

PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

Data: Dicembre 2013

Aggiornamenti: Marzo 2014

Adottato con Delibera di C.C. n.

Approvato con Delibera di C.C. n.

Assessorato Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia privata e pubblica – Ambiente - Viabilità

Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Città di Arese

Comune di Arese

H:\UBEZIO\TERRITORIO\PGT\DdPAdozione\DdPRelazione.doc

INDICE DOCUMENTO DI PIANO

A1	- QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO	Pagina	9
A1.	1	Pianificazione comunale - Le trasformazioni urbanistiche dal Piano Regolatore Generale al Documento d'Inquadramento: recenti, programmate e in atto	11
A1.	2	Sistemi territoriali, da quello locale a quello europeo, e non solo.	21
A1.	3	Vincoli amministrativi	70
A1.	4	Istanze, problemi, aspettative	76
A2	- QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE		83
		Sistema della mobilità	
A2.	1	Inquadramento territoriale viabilistico	85
A2.	2	Carta della mobilità comunale	88
		Sistema urbano	
A2.	3	Carta di uso del suolo	96
A2.	4	Distribuzione del carico insediativo	101
A2.	5	Distribuzione delle attività economiche	107
A2.	6	Origine e formazione del territorio e dell'insediamento	110
A2.	7	Descrizione impianto attuale	116
A2.	8	Caratteri morfologici e tipologici dell'edificato	120
A2.	9	Destinazioni e stato d'uso degli edifici del Vecchio Nucleo	124
A2.	10	Carta delle proprietà comunali	127
A2.	11	Carta delle attrezzature di uso pubblico e interesse pubblico	127
		Sistema rurale-paesistico-ambientale	
A2.	12	Caratteri ed elementi del paesaggio rurale ed urbano	132
A2.	13	Carta unità di paesaggio	135
A2.	14	Carta del sistema del verde e del paesaggio	137
		Sistema agricolo	
A2.	15	Carta della qualità dei suoli	141
		Aree e beni di particolare rilevanza	
A2.	16	Vincoli storico-ambientali	144
A3	- ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO		153
A3.	1	Definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico	155
A4	- VALUTAZIONI PRELIMINARI DEL PIANO		167
A4.	1	Stato di attuazione del PRG vigente	169
A4.	2	Potenzialità e opportunità, criticità e rischi	178

A5	- INDICAZIONI DI PIANO			184
A5.	1	Quadro di sintesi delle strategie di piano		186
A5.	2	Carta della sensibilità paesaggistica		205
A5	3	Perequazione, compensazione, incentivazione		206
A5.	4	Carta degli insediamenti rurali		211
A5.	5	Ambiti di trasformazione		212
A5.	5A	Schede ambiti	Fascicolo allegato	A5.5A
A5.	6	Criteri di Attuazione	Fascicolo allegato	A5.6
A6	- TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO			226

ALLEGATI DOCUMENTO DI PIANO

All.	Quadro conoscitivo – Centro Studi PIM
	Inquadramento Socio-economico - Centro Studi PIM
	Elementi del quadro conoscitivo delle indicazioni di Piano inerenti al paesaggio e al sistema verde- Consorzio Parco Groane - Area Tecnica
	Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano del Governo del Territorio – STUDIO IDROGEOTECNICO associato Adriano Grezzi fondatore – 1964.
	Indirizzi strategici e misure di sostenibilità ambientale e sociale per la redazione del Documento di Piano - Coordinamento tecnico-scientifico alla redazione del Piano del Governo del Territorio (PGT) del Comune di Arese - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Politecnico di Milano

INDICE ILLUSTRAZIONI/IMMAGINI DOCUMENTO DI PIANO

Figura n.	-	1.	PTR della Lombardia – Documento di Piano: Sistema Metropolitano Lombardo
Figura n.	-	2.	PTR della Lombardia – Documento di Piano: I Sistemi Territoriali – Tav. 4
Figura n.	-	3.	Corridoi transeuropei programmati sul territorio italiano
Figura n.	-	4.	Dotazione infrastrutturale del sito Expo 2015 in prossimità del Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero
Figura n.	-	5.	Ambito sito Expo 2015
Figura n.	-	6.	Masterplan per il sito Expo 2015
Figura n.	-	7.	Piano Regionale Mobilità ciclistica: Itinerario n. 5 Via dei Pellegrini Via per l'Expo
Figura n.	-	8.	Dorsale Verde Nord Milano
Figura n.	-	9.	Rete Ecologica Regionale Settore 52
Figura n.	-	10.	PTCP approvato: Tav. 0 Strategie di Piano
Figura n.	-	11.	PTCP approvato: Tav. 4 Rete ecologica
Figura n.	-	12.	PTCP approvato: Repertorio dei varchi della rete ecologica Varco 11
Figura n.	-	13.	PTCP approvato: Repertorio dei varchi della rete ecologica Varco 14
Figura n.	-	14.	PTCP approvato: Tav. 6 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
Figura n.	-	15.	PTCP approvato: Tav. 1/sez. 3 Sistema infrastrutturale
Figura n.	-	16.	PTCP approvato: Tav. 2/sez. 3 Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica
Figura n.	-	17.	PTCP approvato: Tav. 3 Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica
Figura n.	-	18.	PTCP approvato: Tav. 5 Ricognizione delle aree soggette a tutela
Figura n.	-	19.	PTCP approvato: Tav. 7 Difesa del suolo
Figura n.	-	20.	PTCP approvato: Tav. 8 Rete ciclabile provinciale
Figura n.	-	21.	PTCP vigente: Tavola 1 Sistema insediativo - Infrastrutturale

Figura n.	-	22.	PTCP vigente: Tavola 2/d Difesa del Suolo
Figura n.	-	23.	PTCP vigente: Tavola 3/d Sistema Paesistico Ambientale
Figura n.	-	24.	PTCP vigente: Tavola 4 Rete ecologica
Figura n.	-	25.	PTCP vigente: Tavola 5/a Sistema dei vincoli paesistici ambientali
Figura n.	-	26.	PTCP vigente: Tavola 6 Unità paesistico - territoriali
Figura n.	-	27.	Piano strategico della Mobilità ciclistica MiBici Tavola 2d
Figura n.	-	28.	Stralcio su Arese del Piano strategico della Mobilità ciclistica MiBici (Tavola 2d)
Figura n.	-	29.	Il sistema dei Parchi del Nord Milano
Figura n.	-	30.	Parco delle Groane Variante Generale al PTCP - Planimetria di Piano (Tavola 1B)
Figura n.	-	31.	Parco delle Groane Variante Generale al PTCP – Vincoli e Tutele (Tavola 2B)
Figura n.	-	32.	Tracciato variante alla SS233 varesina nel territorio della Città di Arese
Figura n.	-	33.	Ampliamento quinta corsia dell'Autostrada A8 nel tratto tra la barriera di Milano Nord e il futuro casello di Lainate
Figura n.	-	34.	Vie d'Acqua e percorsi ciclabili a nord del sito Expo
Figura n.	-	35.	Progetto preliminare - Passerella ciclopedonale A8
Figura n.	-	36.	Inquadramento territoriale Expo 2015: rete irrigua e sistema infrastrutturale
Figura n.	-	37.	Progetto Vie d'Acqua: scenario territoriale da Milano al Lago Maggiore
Figura n.	-	38.	Proposta di pista ciclopedonale e viali alberati lungo il torrente Guisa
Figura n.	-	39.	Azzonamento dell'AdP per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate
Figura n.	-	40.	Tavola estratta dalla Valutazione Ambientale dell'AdP – Infrastrutture per la mobilità principale
Figura n.	-	41.	Tavola di sintesi dei vincoli – Tav. A1.3.01
Figura n.	-	42.	Mosaico destinazioni d'uso dei Comuni confinati – Tav. A1.3.02
Figura n.	-	43.	Sintesi dei contributi al PGT – Tav. A1.4.01
Figura n.	-	44.	Inquadramento sovracomunale delle reti di mobilità – Stato di fatto (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	45.	Inquadramento sovracomunale delle reti di mobilità – Scenario di progetto (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	46.	Classificazione funzionale rete viaria A (elaborata dal PIM)
Figura n.	-	47.	Classificazione funzionale rete viaria B (elaborata dal PIM)
Figura n.	-	48.	PUGT: Fase analitica – Rete dei percorsi ciclabili Tav. 4
Figura n.	-	49.	Piste ciclabili della Città di Arese: rete esistente al giungo 2013
Figura n.	-	50.	Piste ciclabili della Città di Arese: rete in progetto al giungo 2013
Figura n.	-	51.	Piste ciclabili della Città di Arese: rete prevista
Figura n.	-	52.	Piste ciclabili della Città di Arese: rete a regime
Figura n.	-	53.	Sistema ambientale – Uso dello spazio aperto A (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	54.	Sistema ambientale – Uso dello spazio aperto B (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	55.	Uso del Suolo – (elaborato dal PG)
Figura n.	-	56.	Ingresso quartiere (villaggio) con le tipiche *case a fungo*
Figura n.	-	57.	Ortofoto di due tipi di quartieri (villaggi) aresini
Figura n.	-	58.	Ortofoto di edificazione residenziale puntuale
Figura n.	-	59.	Sistema insediativo – Fasi di sviluppo (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	60.	Sistema insediativo – Fasi di sviluppo (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	61.	Sistema insediativo – Fasi di sviluppo (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	62.	Sistema insediativo – Densità fondiaria per isolato A (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	63.	Sistema insediativo – Densità fondiaria per isolato B (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	64.	Sistema insediativo – Rapporto di copertura medio per isolato A (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	65.	Sistema insediativo – Rapporto di copertura medio per isolato B (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	66.	Sistema insediativo – Tipologie edilizie A (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	67.	Sistema insediativo – Tipologie edilizie B (elaborato dal PIM)

