologico e sismico, allegato al presente P.G.T.;
- Studio del Reticolo Idrico Minore e Regolamento di Polizia Idraulica, allegato al presente Piano.;
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, allegato al presente P.G.T.;
- Elaborato Tecnico Rischi di Incidenti Rilevantiⁱ, allegato al presente Piano;
- Piano del Colore e delle Soluzioni Architettonicheⁱⁱ; la cui Relazione è allegata al presente Piano;
- Piano Urbano delle Mobilitàⁱⁱⁱ;
- Piano Generale Urbano del Traffico^{iv}.

2. - Finalità del Piano delle Regole

Ai sensi dell'articolo 10 della Legge regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., il P.d.R. del Comune di Arese persegue le seguenti finalità:

- recepire le prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Regionale, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane;
- individuare gli immobili e le aree assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, con particolare riguardo alla D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 e s.m.i. ed alla L.R. n. 86/1983;
- localizzare gli immobili a *rischio di incidente rilevante* ai sensi del D.M. 9.5.2001 e della D.G.R. 6.2.2004 n. 7/16320;
- individuare e recepire le indicazioni contenute nello studio in merito ai vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica, così come previsto dall'art. 57 della L.R. 12/2005;
- individuare gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con particolare riferimento ai nuclei di antica formazione;
- localizzare e recepire i contenuti degli Accordi di Programma di interesse regionale;

e inoltre,

- individuare le aree destinate all'attività agricola;
- indicare le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico;
- individuare le aree e gli immobili a rischio di compromissione o degrado;
- recepire la normativa contenuta nello studio del Reticolo idrico minore;
- individuare le zone in cui non si rende applicabile la disciplina relativa al recupero abitativo dei sottotetti (art. 65 e segg. Della L.R. 12/2005);
- disciplinare all'interno del tessuto urbano consolidato il principio della perequazione urbanistica;
- indicare gli ambiti della valutazione della qualità architettonica ed edilizia dei progetti.



3. - Recepimento della normativa sovraordinata

Le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, derivanti da atti di pianificazione sono riconducibili a:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con D.C.R. n. 251 del 19.1.2010;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione consigliere n. 55 del 14.10.2003 e l'adeguamento adottato con deliberazione consigliere n.49 del 7.6.2012;
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane, la cui variante generale è stata approvata con D.G.R. n. IX/3814 del 25.7.2012.

Sulle tavole dei vincoli, negli elaborati del Quadro conoscitivo del Documento di Piano (tav.) sono identificate le aree e gli edifici che risultano interessati dalle suddette previsioni nonché quelli soggetti alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Le norme Tecniche di Attuazione, in particolare gli articoli 28, 29, 43 e 55, disciplinano gli ambiti comunali interessati da dette previsioni.

Non sono presenti sul territorio comunale Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.) o Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.).

4. - Individuazione aree di rischio e di vulnerabilità territoriale

Per quanto riguarda le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, sulla tavola dei vincoli di P.d.R. e sulla tavola DdP A1.3.01 del documento di Piano sono state recepite le indicazioni contenute nel documento di R.I.R. approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 27.4.2004 e successivo aggiornamento di cui alla deliberazione C.C. n. 77 del 27.11.2007. Inoltre viene introdotta una specifica normativa che mira ad omogeneizzare la funzione prevalente degli Ambiti al fine di non mantenere la coesistenza di funzioni non compatibili con contesti a prevalente funzione residenziale .

Le Norme tecniche di Attuazione agli articoli 14 e 53 hanno quindi disciplinato il regime dei suoli di tale ambito.

Infine allegato al P.G.T., in quanto parte integrante e sostanziale, sono stati inseriti:

- Lo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale;
- Lo studio del Reticolo Idrico Minore.

Le N.T.A. Del Piano delle Regole provvedono a disciplinare la materia e gli ambiti ad essa assoggettati con la disciplina introdotta dagli artt. 46 e 49.