Figura n.	-	68.	Destinazioni d'uso prevalente e stato di utilizzo dei fabbricati che includono i Vecchi Nuclei (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	69.	Destinazioni d'uso al piano terra e stato di utilizzo dei fabbricati che includono i Vecchi Nuclei (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	70.	Stato di conservazione degli edifici ed elementi architettonici e paesistici da conservare (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	71.	Sistema dei servizi e stato di attuazione del PRG A (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	72.	Sistema dei servizi e stato di attuazione del PRG B (elaborato dal PIM)
Figura n.	-	73.	Elementi del Paesaggio e Criticità (elaborato dal PG)
Figura n.	-	74.	Unità di Paesaggio (elaborato dal PG)
Figura n.	-	75.	Sistema verde (elaborato dal PG)
Figura n.	-	76.	Zone e barriere paesaggistiche sensibili (elaborato dal PG)
Figura n.	-	77.	Villa Ricotti vista da Via Salvador Allende
Figura n.	-	78.	Torrente Guisa in Via Vismara vista sud
Figura n.	-	79.	Torrente Guisa in Via Vismara vista nord
Figura n.	-	80.	Villini a schiera ubicati nel Parco delle Groane
Figura n.	-	81.	Palazzine poste nel Parco delle Groane.
Figura n.	-	82.	Giardino di Villa "Ricotti" in Via Salvador Allende (foto 1)
Figura n.	-	83.	Giardino di Villa "Ricotti" in Via Salvador Allende (foto 2)
Figura n.	-	84.	Giardini Villa "Gallazzi" con accesso da Via G. Mattei
Figura n.	-	85.	Impianto presso Centro Salesiano in Via Don della Torre
Figura n.	-	86.	UdP: Stato di Attuazione del PRG Tav. A4.1.01
Figura n.	-	87.	UdP: Consumo di Suolo del PRG e Territorio Urbanizzato- Tav. A4.1.02
Figura n.	-	88.	UdP: Potenzialità e opportunità, criticità e rischi - Tav. A4.2.01
Figura n.	-	89.	UdP: Tavola degli insediamenti commerciali – Tav. A5.8.01
Figura n.	-	90.	Carta della sensibilità paesaggistica (elaborata da PG)
Figura n.	-	91.	UdP: Tavola degli insediamenti rurali – Tav. A5.4.01
Figura n.	-	92.	UdP: Tavola Ambiti – Tav. A5.5.01
Figura n.	-	93.	UdP:Previsioni di Piano – Tav. A6.01

INDICE TABELLE DOCUMENTO DI PIANO

Tavole	A1.	2	.01	Piani Enti Sovraordinati. Piano Territoriale Regionale e Piano Paesistico Regionale (1:600.000 - 1:300.000 - 1:10.000)
UdP	A1.	2	.02	Piani Sovraordinati. PTCP vigente e Adottato
UdP	A1.	2	.03A	Elementi del sistema ambientale sovralocale (1:10.000)
UdP	A1.	2	.03B	Piani Enti Sovraordinati. Dettaglio PTC Parco delle Groane
UdP	A1.	2	.04	Piani Enti Sovraordinati. Progetti infrastrutturale di rilevanza sovracomunale
UdP	A1.	3	.01	Tavola di sintesi dei vincoli (1:5.000)
UdP	A1.	3	.01A	Tavola di sintesi dei vincoli (1:2.000)
UdP	A1.	3	.01B	Tavola di sintesi dei vincoli (1:2.000)
UdP	A1.	3	.01C	Tavola di sintesi dei vincoli (1:2.000)
UdP	A1.	3	.01D	Tavola di sintesi dei vincoli (1:2.000)
UdP	A1.	3	.01E	Tavola di sintesi dei vincoli (1:2.000)
UdP	A1.	3	.02	Strumenti urbanistici Comuni confinanti – Mosaico destinazioni d'uso dei suoli (1:10.000)
UdP	A1.	4	.01	Raccolta istanze e proposte (1:5.000)
UdP	A1.	4	.01A	Raccolta istanze e proposte (1:2.000)
UdP	A1.	4	.01B	Raccolta istanze e proposte (1:2.000)
UdP	A1.	4	.01C	Raccolta istanze e proposte (1:2.000)
UdP	A1.	4	.01D	Raccolta istanze e proposte (1:2.000)
UdP	A1.	4	.01E	Raccolta istanze e proposte (1:2.000)
PG	1			Uso del Suolo (1:5.000)
PG	2			Unità di Paesaggio (1:5.000)
PG	3			Elementi del Paesaggio e Criticità (1:5.000)
PG	4			Vincoli Ambientali (1:5.000)

PG	5			Zone e barriere paesaggistiche sensibili (1:5.000)
PG	6			Sistema Verde (1:5.000)
PIM	1.1			Inquadramento sovracomunale delle reti di mobilità – Stato di fatto (1:25.000)
PIM	1.2			Inquadramento sovracomunale delle reti di mobilità – Scenario di progetto (1:25.000)
PIM	2A			Classificazione funzionale della rete viaria (1:5.000)
PIM	2B			Classificazione funzionale della rete viaria (1:5.000)
PIM	3A			Sistema insediativo. Destinazioni d'uso prevalente e stato utilizzo dei fabbricati. (1:5.000)
PIM	3B			Sistema insediativo. Destinazioni d'uso prevalente e stato utilizzo dei fabbricati. (1:5.000)
PIM	4A			Sistema insediativo. Destinazioni d'uso al piano terra e stato utilizzo. (1:5.000)
PIM	4B			Sistema insediativo. Destinazioni d'uso al piano terra e stato utilizzo. (1:5.000)
PIM	5A			Sistema insediativo. Tipologie edilizie (1:5.000)
PIM	5B			Sistema insediativo. Tipologie edilizie (1:5.000)
PIM	6A			Sistema insediativo. Altezza degli edifici (1:5.000)
PIM	6B			Sistema insediativo. Altezza degli edifici (1:5.000)
PIM	7A			Sistema dei servizi e stato di attuazione Prg (1:5.000)
PIM	7B			Sistema dei servizi e stato di attuazione Prg (1:5.000)
PIM	8A			Sistema ambientale. Uso dello spazio aperto (1:5.000)
PIM	8B			Sistema ambientale. Uso dello spazio aperto (1:5.000)
PIM	9A			Sistema insediativo. Fasi di sviluppo (1:5.000)
PIM	9B			Sistema insediativo. Fasi di sviluppo (1:5.000)
PIM	9C			Sistema insediativo. Fasi di sviluppo: nuclei storici (1:5.000)
PIM	10			Stato di conservazione degli edifici ed elementi architettonici e paesistici da preservare (1:1.000)
PIM	11A			Sistema insediativo. Densità fondiaria per isolato (1:5.000)
PIM	11B			Sistema insediativo. Densità fondiaria per isolato (1:5.000)
PIM	12A			Sistema insediativo. Rapporto di copertura medio per isolato (1:5.000)
PIM	12B			Sistema insediativo. Rapporto di copertura medio per isolato (1:5.000)
UdP	A4.	1	.01	Stato Attuazione PRG (1:5.000)
UdP	A4.	1	.01A	Stato Attuazione PRG (1:2.000)
UdP	A4.	1	.01B	Stato Attuazione PRG (1:2.000)
UdP	A4.	1	.01C	Stato Attuazione PRG (1:2.000)
UdP	A4.	1	.01D	Stato Attuazione PRG (1:2.000)
UdP	A4.	1	.01E	Stato Attuazione PRG (1:2.000)
UdP	A4.	1	.02	Consumo di suolo PRG e Tessuto Urbanizzato (1:5.000)
UdP	A4.	2	.01	Potenzialità e opportunità, criticità e rischi (1:5.000)
UdP	A5.	1	.01	Insediamenti commerciali (1:10.000 – 1:2.000)
PG	5B			Sensibilità paesaggistica (1:5000)
UdP	A5.	4	.01	Insediamenti rurali (1:10.000 – 1:2.000)
UdP	A5.	5	.01	Ambiti di trasformazione (1:5.000)
UdP	A5.	5	.01A	Ambiti di trasformazione (1:2.000)
UdP	A5.	5	.01B	Ambiti di trasformazione (1:2.000)
UdP	A5.	5	.01C	Ambiti di trasformazione (1:2.000)
UdP	A5.	5	.01D	Ambiti di trasformazione (1:2.000)
UdP	A5.	5	.01E	Ambiti di trasformazione (1:2.000)
UdP	A6.	1		Tavola delle Previsioni di Piano (1:10.000)

ELENCO DOCUMENTI E SITI WEB CONSULTATI

- DOCUMENTI	
–	Aprà Franco, Alfredo Drufuca, Marco Engel, Gregorio Praderio – Piano d'Area Rhodense - 2007
–	Buroni Marco, "La parrocchia di Arese – 400 anni fra cronaca e storia", Centro Salesiano San Domenico Savio
–	Centro Studi PIM - Luoghi urbani e spazio – febbraio 2011
–	Expo 2015 - Fruire le Groane: alimentazione, ambiente cultura.
–	Linee guida per l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente
–	Piano Regolatore Generale, Comune di Arese 1997
–	Piano Territoriale Regionale (PTR)
–	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
–	Piano della Ciclabilità della Provincia di Milano "MiBici"
–	Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane
–	Relazione sullo Stato del Paesaggio 2012 del Comune di Arese
–	Regione Lombardia – Territorio e Urbanistica "La componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano del Governo del Territorio" a cura di M. Credali, S. De Andrea, F. De Cesare, S. Perdiceni.
- SITI WEB	
–	www.italia.gov.it
–	www.cipecomitato.it
–	www.ptr.regione.lombardia.it
–	www.pgt.regione.lombardia.it
–	www.parcogroane.it
–	www.cartografia.regione.lombardia.it
–	www.provincia.milano.it
–	www.comune.garbagnate-milanese.mi.it
–	www.comune.bollate.mi.it
–	www.comune.milano.it
–	www.comune.rho.mi.it
–	www.comune.lainate.mi.it
–	www. bie-paris.org
–	www.contrattidifiume.it
–	www.mi.camcom.it
–	www.cimep.mi.it
–	www.pim.milano.it
–	Www. Istat.it



PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

A1 – QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

Data: Dicembre 2013

Aggiornamenti: Marzo 2014

Adottato con Delibera di C.C. n.

Approvato con Delibera di C.C. n.

Assessorato Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia privata e pubblica – Ambiente - Viabilità

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe

Città di Arese

1 - QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

A1. 1 Pianificazione comunale - Le trasformazioni urbanistiche dal Piano Regolatore Generale al Documento d'Inquadramento: recenti, programmate e in atto.

Le trasformazioni che nell'ultimo decennio hanno interessato maggiormente la Città di Arese riguardano quelle parti del territorio già edificate ed urbanizzate con edifici a destinazione prevalentemente produttiva che, per la loro collocazione in prossimità delle aree residenziali, a seguito della cessazione dell'attività produttiva, sono state trasformate in aree a vocazione residenziale al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio.
Lo strumento a cui l'Amministrazione è ricorsa è stato quello della programmazione negoziata attraverso la promozione dei Programmi Integrati d'Intervento di iniziativa privata caratterizzati dalla pluralità di funzioni, comprese quelle inerenti le infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, la riqualificazione ambientale per i siti risultati contaminati, caratterizzati anche dalla compresenza di tipologie edilizie e modalità d'intervento integrate come quella dell'edilizia di libero mercato con l'edilizia convenzionata con caratteristiche economico popolari (art. 18 del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), la realizzazione ed il potenziamento di opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ecc.) e secondaria (asili e scuole, impianti sportivi, attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri, mercato, ecc.).
L'Amministrazione è ricorsa alla programmazione negoziata, quale strumento flessibile nella programmazione territoriale e compartecipazione pubblico-privato anche a seguito dell'individuazione di una serie di altre criticità scaturite, sia dalla difficoltà di gestione del Piano Regolatore Generale e della sua modalità di attuazione, ormai considerate inadeguate per dare risposte soddisfacenti ai bisogni del territorio e della popolazione, nonostante le varianti a procedura semplificata[1] che si sono attuate nel tempo, sia dalla difficoltà di coinvolgere le risorse della società civile nella riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale.

Infatti il Piano del Governo del Territorio interviene sulla situazione della Città di Arese che ha un Piano Regolatore Generale, adottato nel 1991 ed approvato dalla Giunta regionale nel 1997[2], la cui capacità insediativa residenziale teorica è pari a 21.500 abitanti[3] e gli obiettivi sono così sintetizzabili:

- soddisfacimento del fabbisogno residenziale arretrato e dei nuovi nuclei familiari attraverso interventi di edilizia popolare o convenzionata concentrando l'espansione residenziale entro l'ambito già urbanizzato, infatti il Piano Regolatore Generale prevede nell'ambito dei Piani di Lottizzazione residenziali l'obbligo di realizzare alloggi con caratteristiche economico-popolari par almeno il 20% della volumetria prevista;
- limitazione delle previsioni di nuovi insediamenti produttivi alle sole aree incluse in Piani di Lottizzazione industriali già convenzionati e a quelli interclusi per il completamento e l'espansione delle attività esistenti;
- salvaguardia dall'edificazione produttiva della zona oltre il Canale Scolmatore di Nord-Ovest4 ed adiacente alla residenza di edilizia economico popolare, al fine di conservare una adeguata "riserva" per eventuali espansioni residenziali che non trovassero collocazione nell'ambito urbano;
- individuazione delle aree per le attività di carattere terziario, soprattutto direzionale e di servizio, in prossimità di infrastrutture per la mobilità;
- individuazione di nuove aree a standard:
  - spazi verdi in prossimità delle aree con destinazione produttiva a protezione della residenza;
  - spazi da adibire a parcheggio pubblico in prossimità delle attività terziarie;
- miglioramento dei collegamenti viabilistici sia esterni che interni:
  - con la Città di Milano senza l'attraversamento della Strada Provinciale 233 Varesina[5] nel centro abitato di Ospiate, frazione del comune di Bollate;

- con la città di Rho senza attraversare gli abitati delle frazioni;
- risolvere il collegamento, nella zona del Cimitero capoluogo, tra il ramo della circonvallazione esistente discendente da nord con quello proveniente da est.

Il Piano Regolatore Generale ha subito, due mese dopo la sua approvazione definitiva, una variante relativa al comprensorio industriale "Fiat-Alfa Romeo" a nord del territorio comunale a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma[6] per la reindustrializzazione dell'area stessa e, a febbraio del 1998, un'ulteriore variante[7] (variante n. 1) ai sensi e per gli effetti della allora Legge 1/1978 di *Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali* per la realizzazione di una vasca volano da costruire sud del territorio.

Successivamente sono state effettuate una serie di varianti alla strumento urbanistico generali a procedura semplificata che di seguito si vanno ad elencare:

- Con delibera Consiglio comunale n. 31 del 17.03.1998 sono state adottate le varianti n. 2 e n. 3:
  - variante n. 2: modifica della destinazione di zona dell'area di sedime dell'edificio di Via dei Platani 8 (già farmacia comunale) al fine di ricondurre la destinazione dell'area alle caratteristiche d'uso delle Zone residenziale esistente e di completamento "B4" - art. 36 Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
  - variante n. 3: realizzazione di una rotatoria posta all'incrocio fra la Via per Passirana e la Via Privata Alfa Romeo (in luogo dell'esistente impianto semaforico).

  Successivamente con delibera Consiglio comunale n. 66 del 22.07.1998 è stata approvata ai sensi della Legge regionale n. 23 del 23.6.1997 art. 2, comma 2, lett. e)[8] la variante n. 2 e con delibera C.C. n. 85 del 29.09.1998 è stata approvata ai sensi della Legge regionale n. 23 del 23.06.1997 art. 2, comma 2, lett. a)[9], la variante n. 3.
- Con delibera Consiglio comunale n. 86 del 29.09.1998 è stata adottata e con delibera C.C. n. 36 del 26.04.1999 approvata, ai sensi della Legge regionale n. 23 del 23.06.1997 art. 2, comma 2, lett. b)[10] la variante n. 4 che riguardava la realizzazione del nuovo tracciato della strada provinciale n. 46 - "Rho-Monza" - tronco di Baranzate- Rho - 1° e 2° lotto - 1° stralcio.
- Per la proposta di variante 5, che riguardava la previsione di una nuova strada di Piano da Via Nuvolari per il collegamento con il nuovo comparto oggetto di Piano di Lottizzaizone di Via Marietti, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 4 del 22.01.1999, ha ritenuto di non procedere all'adozione di detta variante che avrebbe dovuto seguire la procedura di cui alla Legge regionale n. 23/97.
- Con delibera Consiglio comunale n. 37 del 28.04.1999 sono state adottate le varianti n. 6, 7 e 8 riguardanti:
  - variante n. 6: modifica della destinazione di zona delle aree poste fra Via Volta e Via Monte Grappa, già destinante dal PRG a Zona produttiva esistente e di completamento "D1", a Zona di trasformazione funzionale "D3" (art. 44 NTA), al fine di consentire nel medio-lungo periodo l'insediamento nella zona di funzioni fra loro compatibili;
  - variante n. 7: modifica della destinazione di zona relativamente alle aree poste fra Via Marmolada, Via Gramsci e Via Monte Generoso al fine di ricondurre la destinazione dell'area, già destinata a Zona terziaria esistente e di completamento "B/T", alle caratteristiche della zona circostante e pertanto azzonare il lotto come Zona residenziale esistente e di completamento "B3" (art. 36 NTA);
  - variante n. 8: integrazione dell'art. 25 NTA del vigente PRG consentendo, in modo chiaro ed esplicito, la realizzazione nell'ambito convenzionale di autorimesse pertinenziali alla residenza nel sottosuolo di aree pubbliche destinate a verde e parcheggi pubblici;
  - mentre con delibera Consiglio comunale n. 60 del 21.09.1999 sono state approvate le varianti n. 6 e 7, ai sensi della Legge regionale n. 23 del 23.06.1997 art. 2, comma 2, lett. e) e la variante n. 8 è stata approvata ai sensi della lett. i)[11] della medesima legge.
- Con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 18.04.2000 è stato rettificato, ai sensi degli art. 4 e 5 della L.R. 23/1997, un errore materiale relativo alla quantificazione della superficie a standard (lotto n. 171) inserito nel Piano di Lottizzazione di Via Vismara.

- Con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 26.06.2000 è stata adottata e con delibera n. 70 del 27.11.2000 è stata approvata la variante n. 9, secondo la procedura di cui alla Legge regionale n. 23 del 23.06.1997 art. 2, comma 2, lett. b), che riguarda la realizzazione il raccordo fra l'autostrada-A8 "Milano-Laghi" ed il nuovo tracciato della Strada Provinciale n. 46 - "Rho-Monza" - tronco di Baranzate- Rho - 1° e 2° Lotto - 2° stralcio.
- Con delibera di Consiglio comunale n. 44 del 04.07.2000 è stata adottata e con delibera n. 83 del 11.12.2000 è stata approvata, ai sensi della Legge regionale n. 23 del 23.6.1997 art. 2, comma 2, lett. a) e b), la variante n. 10 che riguarda lo studio della viabilità nel quadrante nord occidentale (Viale Marietti-Via E. Ferrari-Viale T. Nuvolari) del territorio comunale.
- Nell'ambito del Piano di Lottizzazione di Via Valera è stata modificata la conformazione del comparto, secondo la procedura disciplinata dalla L.R. 23/1997 art. 2, comma 2 lett. f)[12] e dell'art. 6, comma 2, ed il Piano Attuativo in variante al PRG (variante n. 11) è stato adottato con deliberazione C.C. n. 64 del 25.09.2000 ed approvato con deliberazione C.C. n. 4 del 31.01.2001.
- Con la variante n. 12, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 78 del 27.09.2001 ed approvata con delibera n. 5 del 24.01.2002, sono state modificate le norme tecniche di attuazione (NTA), ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. n. 23/1997, al fine di adeguare la normativa del Piano Regolatore Generale alla nuova legislazione nazionale e regionale.
- Nell'ambito del Piano di Lottizzazione delle aree residenziale in Via Varzi/Viale T. Nuvolari è stata modificata l'allocazione delle previsioni della nuova viabilità di P.R.G. mediante variante, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. b) L.R. n. 23/1997, che è stata indicata con il n. 13, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 85 del 29.10.2001 ed approvata con delibera n. 12 del 20.02.2002.

Nel 2001 dopo quattro anni dalla data di approvazione, anche e seguito delle sue successive varianti, il Piano Regolatore Generali lo si è ritenuto attuato nei suoi obiettivi fondamentali, ciononostante risultano insoddisfatte alcune esigenze fondamentali quali:
- l'implementazione di alcuni servizi pubblici (scuole, biblioteca, municipio);
- il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica riferite a specifiche categorie sociali;
- il recupero del "Centro Storico".

Per questo, e per quanto argomentato all'inizio del capitolo, l'Amministrazione comunale ha elaborato il primo Documento d'Inquadramento [13] allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata d'intervento del territorio comunale, allora disciplinata dalla Legge regionale 12 aprile 1999, n. 9.
I dati di partenza per la stesura Documento sono stati i seguenti:
- l'area urbanizzata o comunque collegata a buona parte delle urbanizzazioni primarie ed a parte di quelle secondarie rappresentava circa il 75% dell'intero territorio;
- ad Arese solo il 12% delle abitazioni è stato costruito prima del 1960, ciò significa che lo sviluppo della città si è concentrato in pochissimi anni;
- in questa fase di sviluppo la città abitata ha assorbito quelle aree occupate da attività produttive che rispetto al nucleo originario si ponevano alla periferia della città stessa;
- un numero significativo di abitazioni risultava estremamente vincolato nella tipologia e non poteva essere riconvertito a nuove esigenze;
- gli strumenti urbanistici ed i regolamenti che avevano governato la trasformazione della Città, sino all'approvazione del Piano Regolatore Generale, prevedevano nell'ambito della propria disciplina la possibilità di realizzare nelle aree "Miste Artigianali" destinazioni in parte produttive e in parte residenziali oppure interamente residenziali, portando così al costituirsi di "enclavi" produttive all'interno di zone ove la vocazione residenziale risultava e risulta predominante;
- la dotazione delle aree a verde pubblico era superiore agli standard minimi della Legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 *Disciplina urbanistica del territorio regionale misure di salvaguardia del patrimonio naturale e paesistico* e, dal punto di vista della fruibilità verde pubblico/abitante, era maggiore di quanto era mediamente a disposizione nei Comuni dell'hinterland milanese;

- la dotazione di parcheggi pubblici era superiore agli standard della Legge regionale n. 51/1975, ma esistevano zone di "sofferenza" nelle aree dove vi è presenza di attività commerciali, ricettive e residenziali senza posti auto privati;
- gli impianti sportivi, sia pubblici che privati rispondevano in modo sufficiente alle esigenze del territorio.