5. – Ambiti del territorio urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato fa riferimento sostanzialmente alle parti del territorio comunale che il P.R.G. approvato nel 1997 aveva azionato come:

- Zone inedificabili
- Zone pubbliche e di uso pubblico
- Zone per servizi urbani e territoriali "F"
- Zone per insediamenti prevalentemente residenziali
- Zone per il Verde privato
- Zone per insediamenti produttivi
- Zone per insediamenti prevalentemente terziari
- Zone per insediamenti agricoli

Risultano in particolare esclusi da tale perimetrazione quegli ambiti che il P.R.G. assoggettava a preventivo Piano Attuativo e che non sono stati posti in trasformazione, più precisamente:

- P.L. a destinazione residenziale in Via privata S. C. Borromeo;
- P.L. a destinazione terziaria in Via M.te Grappa;
- P.L. a destinazione industriale in Via Mattei.



A cui si vanno ad aggiungersi altri ambiti sui quali il Documento di Piano prevede interventi di trasformazione urbanistica coordinata.

Per quanto riguarda le aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico, le previsioni contenute nel P.R.G. sono state complessivamente attuate, nel Piano dei servizi e nel Quadro conoscitivo del Documento di Piano, tav.7A e /B , viene dato puntuale riscontro a tale situazione.

Nella relazione del Quadro conoscitivo del Documento di Piano, tav. III.2, vengono esplicitati gli elementi del sistema insediativo locale, che rappresenta il risultato delle previsioni urbanistiche contenute nel P.d.F. del 1973 e del P.R.G. del 1997.

Si passa ora ad illustrare gli elementi più significativi che concernono i principali ambiti territoriali oggetto di pianificazione.

5.1 – Il vecchio nucleo urbano

Il centro storico di Arese 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.



Per quanto riguarda Valera 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 quanto riguarda la località Torretta questa è costituita solo da pochi edifici, distribuiti in tre agglomerati pressoché separati e distinti.



Al di fuori degli antichi nuclei urbani sono resiste nel tempo anche due cascine di origine storica. **Cascina San Pietro**, a nord-ovest del centro storico, sorge lungo un omonimo antico tracciato, oggi scomparso se non nel tratto adiacente alla stessa. **Cascina Papis** si trova invece nella parte sud del territorio areesino, inglobata dal tessuto industriale sorto in questa parte della città.

Nelle tavole 9C e 10 del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano sono state sviluppate in modo puntuale le analisi del contesto, individuando gli elementi architettonici e paesistici da preservare.

In queste zone il P.d.R. mira al recupero degli immobili nell'ambito di un'omogenea disciplina architettonica ed estetica attraverso:

- l'applicazione del Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche già vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 17.7.2007) la cui Relazione viene allegata al presente documento;
- mediante l'utilizzo di una pianificazione organica attuata tramite lo strumento del permesso di costruire convenzionato.

Al fine di rivitalizzare il cuore della città si prevede l'inserimento al piano terra degli edifici di attività commerciali ed artigianali consone al contesto, in modo da creare, per quanto riguarda in particolare la cortina edilizia di Via Caduti, un complesso commerciale naturale.

Inoltre, dopo anni di interventi incentivati che mirano al recupero degli edifici privati, il Piano mira 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.

5.2 – Le zone di completamento “B” e “C”

In questo Ambito sono ricomprese le aree che la relazione illustrativa del Quadro conoscitivo definisce *tessuto composito* e *tessuto aperto denso*.



Per queste zone il Piano consolida le volumetrie esistenti e mira ad una ricomposizione urbana di quei isolati ove si riscontra una puntuale sofferenza della dotazione dei servizi pubblici, con particolare riguardo alla dotazione dei parcheggi.