Gli obbiettivi politico-programmatici generali che l'Amministrazione di allora si era prefissa con l'approvazione del Documento d'Inquadramento nel 2001 sono così schematizzabili:

- diminuzione della popolazione obiettivo a 21.000 abitanti;
- dare una risposta sociale al bisogno di case attraverso lo strumento dell'edilizia convenzionata con caratteristiche economico e popolari, da realizzarsi nell'ambito di interventi di recupero, trasformazione urbanistica funzionale e di nuova edificazione. La realizzazione di tali previsioni sarebbe dovuta avvenire nell'ambito di interventi qualificanti dal punto di vista architettonico ed ambientale, inseriti in quartieri residenziali ove vi sia una pluralità di funzioni, di tipologie di interventi e significative infrastrutture pubbliche e/o di servizio alla residenza, pertanto è stato curato l'inserimento di comparti di edilizia con caratteristiche economico-popolari in quartieri dove le tipologie edilizie erano diversificate in modo da evitare la creazione di "ghetti" o zone di scarsa integrazione sociale;
- includere anche il recupero del Centro storico nella risposta sociale al bisogno di case attraverso interventi sia pubblici che privati, in tal modo è stato possibile reperire anche una quota del fabbisogno abitativo che il Piano Regolatore Generale individuava all'interno della "zona A";
- recupero delle aree dismesse o trasferimento delle attività produttive poste in zone non compatibili con la destinazione industriale. Proseguire la prima risposta data a tale necessità attraverso le previsioni del Piano Regolatore Generale che individua le Zone di trasformazione funzionale "D3" ed il cui risultato è da ritenersi sicuramente positivo, ma data la rigidità del piano non può ritenersi esaustiva ai fini dell'individuazione delle aree interessate, né adeguatamente incentivante dati i tempi di attuazione di dette previsioni di PRG (procedura di Piano di Lottizzazione). Si è ritenuto necessario procedere ad incentivare la ricollocazione sul territorio di quelle attività produttive che nel tempo sono state ormai completamente inserite all'interno del tessuto residenziale;
- fornire sufficienti ed adeguate risposte alla richiesta di individuare sul territorio aree idonee per le attività produttive che vengono "espulse" dagli ambiti non più compatibili con tale funzione;
- cogliere l'occasione di sviluppo del territorio legata:
  - alla realizzazione di infrastrutture di aree e dalla realizzazione del Polo Esterno della Fiera di Milano (Pero-Rho);
  - alle fonti di finanziamento comunitario che vedono la città di Arese ancora per alcuni anni inserita nella fase transitoria delle aree a declino industriale dell'Obiettivo 2[14].

  In tale contesto si è resa necessaria soprattutto nelle aree logisticamente più idonee la realizzazione di attività economiche con funzioni anche di servizio, ivi comprese le attrezzature ricettive, consentendo nel contempo lo sviluppo delle attività già presenti nelle aree funzionalmente compatibili;
- rispondere ad una parte significativa della deficienza di spazi pubblici attraverso la sinergia pubblico-privato. Se le dotazioni delle superfici a standard rispondono pienamente alle esigenze del territorio alcuni edifici pubblici (Amministrativi, Culturali, Scolastici e Socio-Sanitari) non erano più in grado di fornire risposte accettabili rispetto alle esigenze della popolazione perché non uniformemente distribuiti;
- realizzare la cintura ecoambientale posta tra le funzioni residenziali e il sistema produttivo che il Piano Regolatore Generale prevede, realizzando un corridoio ecologicamente protetto e vincolato destinato in parte a funzioni pubbliche;
- realizzare le opere necessarie a regolare il flusso veicolare su alcuni nodi ed arterie di particolare importanza (es.: Via G. Matteotti/Viale Marietti; Via Monte Grappa/Via G. Marconi; Via G. Marconi/Via delle Industrie) che il Piano Urbano del Traffico[15]ha individuato, e completare la previsione della viabilità così come indicata da PRG, al

fine di migliorare il collegamento tra il sistema viario urbano e quelle intercomunale che l'Amministrazione provinciale implementa;
- tenere in debito conto, rispetto alla "viabilità interna", le necessità che scaturiranno dall'insediamento del Polo Esterno della Fiera di Milano a Rho-Pero e dagli sviluppi del Piano di Recupero dell'area dell'ex Fiat-Alfa Romeo;
- migliorare la fruizione degli spazi pubblici, la sicurezza stradale e la qualità ambientale prevedendo l'attuazione dei percorsi ciclo-pedonali così come tracciati nel Piano Regolatore Generale;
- dare risposta alla carenza di zone a parcheggio in particolare per quelle aree del territorio ove la presenza di servizi commerciali o di altra natura, l'esiguità dei posti auto privati all'interno degli edifici abitativi, creano una deficienza nella disponibilità di detti parcheggi pubblici;
- confermare ed implementare l'attività di monitoraggio ambientale e di informazione ai cittadini, anche se per quanto riguarda le problematiche ambientali non si rilevavano situazione di emergenza.

Parte delle successive varianti al Piano Regolatore Generale sono scaturite da proprio da proposte di Programmi Integrati d'Intervento di iniziativa privata che hanno permesso all'Amministrazione di allora di raggiungere gli obiettivi prefissati con il Documento d'Inquadramento, mentre le altre da progetti di opere pubbliche comunali, provinciali e regionali:
- Variante n. 14, assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. e) della Legge regionale n. 23 del 23.6.1997, nell'ambito della proposta di Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica delle aree di Via Vismara da zona produttiva, in un contesto a vocazione residenziale, a zona di trasformazione prevalentemente residenziale con alloggi convenzionati, aventi caratteristiche economico-popolari, integrati con quelli di libero mercato e la presenza di una quota di direzionale, adottata con delibera Consiglio comunale n. 30 del 22.04.2002 ed approvata con delibera Consiglio comunale n. 69 del 26.09.2002.
- Variante n. 15, rientra nella fattispecie individuata dall'art. 2, comma 2, lett. b) della L.R. n. 23/1997 e riguarda la sistemazione viabilistica dell'incrocio fra Via Monte Grappa e la strada Provinciale n. 153 Rho-Cusano Milanino, denominata Via Marconi, adottata con delibera Consiglio comunale n. 82 del 28.11.2002 ed approvata con delibera n. 12 del 10.03.2003.
- Variante n. 16, rientra nella fattispecie individuata dall'art. 2, comma 2, lett. a) della L.R. n. 23/1997 e riguarda la realizzazione del nuovo canile nell'area dell'ex depuratore comunale, adottata con delibera Consiglio comunale n. 70 del 26.09.2002 ed approvata con delibera n. 25 del 14.04.2003.
- Variante n. 17, rientra nella fattispecie individuata dall'art. 2, comma 2, lett. b) della L.R. n. 23/1997 e riguarda la modifica della zona di rispetto dei pozzi idrici posti in Via dei Platani e Viale Sempione, ridotta con decreto regionale da 200 a 10 metri, adottata con delibera Consiglio comunale n. 36 del 15.05.2003 ed approvata con delibera n. 71 del 29.09.2003.
- Variante n. 18, assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. c) ed e) della L.R. n. 23/1997, nell'ambito della proposta di Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica delle aree di Via Leopardi-Via Mattei da zona produttiva, in un contesto a vocazione residenziale, a zona di trasformazione prevalentemente residenziale con quota di alloggi convenzionati con caratteristiche economico-popolari, la presenza di una quota di direzionale e la ricollocazione della previsione di PRG di un percorso ciclabile all'interno del comparto , adottata con delibera Consiglio Comunale n. 57 del 17.07.2003 ed approvata con delibera n. 80 del 10.11.2003.
- Variante n. 19, relativa a modifiche all'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/1997, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 17.07.2003 ed approvata con delibera n. 79 del 10.11.2003.
- Variante n. 21, relativa all'adeguamento dell'asse viario Arese - Garbagnate, Via Luraghi/V. Kennedy/Via I Maggio, ai sensi dell'art. 2 comma 2 lett. a) della L.R.

23/1997, adottata con delibera Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2003 ed approvata con delibera n. 29 del 27.04.2004.

- Variante n. 22, assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. d)[16] ed h)[17] della L.R. n. 23/97, nell'ambito della proposta di Programma Integrato d'Intervento di iniziativa privata per la trasformazione urbanistica dell'area di Via Gramsci, in località Torretta, in "zona A" di PRG e soggetta a Piano Attuativo, mediante la riqualificazione edilizia dei fabbricati fatiscenti e pericolanti insistenti su dette aree con il ridisegno dell'intero comparto ed il coordinamento dell'insieme degli interventi edilizi a funzione pubblica e privata, adottata con delibera Consiglio Comunale n. 48 del 16.07.2004 ed approvata con delibera n. 63 del 08.11.2004.
- Variante n. 23, assunta ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lett. a), c) ed i) della L.R. n. 23/1997, relativa all'informatizzazione della tavole cartacee del Piano Regolatore Generale, con il recepimento nelle tavole della ridelimitazione della zona di rispetto del pozzo idrico di Viale delle Industrie, della viabilità approvata dal CIPE18 per il nuovo Polo Fieristico Rho-Pero, della sistemazione della rilevata disomogeneità dei lotti residenziali di Via Roma, della rettifica inerente l'area a standard del Centro Salesiano, dei tracciati degli elettrodotti, della planimetria riferita alle aree bonificate, di un nuovo percorso ciclo-pedonale in località Valera; nonché all'adeguamento apportato alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano in recepimento alle osservazioni in merito alla valutazione di compatibilità ambientale, segnalate nell'elaborato tecnico di pianificazione urbanistica e territoriale in prossimità di stabilimenti a rischio di incidente rilevante, approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 27 del 27.04.2004. La variante n. 23 è stata adottata con delibera Consiglio comunale n. 20 del 07.04.2005 ed approvata con delibera n. 73 del 28.11.2005.