Al fine di garantire comunque una risposta sociale alla richiesta di alloggi dovuta al frazionamento dei nuclei familiari (es.: giovani coppie), il P.d.R. introduce nel sistema pianificatorio comunale la possibilità per gli edifici mono, bi-trifamiliari la possibilità di realizzare nuove unità immobiliari, e mantenendo la possibilità del recupero abitativo dei sottotetti, consentendo così uno sviluppo edilizio in risposta all'evoluzione demografica attraverso un limitato consumo del suolo.

5.3 – Ville e villaggi “Vv”

Nell'ultima fase dello sviluppo arese, tra gli anni settanta ed ottanta, la città si è strutturata a partire dall'insediamento dei villaggi. Questi si contraddistinguono da un impianto morfologico unitario con una ripetizione modulare di elementi semplici, ville monofamiliari su due piani con autorimessa esterna. Si sono sviluppati su isolati, in genere, di grandi dimensioni, con una distribuzione interna che assume svariate forme. Si sono così configurati nel tempo come



vere e proprie enclaves residenziali, custodite, in cui la ricerca di autonomia e privacy ne determina la caratteristica peculiare. Questi villaggi di case a fungo sono diventati uno degli elementi caratterizzanti l'edificato arese.

Il Piano in questi Ambiti mira al mantenimento dell'attuale contesto planivolumetrico ed architettonico, limitando quindi le possibili modificazioni strutturali e funzionali.

5.4 – Le Zone del Piano di Zona Consortile

Lo scioglimento del Consorzio C.I.M.E.P. non fa' venir meno l'esigenza di pianificare interventi sociali in materia di politica della casa. Per tale azione, come più ampiamente sviluppato ed illustrato nel Piano dei Servizi, il P.G.T. utilizza come strumento principale l'*edilizia convenzionata* da inserire quale quota obbligatoria negli ambiti di trasformazione o da *monetizzare* al fine di acquisire risorse finanziarie per sviluppare azioni dirette di sostegno alle famiglie.



La possibilità di attuare ulteriori progetti sociali a mezzo dell'E.R.P. (edilizia residenziale pubblica) viene affidato alla "messa a regime" della disciplina introdotta dalla L.R. n. 13/2009.

5.5 – Ambiti artigianali ed industriali esistenti “D”

Come riportato nella Relazione del Quadro conoscitivo del Documento di Piano gli insediamenti produttivi sono localizzati sul territorio in tre differenti modalità.

La prima riguarda l’area dismessa dello stabilimento ex Fiat-Alfa-Romeo oggetto dell’Accordo di Programma di interesse regionale che prevede la riqualificazione e reindustrializzazione dell’intero ambito dismesso e che il P.d.R. disciplina con una specifica normativa di rinvio a detto A.d.P. (articolo 36 delle N.T.A.).



Il secondo si sviluppa nella zona sud del territorio comunale con differenti tipologie strutturali e funzionali, con una pluralità di attività produttive nelle più ampie articolazioni, che il P.d.R. mira a mantenere ed a favorire attraverso una maggiore flessibilità normativa con riguardo alle funzioni insediabili, verificandone, di volta in volta, la sostenibilità e compatibilità attraverso lo strumento del permesso di costruire

convenzionato (articolo 39 delle N.T.A.).

L’ultima modalità riguarda quegli immobili di limitate dimensioni inseriti nel contesto del tessuto residenziale, quindi, non più coerenti con il contesto consolidato che il Piano, attraverso le N.T.A., mira a riconvertire a funzioni coerenti con la realtà circostante (articolo 40 delle N.T.A.).

5.6 – Ambiti di trasformazione Funzionale

Questi ambiti comprendono quelle parti di territorio comunale già edificati e parzialmente urbanizzati, con edifici a destinazione prevalentemente produttiva, che per la loro collocazione, in prossimità con le aree residenziali, devono essere trasformate per garantire un più corretto rapporto con le zone circostanti.

Si tratta di un ridotto numero di capannoni industriali/artigianali e/o complessi produttivi inglobati nell'abitato, realizzati, per la gran parte, negli anni '60 e '70.



In questa zona si è mantenuta l'impostazione del precedente Piano Regolatore Generale che tende a limitare l'inserimento di nuove attività produttive e, viceversa, favorisce l'insediamento in tali comparti di funzioni compatibili con le destinazioni residenziale che rappresenta la vocazione prioritaria del contesto urbano circostante.

L'attuazione delle trasformazioni avviene tramite piani/programmi al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano con un idoneo corredo infrastrutturale e di servizi pubblici e sociali.

5.7 – Ambiti Terziari esistenti

Il Piano delle Regole mira al mantenimento delle aree terziarie esistenti favorendone la plurifunzionalità e sostenibilità ambientale e commerciale attraverso strumenti di "pesatura" dei carichi insediativi e la correlata necessaria dotazione di servizi pubblici.



5.8. – Le aree dismesse dello stabilimento ex Fiat-Alfa Romeo

In seguito alla dismissione dell'attività produttiva dell'azienda automobilistica Fiat-Alfa Romeo si è creata, all'interno dell'area che ospitava lo stabilimento produttivo, una grave situazione di degrado con connessi problemi di sicurezza sociale ed ambientale che le Amministrazioni hanno cercato di risolvere attraverso l'approvazione di diversi Accordi di Programma susseguitisi negli anni (D.P.G.R. n. 58158 del 26 giugno 1997 e D.P.G.R. n. 8980 del 28 maggio 2004) e, da ultimo, con la proposta di Accordo sottoscritta in data 14 settembre 2010 e non ratificata dal Consiglio Comunale di Rho; più in particolare a quest'ultima proposta di Accordo hanno partecipato oltre all'Amministrazione Regionale e alla Provincia di Milano, gli stessi Comuni coinvolti nelle precedenti procedure e, quindi, anche i Comuni di Rho e Garbagnate; in seguito, per espressa volontà del Comune di Garbagnate Milanese, la Regione Lombardia, con deliberazione di Giunta Regionale 15 luglio 2009, n. 9863, ha disposto la sua esclusione dal procedimento e la conseguente ripermutazione dell'ambito di accordo di programma, sottraendovi le parti dello stabilimento ex Alfa Romeo ricadenti nel territorio comunale di Garbagnate; l'accordo di programma, riconfigurato dalla sopracitata deliberazione regionale, è stato sottoscritto il 14 settembre 2010 unitamente ad un protocollo d'intesa relativo alla ripartizione delle risorse economiche generate dagli interventi; indi l'accordo, comportando effetti di variazione urbanistica, è stato sottoposto alla ratifica dei consigli comunali di Arese, Lainate e Rho, che è intervenuta solo per i primi due Comuni. Mancando la ratifica del Consiglio Comunale di Rho, l'accordo è decaduto agli effetti di legge.

Nel merito del profilo contenutistico, l'accordo di programma del 2010, intendeva confermare la destinazione produttiva del precedente piano intercomunale di recupero per una parte dello stabilimento ex Alfa Romeo e, per la rimanente porzione del comprensorio, dove più evidenti erano i segni della dismissione e difficilmente si poteva profilare un recupero a fini meramente produttivi, mirava a promuovere l'insediamento di nuove funzioni terziarie, ricettive, residenziali e museali nonché la costruzione di un centro commerciale, al quale veniva correlata la realizzazione di opere stradali a servizio dell'area e della più vasta zona di riferimento; volendo confermare e implementare ulteriormente il progetto di recupero urbanistico e funzionale dell'area ex Alfa Romeo, per la sua parte preponderante ricompresa nei Comuni di Arese e Lainate, che avevano condiviso e approvato gli obiettivi e i contenuti dell'accordo di programma non ratificato dall'Assemblea Consiliare di Rho, la Regione Lombardia, con deliberazione di Giunta Regionale 29 dicembre 2010, n.1156, ha promosso un nuovo accordo di programma ravvisando la persistenza e inderogabilità di ragioni d'interesse pubblico e generale a sostegno della procedura negoziale, e nello specifico avvertendo:

- ▲ la necessità ed urgenza di attuare gli interventi coordinati e condivisi di riqualificazione e di rilancio produttivo dell'area anche in ragione della sua vicinanza ai nodi infrastrutturali strategici e in prospettiva del prossimo sviluppo dell'area vasta di appartenenza (sito Expo, Fiera di Rho, etc.);
- ▲ la necessità di risolvere una situazione di degrado e i connessi problemi di sicurezza sociale e ambientale conseguenti alla dismissione delle attività produttive;
- ▲ la necessità di fornire risposte chiare e precise alle richieste provenienti dal territorio, al fine di sviluppare tutte le potenzialità insite nel comprensorio ex industriale sia a livello di insediamento di nuove aziende che di creazione di posti di lavoro;
- ▲ la necessità di consentire ai Comuni di Arese e Lainate e alle proprietà interessate di portare a compimento gli interventi già avviati e le iniziative progettate a livello pubblico e privato senza ulteriori ritardi.

Con la suddetta deliberazione di Giunta la Regione ha individuato, quali enti interessati all'AdiP, la Regione Lombardia, la Provincia di Milano e i Comuni di Arese e Lainate e, quali soggetti privati aderenti allo stesso accordo, le Società ABP, AGLaR e Zaffiro 2000 s.r.l. (successivamente la Soc. PARTICOM UNO è subentrata di diritto a Zaffiro 2000 quale soggetto aderente all'Accordo di Programma).

In data 26 ottobre 2012 la Regione Lombardia, con deliberazione di Giunta Regionale n. IX/4318, ha approvato gli obiettivi e i contenuti fondamentali dell'ipotesi di AdiP, intendendo così favorire il proseguimento dei lavori della Segreteria Tecnica, nel perfezionamento dei dettagli dell'accordo di programma, con indirizzi operativi coerenti con la delibera regionale di promozione. In data 28 novembre 2012 la Regione Lombardia, con deliberazione di Giunta Regionale n. IX/4435, ha approvato l'ipotesi di AdiP e ne ha autorizzato la sottoscrizione. L'ipotesi di accordo di programma è stata altresì approvata dalla Provincia di Milano con deliberazione di Giunta Provinciale del 4.12.2012 n. 439.

In data 5.12.2012 L'accordo di Programma è stato sottoscritto da tutte le parti.

La sottoscrizione dell'AdiP ha prodotto, conformemente alle varianti urbanistiche ivi allegate, variazioni agli Strumenti Urbanistici Generali dei Comuni di Arese e Lainate e rappresenta atto di adeguamento ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D. Lgs. n. 114/98. Pertanto, entro il termine di 30 giorni dalla data della sua sottoscrizione, l'accordo è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Lainate con atto n. 112 del 17.12.2012 e dal Commissario straordinario del Comune di Arese con atto n. 162 del 12.12.2012. Successivamente con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 12393 del 20.12.2012, pubblicato sul B.U.R.L. S.O. n. 52 del 24.12.2012, ai sensi dell'art. 6, della L.R. n. 2/2003, è divenuto definitivamente efficace.



La convenzione fra i Comuni di Arese e Lainate e le Società T.E.A. S.p.A. e A.G.La.R. S.p.A. del sub-ambito c1/b è stata stipulata con atto del notaio D.ssa P. Donati n. rep. 15250/8255 del 28.12.2012.

Il nuovo AdiP promuove la riqualificazione urbana, ambientale, ed infrastrutturale dell'area ex Alfa Romeo, proseguendo e sviluppando in una logica necessariamente aggiornata, gli interventi e le iniziative di rilancio produttivo, recupero urbanistico, sviluppo socio economico e occupazionale promossi con i precedenti accordi di programma giunti al termine di naturale conclusione.