Dopo quattro anni dalla definizione degli obiettivi e degli indirizzi definiti con il Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento, l'Amministrazione comunale di allora ha ritenuto necessario procedere ad un'analisi dello stato di attuazione della programmazione in esso contenuta.
Nel periodo in esame (2001-2005), anche attraverso le varianti n. 14, 18, 22 al Piano Regolatore Generale di iniziativa privata sopra richiamate, sono stati raggiunti una serie di obiettivi che si vanno ad illustrare:

- la previsione di trasformazione di aree produttive dismesse localizzate in zone disomogenee (a vocazione prevalentemente residenziale) ha trovato positivo riscontro e ciò ha permesso di attuare alcuni significativi interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- per quanto attiene alle strutture pubbliche:
  - si è proceduto alla razionalizzazione degli spazi destinati agli uffici comunali mediante la realizzazione della nuova sede della Polizia Locale in Via Campo Gallo, il trasferimento degli uffici Demografici in Via Caduti 6 e la conseguente ridistribuzione degli spazi all'interno dell'edificio in Via Roma 2 e degli uffici destinati a Servizi Sociali in via Col di Lana.
  - è stato ristrutturato il Poliambulatorio ed il Centro Anziani ed ampliati gli uffici comunali ivi insediati;
  - è stata completata la realizzazione dei nuclei abitativi per anziani affetti dal morbo di "Alzheimer", il Centro Diurno Integrato e n. 5 alloggi per anziani, il tutto all'interno dell'area della Casa di Riposo di Via Matteotti n. 30;
  - è stata realizzata la ristrutturazione dell'edificio scolastico della scuola elementare e media di Via Varzi, l'ampliamento della mensa e la ristrutturazione della scuola elementare di Via Col di Lana, l'ampliamento e la ristrutturazione della scuola materna di Viale Einaudi;
  - sono stati aumentati gli spazi del liceo scientifico di Via Matteotti, attraverso la realizzazione di nuove aule prefabbricate, e del liceo artistico inglobando la zona già occupata dalle associazioni.
  - alcune delle associazioni presenti sul territorio hanno trovato la loro collocazione in una parte dell'area a standard del comparto soggetto a piano di Recupero Intercomunale dell'ex stabilimento Fiat-Alfa Romeo in immobili ristrutturati dall'Amministrazione comunale;

  - è stata realizzata la riqualificazione del parcheggio posto fra Via dei Giardini e Via Mattei con la riorganizzazione degli spazi di sosta e riqualificazione del verde pubblico;
  - è stato realizzato il nuovo parcheggio interrato posto in Via Degli Orti (sottostante il campo di calcio A7 dell'Oratorio Don Bosco) con circa n. 150 posti auto. Tale progettazione è collegata ad altri due interventi in programma che prevedono la sistemazione della Piazza C.A. Dalla Chiesa (i cui lavori sono già iniziati), di un tratto della Via Roma e di Via Matteotti nonché la riqualificazione di Via degli Orti che si è già conclusa;
- incremento della dotazione di standard pubblici passando da 35,08 mq/ab a 35,79 mq/ab;
- realizzazione di 82 nuovi alloggi in edilizia convenzionata pari al 45% delle previsioni del Documento;
- è stato avviato il processo di Agenda 21 e nel 2004 è stato redatto il primo Rapporto sulla stato dell'ambiente.

In considerazione delle mutate situazioni del territorio e della popolazione, quale esito del costante monitoraggio degli indicatori sociali ed economici per la valutazione, l'analisi e le istanze che la società civile aresina ha fatto emergere nel corso degli anni presi in considerazione (2001-2005), nonché a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 *Legge per il governo del territorio* si è reso necessario aggiornare il Documento adeguandolo alla nuova disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento ed alla revisione degli obiettivi; pertanto nel 2005 è stato approvato il I° aggiornamento al Documento d'Inquadramento[19] in cui:
- si conferma il mantenimento della popolazione obiettivo a 21.000 abitanti;
- si confermano gli obbiettivi del primo Documento per le politiche della casa: recupero, riqualificazione urbanistica e nuova espansione con una quota media del 20% destinata all'edilizia convenzionata con caratteristiche economico popolare;
- si introducono i criteri CIMEP20 per l'individuazione delle quote di edilizia convenzionata in cessione gratuita al Comune, in locazione ed in proprietà ai privati;
- si prosegue con l'incentivazione al recupero del Centro storico per dare risposta sociale al bisogno di casa: recupero dei "vuoti edilizi" con risparmio del consumo di suolo;

Mentre i nuovi obiettivi consistono in:
- rilancio delle attività economiche presenti nel Centro storico, mediante l'inserimento di iniziative di socializzazione e creazione di momenti culturali;
- realizzazione di ampio parco cittadino ad indirizzo naturalistico, ovvero un'area ove vengano realizzati interventi di valorizzazione delle potenzialità naturali con funzione educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- realizzazione di spazi integrativi alle attività didattiche e di laboratorio nelle scuole medie;
- favorire l'intervento privato per soddisfare la domanda di nido e micronido, tutelando le fasce socialmente più deboli;
- realizzazione una nuova piscina comunale, data la vetustà e le condizioni in cui versa l'attuale impianto;
- progettazione di un edificio polivalente che consenta di realizzare sul territorio una molteplicità di attività ludico-sportive;
- valorizzazione del patrimonio storico-industriale costituito dal "Museo dell'Auto Alfa Romeo" attraverso un'azione congiunta di tutte le istituzioni sovracomunali competenti (Regione e Province), sia per il reperimento di idonei fondi ma anche per svolgere un'azione di convincimento nei confronti dell'attuale proprietà del museo;
- migliorare la sicurezza stradale, contribuire alla riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico attraverso adeguamenti viabilistici per la regolamentazione di incroci mediante la creazione di rotatorie: Via Monte Grappa angolo Via Statuto, Viale Einaudi angolo Via Vismara);
- riqualificazione di Viale Marietti al fine di specificarne meglio la funzione di strada di livello comunale;
- potenziare il ruolo dei tracciati ciclopedonali (programma in corso di Agenda 21) trasformandoli da viabilità prevalentemente destinata allo svago ed al tempo libero a

primaria funzione di collegamento fra le diverse attività del territorio (casa-scuola, casa–servizi pubblici e commerciali, ecc.) attraverso il completamento dei percorsi ciclopedonali previsti già nel PRG.

Le modalità di raggiungimento dei nuovi obbiettivi ed il completamento di quelli già previsti nel primo Documento d'Inquadramento vengono riconfermati, fermo restando i principi esplicitati dalla normativa regionale, attraverso:

- maggiore flessibilità nelle destinazioni funzionali nelle aree a standard con vincolo decaduto;
- possibilità di proporre programmi integrati in aree aventi qualsiasi destinazione d'uso in base la Piano Regolatore Generale ad esclusione delle zone a verde privato, oltre che agricole;
- assicurare il reperimento della quantità di aree a standard possibilmente all'interno dell'area d'intervento;
- nelle aree in cui il PRG individua già delle aree a standard, se decaduto questo dovrà essere sommato allo standard minimo comunque da reperire per l'intervento che si propone;
- introduzione dei criteri preferenziali per la valutazione delle proposte di P.I.I. quali:
  - impegno da parte dei proponenti a realizzare concordemente infrastrutture e servizi, da computarsi proporzionalmente nella dotazione di standard per i rispettivi interventi, aventi rilievo cittadino o idonei al soddisfacimento di esigenze di preminente interesse pubblico in zone marginali e degradate (ad esempio: asili, centri sociali, biblioteche; parchi; campi giochi; anche gestiti in regime di convenzione);
  - realizzazione di quote significative di edilizia sovvenzionata o agevolata o convenzionata;
  - la previsione di una gestione dei servizi da parte di enti o associazioni no-profit;
  - l'individuazione concordata da parte di proponenti di diversi P.I.I. concernenti ambiti vicini o prossimi, di compendi contigui di aree da destinare proporzionalmente a standard in relazione ai rispettivi interventi;
- introduzione di indici territoriali per le proposte in variante al P.R.G. vigente.

Successivamente all'adeguamento del Documento d'Inquadramento, il Piano Regolatore Generale è stato oggetto di altre varianti di iniziativa privata a seguito della presentazione di proposte di programmi integrati, ad esclusione della n. 27 resasi necessaria per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale alla realizzazione di un'opera pubblica d'interesse regionale (vasca volano) e la n. 35 per l'ampliamento del perimetro del Cimitero in Località Valera, che sono:

- Variante n. 24, assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera e) della Legge regionale n. 23 del 23.6.1997, come consentito dall'art. 25 comma 1 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, adottata con delibera C.C. n. 47 del 20.07.2006 ed approvata con delibera Consiglio comunale n. 65 del 28.11.2006 riguardante la trasformazione del comparto sito in Via Mattei n. 58 e 60 da zona produttiva, in un contesto a vocazione residenziale, a zona di trasformazione prevalentemente con destinazione residenziale e la presenza di una quota di direzionale.
- Variante n. 25, assunta ai sensi della L.R. n. 23 del 23.6.1997 di cui all'art. 2, comma 2, lettera e) come consentito dall'art. 25 comma 1 della L.R. n. 12 del 11.03.2005, adottata con delibera C.C. n. 64 del 28.11.2006 ed approvata con delibera C.C. n. 22 del 02.04.2007, riguardante la trasformazione del comparto sito in Via Senato n. 4 da zona terziaria con la presenza di edifici destinati alla logistica, in un contesto a vocazione residenziale, a zona di trasformazione prevalentemente residenziale con alloggi convenzionati aventi caratteristiche economico-popolari, integrati con quelli di libero mercato e la presenza di una quota di direzionale.
- Variante n. 26 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera e) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25 comma 1 della L.R. n. 12 del 11.03.2005, riguardante la trasformazione del comparto sito in Via Mattei-Via Statuto-Via Monte Grappa da zona produttiva, in un contesto a vocazione residenziale, a zona di trasformazione prevalentemente residenziale con alloggi convenzionati, aventi caratteristiche economico-popolari, integrati con quelli di libero mercato, la presenza

di una quota di direzionale e commerciale, adottata con delibera di C.C. n. 69 del 20.12.2006 ed approvata con delibera C.C. n. 32 del 22.05.2007.