Gli obiettivi del nuovo AdiP vengono riconosciuti di preminente interesse e rilievo strategico regionale per le sue notevoli dimensioni e la sua localizzazione nel quadrante nord occidentale dell'area metropolitana milanese e mirano a rilanciare sotto il profilo economico e produttivo il più ampio bacino territoriale di appartenenza, con significative ricadute in termini occupazionali e sociali, e a fornire risposte al fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale convenzionata. In tal senso, l'inserimento nell'area di un *mix* funzionale polivalente, basato sulla compresenza di insediamenti produttivi, direzionali, commerciali, ricettivi e residenziali, rappresenta un'occasione per conseguire il riordino di un vasto comprensorio dismesso e per orientare lo sviluppo del contesto urbano di riferimento.

L'AdiP intende realizzare i suddetti obiettivi mediante l'esecuzione dei seguenti interventi, definiti nell'elaborato denominato *"Norme di attuazione e schede attuative"*:

- ▲ la conferma della destinazione produttiva di beni e servizi, con l'introduzione di elementi di flessibilità idonei a renderla più attuale e coerente con le odierne esigenze del sistema economico-produttivo e con le condizioni del mercato del lavoro, sulle aree individuate con le sigle "b1/a", "b1/b", "b2", "d2" e "d3" nell'elaborato denominato *"Norme di attuazione e schede attuative"*;
- ▲ la previsione di insediamento di funzioni complementari con la destinazione produttiva, sulle aree individuate con le sigle "b1/b", "b2", "d2" e "d3" nell'elaborato denominato *"Norme di attuazione e schede attuative"*;



- ⤴ la realizzazione di un'attrezzatura di interesse generale, quale standard aggiuntivo del sub-ambito c1/c individuato nell'elaborato denominato "*Norme di attuazione e schede attuative*";
- ⤴ la realizzazione di una grande struttura di vendita, anche nelle forme del centro commerciale, con le relative opere di mitigazione e compensazione, sulle aree individuate con la sigla "c1/b" nell'elaborato denominato "*Norme di attuazione e schede attuative*";
- ⤴ l'insediamento della funzione residenziale, con quote di almeno il 20% da riservare a edilizia residenziale convenzionata, sulle aree individuate con la sigla "c1/a", nell'elaborato denominato "*Norme di attuazione e schede attuative*";
- ⤴ il miglioramento dell'accessibilità dell'area ex Alfa Romeo, per quanto concerne il sistema delle infrastrutture di mobilità veicolare e i percorsi ciclopedonali, tramite la realizzazione di una serie di elementi stradali che integrano e completano il quadro viario esistente e in corso di progettazione, in particolare nella direzione nord-sud, in variazione rispetto agli itinerari oggi percorribili che attraversano le aree urbanizzate dei Comuni coinvolti;
- ⤴ la progettazione e realizzazione di un parcheggio remoto al servizio della manifestazione EXPO 2015 localizzato sull'area individuata con la sigla "b2" nell'elaborato denominato "*Norme di attuazione e schede attuative*";
- ⤴ la riqualificazione della pista prove ex Alfa Romeo in termini fruitivi e storico-documentali;
- ⤴ interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- ⤴ la valorizzazione degli impianti tecnologici esistenti (centrale termoelettrica e depuratore delle acque), con l'obiettivo di migliorare la qualità ambientale dell'area, con forme che prevedano anche il coinvolgimento dei Comuni e degli enti interessati;
- ⤴ il potenziamento del sistema della mobilità (trasporto pubblico), nelle varie soluzioni, con un finanziamento dell'Operatore ed eventualmente con finanziamento o intervento diretto di altri soggetti pubblici.

Come innanzi richiamato il P.G.T. recepisce attraverso le norme del Piano delle Regole (art. 36 ed Allegati) i contenuti dell'AdiP così come definito attraverso la suddetta procedura di pianificazione sovracomunale.