- Variante n. 27 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera b) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25 comma 1 della L.R. n. 12 del 11.03.2005, riguardante l'imposizione e la reiterazione del vincolo a servizi tecnologici per la realizzazione di una vasca volano (opera pubblica di interesse regionale), adottata con delibera di C.C n. 84 del 2012.2007 ed approvata con delibera di C.C n. 31 del 29.05.2008.
- Variante n. 28 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera c) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12 del 11.03.2005, riguardante le aree site in Via Madre Teresa di Calcutta che prevede la traslazione e la modifica dell'area a standard del comparto destinato a zona di trasformazione funzionale mediante l'edificazione di in complesso residenziale con la presenza di una quota di direzionale, adottata con delibera di C.C. n. 23 del 21.04.2008 ed approvata con delibera C.C. n. 49 del 22.07.2008.
- Variante n. 29 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera c) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12 del 11.03.2005, riguardante le aree di Via Salvador Allende e denominata "La Corte di Valera", adottata con delibera di C.C. n. 30 del 22.04.2010 ed approvata con delibera C.C. n. 54 del 21.07.2010.
- Variante n. 30 assunta ai sensi dell'art. 25, comma 7, della L.R. n. 12 del 11.03.2005, riguardante il comparto compreso tra le Vie Monte Grappa/Marconi ed il Canale Solmatore di Nord-Ovest, adottata con delibera di C.C. n. 55 del 21.07.2010 ed approvata con delibera C.C. n. 74 del 12.10.2010 e successive due modifiche convezioneali e planivolumetriche con delibera Commissariale n. 70 del 11.04.2013 e del Consiglio comunale n. 26 del 25.02.2014.
- Variante n. 31 assunta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 riguardante l'ampliamento dell'attività produttiva esistente di Via delle Industrie attraverso lo Sportello unico delle Attività Produttive, approvata con delibera C.C. n. 65 del 30.11.2009.
- Variante n. 32 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera f) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12 del 11.03.2005, per la riqualificazione ambientale e ricomposizione urbanistica ed architettonica del comparto esistente in Via Salvador Allende, tramite ristrutturazione edilizia con creazione di edifici residenziali e pertinenze ed il potenziamento delle opere pubbliche, approvata con delibera Commissariale n. 10 del 25.01.2012.
- Variante n. 34 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettere e) ed f) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12 del 11.03.2005, per la realizzazione di un comparto a vocazione residenziale nelle aree site in Via Senato e Viale Alfa Romeo, approvata con delibera Commissariale n. 38 del 06.03.2012.
- Variante n. 35 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera a) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12 del 11.03.2005, per l'ampliamento del perimetro del Cimitero in Località Valera, approvata con delibera Commissariale n. 32 del 27.02.2012.
- Variante n. 36 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera a) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12 del 11.03.2005, per la reiterazione del vincolo espropriativo per la realizzazione della pista ciclabile che da circa metà della Via privata Alfa Romeo conduce alla rotonda di Passirana, frazione di Rho, fino a seguire la Strada per Passirana, approvata con delibera Commissariale n. 33 del 27.02.2012.
- Variante n. 37 al dicembre 2013 non ancora adottata.
- Variante n. 38 assunta ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera b) della L.R. n. 23 del 23.6.1997 come consentito dall'art. 25, comma 1, della L.R. n. 12 del 11.03.2005 per la riqualificazione della S.P. ex S.S. n. 233 Varesina sulla base del progetto definitivo di variante predisposto dall'Area Infrastrutture e Mobilità – Settore Sviluppo Rete Stradale della Provincia di Milano (rubricato al protocollo n. 17711/06.07.2011 del Comune di Arese) approvata con atto di Consiglio comunale n. 42/24.10.2013.

Il Piano del Governo del Territorio interviene sulla situazione della Città di Arese che ha un Piano Regolatore Generale, adottato nel 1991, approvato dalla Giunta regionale nel 1997 e che conserva la sua efficacia fino all'approvazione del PGT e comunque non oltre la data del 30 giugno 2014.

A1.	2	Sistemi territoriali, da quello locale a quello europeo, e non solo.

La Città di Arese ha la volontà di costruire le proprie scelte di pianificazione territoriale acquisendo piena consapevolezza delle sempre crescenti forme di correlazione che legano l'agire locale con le opportunità e i vincoli che provengono da una analisi a scala sovraordinata delle dinamiche e delle condizioni di sviluppo.
Da qui nasce la necessità di conoscere i sistemi territoriali e non solo di cui la Città fa parte, consapevole della nuova stagione di pianificazione che la L.R. n. 12/2005 ha avviato per il territorio lombardo con la responsabilità centrale di (Province) e Comuni.
Pertanto risulta essenziale che la Città si ponga in una logica aperta a riconoscere le condizioni e le occasioni di sviluppo presenti in un contesto ben più ampio e non riconducibile solo a quello dei propri confini amministrativi.

Il territorio della Città di Arese è sito a nord-ovest rispetto alla città di Milano ed occupa la parte centrale del triangolo compreso tra la strada statale n. 233 (Varesina), l'autostrada A8 Milano-Laghi ed il canale Villoresi[21], ha una conformazione allungata in direzione nord-ovest con un'espansione di 6.563 kmq.
La Città fa parte del Sistema Territoriale Metropolitano (lombardo) che la Regione Lombardia ha individuato nel suo **Piano Territoriale Regionale** (**PTR**) [22].
Il Sistema Territoriale Metropolitano interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemonana e la parte più settentrionale della pianura irrigua coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta ed è inserito nel più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto caratterizzando fortemente i rapporti tra le varie realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, intrattenendo relazioni forti in un contesto internazionale.



Fig. 1 – PTR della Lombardia – Documento di Piano: Sistema Metropolitano Lombardo

Il Sistema Territoriale Metropolitano (lombardo) è a sua volta distinto in due sub-sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.
L'area metropolitana storica è ad ovest dell'Adda incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese-Lecco-Milano, convergente su Milano, caratterizzata da elevatissima densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazione dei vari poli in cui è collocata l'area ex Fiat-Alfa Romeo in posizione divenuta strategica nel quadro territoriale che può costituire una notevole risorsa per il Sistema nel suo complesso.

In quest'area si distingue per i suoi caratteri peculiari l'asse del Sempione, appoggiato sulla densa conurbazione Legnano-Busto Arsizio-Gallarate, che varie circostanze (trasporto, sviluppo economico, produzione di energia idraulica, ecc.) hanno qui favorito il sorgere di una zona di intensa industrializzazione oggi in declino, ma che la realizzazione del nuovo Polo Esterno della Fiera di Milano a Rho-Pero e dell'aeroporto della Malpensa fanno rivestire ancora oggi all'asse del Sempione un ruolo di primaria importanza nella pianificazione regionale.
Da qui la necessità di promuovere la crescita competitiva dell'area ex Fiat-Alfa Romeo, attraverso interventi di rilancio di attività compatibili con l'evoluzione del sistema economico-produttivo.

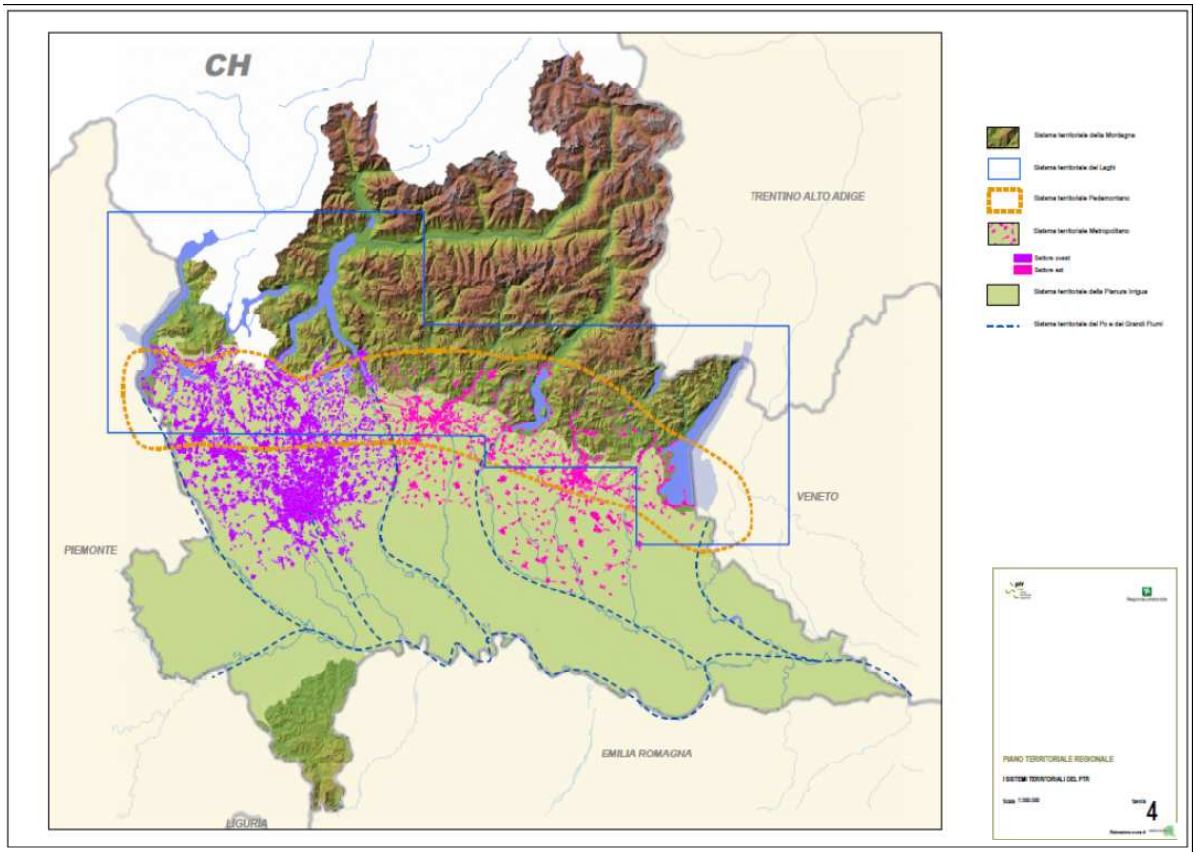


Fig. 2 – PTR della Lombardia – Documento di Piano: I Sistemi Territoriali – Tav. 4

Al centro del Sistema Territoriale Metropolitano (lombardo) c'è la città di Milano che si colloca alla confluenza di importanti vie di comunicazione che collegano l'est e l'ovest dell'area padana, ma anche l'Itala con l'Europa attraverso i trafori del San Gottardo e del Sempione che hanno esaltato il ruolo del milanese già nell'Ottocento e nel primo Novecento come ponte per l'Italia verso il Nord Europa.
Questi fattori sono stati e sono tuttora determinanti per lo sviluppo industriale e commerciale dell'area; infatti nello scenario dei Corridoi transeuropei multimodali di trasporto[23] il Sistema Territoriale Metropolitano (lombardo) vede il suo ruolo notevolmente rafforzato perché diventa cerniera tra i tre dei grandi corridoi:
- Corridoio I Berlino-Palermo[24],
- Corridoio V Lisbona-Kiev[25],
- Corridoio dei due Mari Genova-Rotterdam[26].

L'accessibilità internazionale si completa con il potenziamento dell'aeroporto di Malpensa e delle Autostrade del Mare.

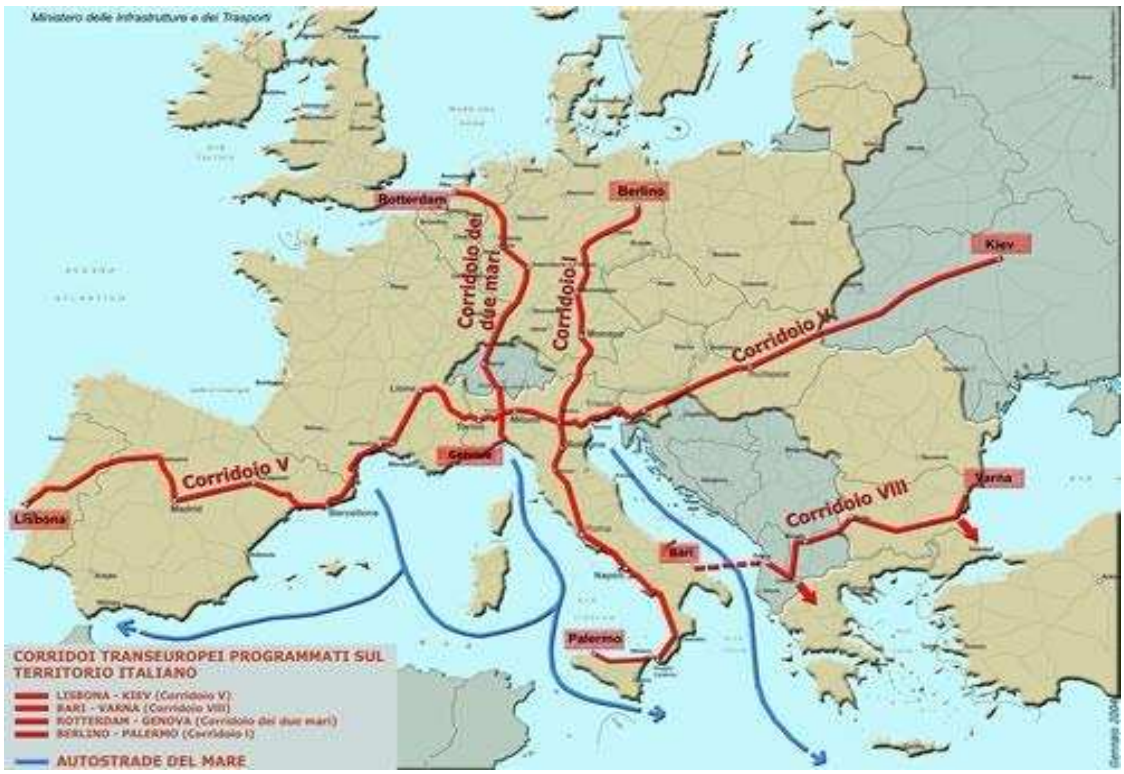


Fig. 3 – Corridoi transeuropei programmati sul territorio italiano

L'aeroporto di **Malpensa**, aeroporto intercontinentale con funzioni di hub[27], ma che attualmente serve anche un importante traffico charter e low-cost fa parte del Sistema Aeroportuale lombardo costituito anche da:

- Milano Linate, city airport per le relazioni dirette nazionali ed europee;
- Bergamo Orio al Serio, aeroporto internazionale di riferimento per i voli low cost;
- Montichiari, con un ruolo che sta evolvendo e potenzialità molto forti.

Ma l'aeroporto di Malpensa, in particolare, costituisce una nuova importante polarità suscettibile di notevoli miglioramenti che ne consentiranno il consolidamento della posizione tra i più importanti scali europei ed il miglioramento dell'accessibilità autostradale e ferroviaria (conseguentemente con le linee 1 e 2 della metropolitana milanese) ha consentito l'ampliamento del bacino d'utenza anche oltre i confini nazionali e verso il Canton Ticino in particolare.

Analoghe considerazioni possono essere fatte per il nuovo **Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero,** servito da una stazione ferroviaria dove confluiscono i servizi ferroviari regionali e nazionali, la linea dell'Alta Capacità e la linea 1 della Metropolitana della città di Milano, che costituisce una grande opportunità per il territorio circostante come attrattore di attività legate alla presenza di uno dei maggiori poli fieristici europei, ma anche "vetrina" in grado di esaltare l'immagine sia come area di produzione manifatturiera, sia come area con favorevoli condizioni per l'insediamento di nuove avanzate attività. Attraverso l'efficienza del sistema infrastrutturale il Polo fieristico mantiene e rafforza il legame storico con la città di Milano, che ha consolidato negli anni la competitività e l'attrattività internazionale di Fiera Milano e fornisce al contempo l'opportunità di sviluppo del territorio della circostante area metropolitana.

L'Aeroporto di Malpensa e il Nuovo Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero possono svolgere il ruolo di attrattore autonomo di funzioni dato atto che tra gli obiettivi della strategia regionale è sottolineata la necessità di affermazione dell'aeroporto di *Malpensa* come *hub* e lo sviluppo del sistema aeroportuale lombardo con l'articolazione dei differenti ruoli per gli scali[28] di *Linate* come *city airport di Milano*, *Orio al Serio* per collegamenti *low cost nazionali ed internazionali e courier*, *Montichiari* per *voli charter e collegamenti regionali, cargo*.

In tal senso la possibilità di rafforzare il legame Milano-Fiera Rho/Pero-Malpensa mostra l'opportunità di identificare un'area di forte polarizzazione per lo sviluppo che contribuisca

al ridisegno territoriale e dia nuovo impulso ad aree storiche di traino economico della Lombardia presenti anche all'interno dei confini amministrativi della Città di Arese.

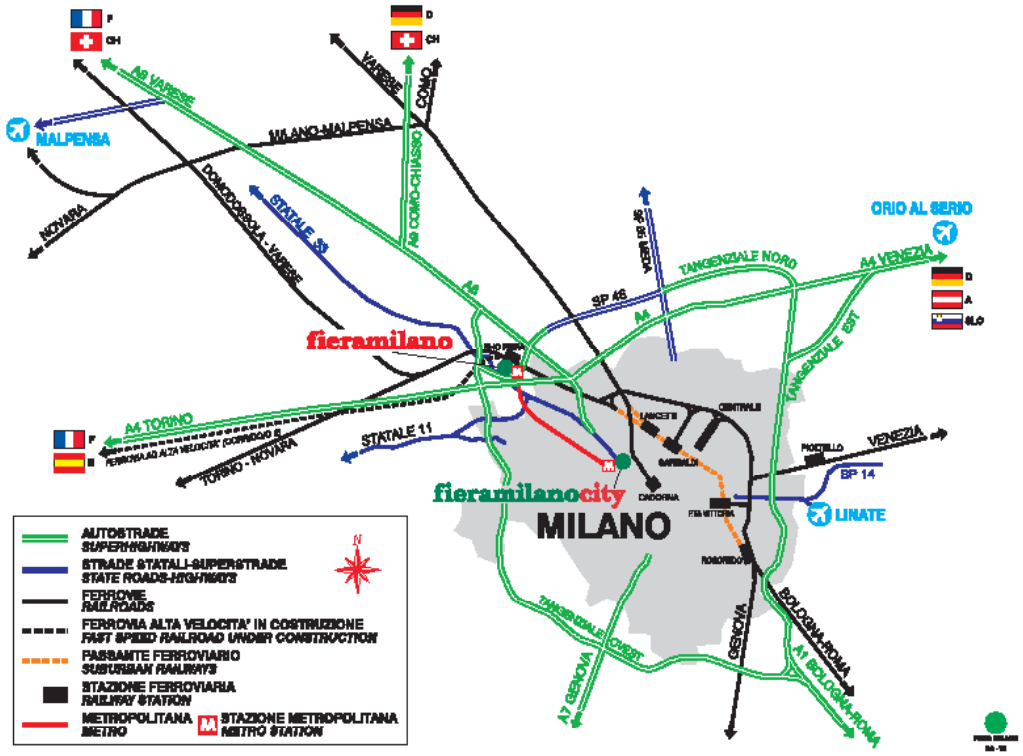


Fig. 4 – Dotazione infrastrutturale del sito Expo 2015 in prossimità del Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero

La designazione di Milano a sede dell'**Esposizione universale (Expo) 2015**, avvenuta nel marzo 2008, ha portato l'Amministrazione comunale di Milano a promuovere, nel mese di ottobre dello stesso anno, un Accordo di Programma tra il Comune di Milano, la Regione Lombardia, il Comune di Rho e la Società Poste Italiane S.p.A. per consentire la realizzazione dell'Esposizione Universale 2015 su una vasta area localizzata nella zona nord-ovest della città al confine con i Comuni di Bollate e di Rho ricompresa tra l'autostrada A4 Torino-Venezia, l'autostrada A8 dei Laghi, la linea ferroviaria Milano-Torino, dell'estensione complessiva di mq 1.100.000.
La scelta dell'area, collocata in prossimità del Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero, è motivata, oltre che da questa importante presenza che può costituire elemento sinergico con l'evento espositivo del 2015, anche dalle dimensioni adeguate allo svolgimento della manifestazione, nonché dalla particolare dotazione di infrastrutture di collegamento necessarie per l'insediamento di eventi di questo tipo tra le quali in particolare:

- la linea 1 della Metropolitana che collega l'area alla città di Milano;
- il collegamento ferroviario Alta Capacità che ha, in corrispondenza della porta est di accesso al nuovo quartiere fieristico, una nuova stazione dedicata che servirà anche due linee regionali a loro volta collegate alle rete della metropolitana di Milano;
- i tre tracciati autostradali della A4 Torino-Venezia, l'autostrada A8/A9 Milano-Varese Milano-Como-Chiasso, della tangenziale ovest che prosegue verso sud connettendosi all'autostrada A1 Milano-Roma-Napoli.



Fig. 5 – Ambito sito Expo 2015

L'area inoltre essendo equidistante dagli scali di Malpensa, Linate e Orio al Serio, ed essendo lambita dalle infrastrutture autostradali e ferroviarie, consente un facile accessibilità al sistema aeroportuale milanese.
La realizzazione dell'Esposizione Universale richiederà l'attuazione di:
- opere ed interventi di elevato valore urbanistico, architettonico e paesaggistico;
- razionalizzazione ed il miglioramento del sistema infrastrutturale esistente;
- attrezzature e spazi pubblici e di interesse pubblico a servizio dell'Expo 2015 e del successivo processo di riqualificazione dell'area;
- interventi di miglioramento ambientale e del sistema del verde e dei parchi.

Un tema di particolare importanza è rivestito dalla futura destinazione del sito; infatti uno degli obiettivi del Bureau International dex Expositions (BIE) è che le Esposizioni universali siano un'occasione per poter restituire alla città che lo ospita un ambito di particolare ed elevata qualità urbana.
Per quanto fin'ora affrontato la designazione di Milano a sede dell'Esposizione universale 2015 si inserisce nella polarità emergente costituita dall'asse Milano-Fiera Rho/Pero-Malpensa e determina l'opportunità di promuovere azioni territoriali di significativa portata che possono irradiarsi in tutti i Sistemi territoriali regionali, ma anche oltre ed in ragione di ciò la Regione Lombardia ha avviato la predisposizione di un Accordo quadro di sviluppo territoriale (AQST)[29] quale strumento di regia di tutti gli interventi legati all'Expo nell'ambito del quale si opererà in merito alle:
- opere essenziali (opere di preparazione e realizzazione del sito Expo, opere di connessione, opere ricettive connesse e opere tecnologiche)
- opere correlate (articolate nei diversi ambiti di azione).

Il territorio della Città di Arese, all'interno dei propri confini amministrativi, è direttamente interessato ad ospitare opere essenziali rappresentate da parcheggi di interscambio e dalle "Vie d'Acqua" meglio illustrate nel paragrafo dedicato al "Patto del Nord Ovest di Milano in vista dell'Expo 2015".