6. – Ambiti agricoli

Arese si identifica come una città altamente urbanizzata, in cui lo spazio aperto agricolo rappresenta un elemento relativamente residuale rispetto alla superficie complessiva del territorio comunale. Per tale motivo risulta importante tutelare e garantire al meglio le aree agricole ancora presenti, che devono concorrere a formare un sistema in grado di valorizzare dal punto di vista paesistico e ambientale il territorio nel suo insieme. Purtroppo, come emerge dal Quadro Conoscitivo del Documento di Piano si rileva la presenza di elementi meritevoli di approfondimento, sia a livello territoriale che di interesse locale.

In primo luogo le aree incluse nel Parco delle Groane che, frapponendosi fra il complesso dell'ex stabilimento Fiat-Alfa Romeo ed il tessuto urbano, costituiscono una risorsa fondamentale per Arese, in quanto definiscono l'unico settore di continuità ambientale a livello territoriale.

Il secondo settore riguarda la parte di territorio posta oltre l'autostrada A8 Milano-Laghi, destinata per la gran parte ad uso agricolo.

Il P.G.T. riconferma l'individuazione già operata in sede di Piano territoriale di Coordinamento Provinciale e mira a dare una collocazione di sistema alle aree agricole strategiche dal punto di vista territoriale. Le aree ricomprese all'interno del Parco delle Groane, fermo restando la riconferma delle discipline del Piano territoriale del Parco, gli ambiti sono, nella loro riconfermata vocazione agricola, parte di un sistema di compensazione ambientale che mira alla realizzazione di corridoi ambientali e paesaggistici.

Nelle rimanenti zone agricole, vista la loro contestualizzazione territoriale, si è ritenuto di favorire la plurifunzionalità dell'edificato esistente mutuando la disciplina introdotta dalla L.R. 13/2009, al fine di mantenere una presenza attiva e produttiva primaria in queste zone.



7. – Il Sistema del Verde

Come emerge nel Piano dei Servizi il Comune è dotato di un'importante rete ecologica comunale che già allo stato attuale è definita e realizzata (vedasi tav. 6 del Documento di Piano) e che verrà implementata e potenziata con gli interventi in corso e quelli previsti.

Il Piano delle Regole valorizza la tutela e lo sviluppo del verde attraverso l'inserimento di norme che prevedono parametri quantitativi e qualitativi da garantire nelle aree libere.

Infatti da un lato sono stati stabiliti precisi rapporti fra aree a verde pertinenziale piantumabile e percolante da mantenere all'interno dei lotti edificati o da edificare (articolo 12), al fine di garantire un equilibrio ambientale e ridurre l'accumulo di calore "heat island effect" nei centri abitati, dall'altro (vedasi articolo 45) si è voluto non solo preservare ma implementare le aree ad elevato valore naturalistico, quali:

- Le aree boscate,
- I giardini storici,
- I parchi privati,
- Gli arbusteti, siepi e filari di interesse territoriale,
- I corridoi ecologici
- I varchi funzionali ai corridoi ecologici.



Ma l'elemento quantitativo non è l'unico parametro per la determinazione dello standard del verde, viene infatti introdotta la qualità progettuale della sistemazione del verde privato che si esplicita attraverso l'obbligatorietà dell'esame paesistico (vedasi l'articolo 12) anche per questa componente progettuale degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.

8. – Le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

La sicurezza ambientale ed il valore paesaggistico sono elementi fondamentali su cui basare lo sviluppo della qualità della vita all'interno della città di domani. Per tale motivo il P.d.R. non si limita a recepire le prescrizioni paesaggistiche cogenti e prevalenti dei piani sovraordinati ma introduce esso stesso, uniformandosi agli indirizzi del Documento di Piano, alcuni elementi importanti per la pianificazione territoriale, quali:

- **Le fasce di protezione delle aree di vincolo paesaggistico** (articolo 55) , al fine di creare un armonico raccordo fra le aree meritevoli di protezione paesaggistica e il contesto territoriale nel quale queste si pongono;
- **Le fasce di protezione dei siti sensibili** (articolo 47), che sono finalizzate ad assicurare una migliore qualità ambientale attorno alle strutture che accolgono i minori;
- **Le fasce di rispetto degli elettrodotti ed i corridoi tecnologici** (articolo 48), non si tratta solo del recepimento delle prescrizioni normative e dell'esito del D.p.A. (Distanze di Prima Approssimazione), ma si mira ad individuare una soluzione alla presenza particolarmente impattante dal punto di vista paesaggistico ed ambientale dei tralicci delle linee aree dell'alta tensione elettrica che attraversano il territorio densamente urbanizzato. Si vuole quindi creare un tracciato alternativo nel sottosuolo al fine di ridurre gli effetti negativi che tali infrastrutture potrebbero determinare.



Queste previsioni si inseriscono in un quadro generale (articolo 14) che :

- Indirizza la progettazione verso soluzioni edificatorie costituite da fabbricati ad alta efficienza energetica ;
- Tutela della salubrità del suolo e del sottosuolo;
- Maggiore sicurezza rispetto alla presenza sul territorio di attività a rischio di incidente rilevante;

con cui si vuol determinare una maggiore vivibilità dell'ambiente urbano.

10. – Ulteriori elementi della pianificazione

Il Piano delle Regole da corpo ad alcune importanti innovazioni introdotte dalla Legislazione Regionale di particolare rilevanza nella legislazione nazionale, prima fra tutte il concetto di compensazione urbanistica all'interno del tessuto urbano. Infatti alle aree che il Piano dei Servizi destina alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, nel P.d.R. (articolo 26) è attribuito, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, un diritto edificatorio trasferibile sulle aree edificabili di P.G.T. anche non soggette a Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento. Il Comune con apposito regolamento istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che potranno prevedere il loro trasferimento anche in ambiti posti in altri Comuni, sulla base di specifiche convenzioni o accordi fra le amministrazioni pubbliche.

Un secondo tema sviluppato nel Piano delle Regole, in organica coerenza con il Documento di Piano, è la compensazione ambientale che, nel caso di rilevanti trasformazioni urbanistico-edilizie determina necessariamente l'obbligo di recuperare *spazi verdi strategici* alla collettività (articolo 29). Tale previsione

nasce dalla considerazione che il consumo di territorio e l'attività di trasformazione urbanistica determina, in genere, un incremento del carico inquinante che deve trovare le necessarie compensazioni territoriali attraverso l'incremento di aree boscate ed alberate. L'individuazione di tali aree permetterà contestualmente di realizzare l'obiettivo del P.T.R. e della R.E.R., delineata nel P.T.C.P., di un corridoio naturalistico che attraverso il Parco delle Groane ed il Plis del Lura, realizzi una cintura verde del nord-ovest Milano.



Un terzo concetto introdotto dal Piano è costituito dalla "qualità architettonica", che viene puntualmente definita nei suoi canoni per quanto riguarda gli Ambiti del Vecchio Nucleo (articolo 29) e, per la rimanente parte del territorio, assume forma di processo progettuale attraverso la valutazione sistematica di ambiti di particolare rilevanza (articolo 55) e sistema premiale soggetto al concorso ed alla valutazione delle proposte da parte del Comune (articolo 13).

Infine, nell'ottica della dinamicità e flessibilità del Piano, che caratterizza il nuovo concetto lombardo del governo del territorio, viene introdotto un sistema di monitoraggio e controllo del raggiungimento degli obiettivi di Piano che consente di programmare in tempo reale l'evoluzione delle situazioni ed il mutare delle condizioni di progetto che l'attuale società del XXI secolo richiede (articolo 59).

- i Approvato con deliberazione del CC. n. 27 del 27.4.2004 e successivo aggiornamento approvato con delibera C.C. n. 77 del 27.11.2007
- ii Approvato con deliberazione C.C. n. 55 del 17.7.2003
- iii Approvato con deliberazione commissariale n. 91 del 27.04.2012
- iv Approvato con deliberazione commissariale n. 92 del 27.04.2012