Lunedì 26 aprile 2010 al Piccolo teatro Strheler di Milano è stato presentato il Masteplan per il sito dell'Expo 2015 il cui progetto, elaborato dall'Ufficio di piano della società di gestione con il supporto degli architetti della Consulta: Stefano Boeri, Richard Burdett e Jacques Herzog, è stato illustrato alle autorità nazionali e locali ed ancora una volta è stato sottolineato che l'Expo è una grande opportunità per la città Milano di affermare la propria vocazione di capitale economica del Paese, di capitale dell'innovazione, della ricerca, della cultura e del volontariato.

È un volano di sviluppo per il tema Italia che consentirà di mettere in rete le eccellenze locali e nazionali; un'occasione per creare quella sinergia tra pubblico e privato che migliorerà la qualità dei servizi al cittadino e contribuirà a far crescere Milano più attrattiva.
Expo è anche un'opportunità straordinaria per rafforzare la vocazione turistica di Milano e dare l'avvio a una nuova stagione infrastrutturale: dal potenziamento di strade e autostrade al potenziamento del sistema metropolitano, attraverso la realizzazione delle nuove linee MM4 da Lorenteggio a Linate, MM5 da Bignami a San Siro, attraverso il prolungamento della MM1 fino a Monza, MM2 fino ad Assago (terminato), MM3 fino a Comasina (terminato). Questo è un patrimonio importante che Expo lascerà alla Città di Milano, come il recupero del sistema delle cascine milanesi, l'area del sito espositivo e il parco Expo, il più grande d'Europa: 800 ettari di verde che dalla Darsena si estenderanno fino a Rho e Pero.



Fig. 6 – Masterplan per il sito Expo 2015

Tornando ai contenuti del **Piano Territoriale Regionale** (**PTR**) si ricorda che l'obiettivo principale che pone è quello di migliorare la qualità della vita dei cittadini, articolandolo in tre macro-obiettivi per:
- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della Regione;

che persegue ponendosi 24 obietti, costituiti sulla base delle politiche della programmazione regionale, che si declinano per temi (obiettivi tematici) e per sistemi territoriali individuati dal piano (obiettivi dei sistemi territoriali).
Ogni obiettivo tematico permette, direttamente o indirettamente, il raggiungimento di uno o più dei 24 obiettivi del PTR e ciascuno degli obiettivi tematici è a sua volta suddiviso in sotto-obiettivi e in linee d'azione atte al loro perseguimento.
Gli elementi strategici del sistema metropolitano milanese ed individuati nel Documento di Piano del PTR che interessano il territorio della Città di Arese sono essenzialmente:
- il Parco delle Groane, quale zona di preservazione e salvaguardia ambientale;
- l'area ex Fiat-Alfa Romeo, area di degrado provocato dall'abbandono e dismissione.

Il PTR individua inoltre 32 strumenti operativi finalizzati al perseguimento degli obiettivi definiti e messi in relazione con gli strumenti di pianificazione di livello inferiore e quindi anche del Piano di Governo del Territorio (PGT).
In relazione all'articolato quadro degli obiettivi definiti dal PTR, il piano individua alcune infrastrutture prioritarie tra cui, per quanto riguarda le rete dei trasporto:

- infrastrutture per la mobilità;
- rete ciclabile regionale[30];

che interessano anche l'area della Città di Arese come meglio affrontato nel Piano della Mobilità (PUM)[31] a cui si fa rimando.

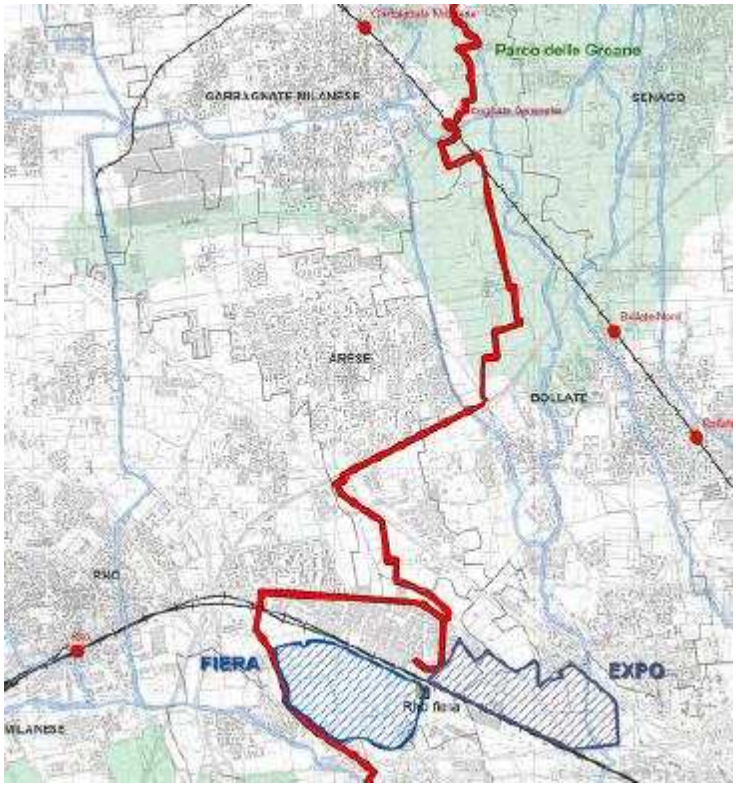


Fig. 7 – Piano Regionale Mobilità ciclistica: Itinerario n. 5 Via dei Pellegrini Via per l'Expo

Parte integrante del PTR è il **Piano Paesaggistico** (Documento n. 3 del PTR), composto da sette volumi, che fornisce anche una descrizione del degrado paesaggistico, dei rischi di degrado e la declinazione dei conseguenti orientamenti normativi e di indirizzo per la riqualificazione delle situazioni, in parte o in toto, compromesse e la previsione di futuri fenomeni di compromissione.
La Città di Arese rientra nell'ambito geografico milanese, all'interno della porzione urbanizzata, nella fascia della bassa pianura e sulla base delle indicazioni contenute nel Piano i principali fenomeni di degrado/compromissione paesistica riconoscibili anche nella Città sono:

- l'abbandono e la dismissione di parti del territorio come l'area ex Fiat-Alfa Romeo;
- le criticità ambientali caratterizzate da un elevato inquinamento atmosferico.

Inoltre l'Abaco (volume n. 5) delle principali informazioni paesistico-ambientali del Piano Paesaggistico individua l'appartenenza per comune ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale e la Città di Arese è inserita nello stesso, in quanto ricadente all'interno del territorio del Parco delle Groane, le cui prescrizioni e indicazioni risultano vincolanti in sede di pianificazione comunale pur non essendo la Città stessa interessata da specifici articoli della normativa del Piano (regionale).

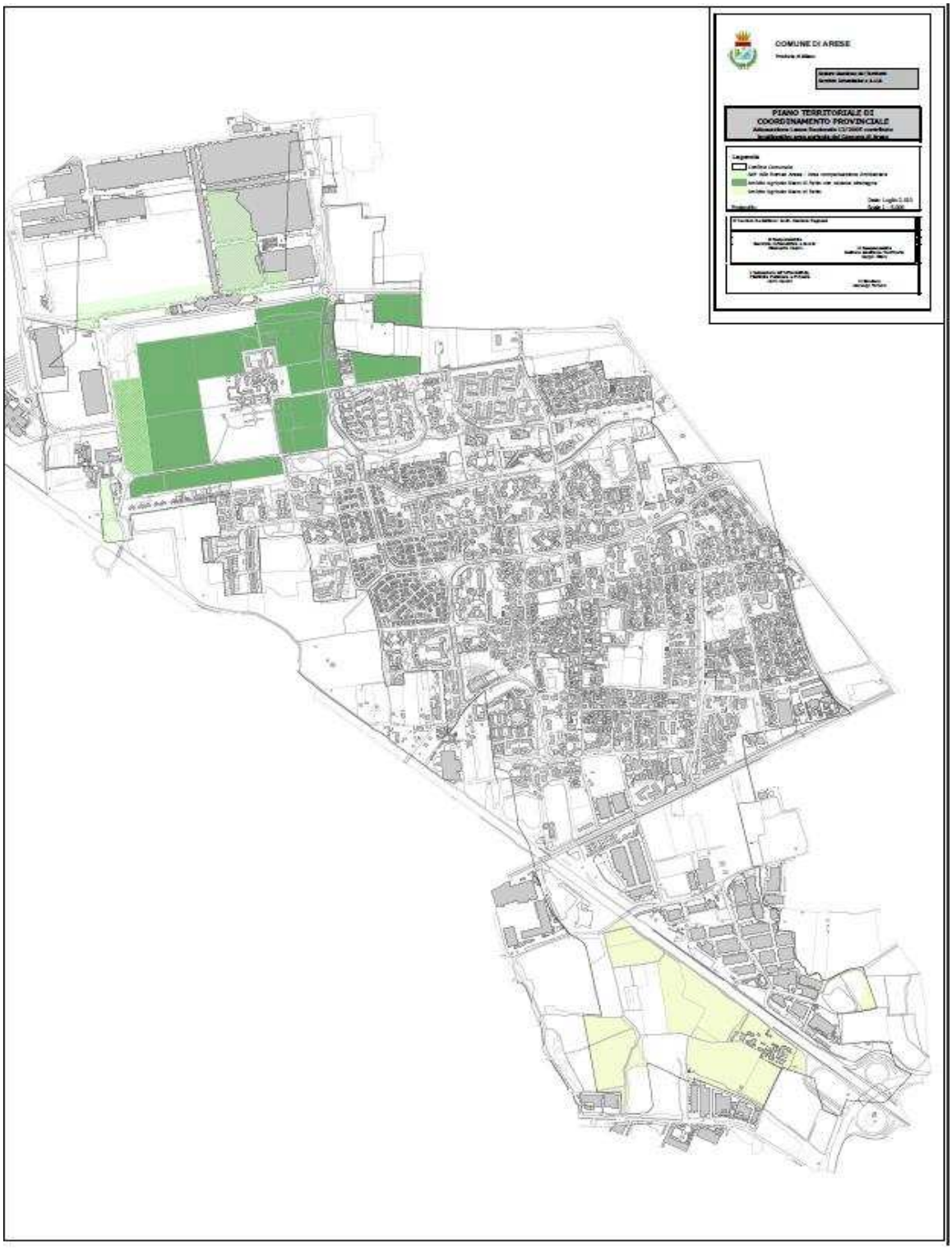
L'assetto territoriale sotto il profilo della sovraordinarietà con particolare attenzione alla cura di quegli interessi di "area intermedia", tra il livello regionale e quello comunale, di indirizzo e di coordinamento della pianificazione comunale, senza assumere un carattere normativo specifico dell'ambito comunale, lo dà il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** (**PTCP**)[32].
La riforma del sistema della pianificazione lombarda determinato dall'approvazione della L.R. 12/05 che, come già ricordato, ha ridisegnato il ruolo e le funzioni dei diversi livelli di

governo territoriale modificando anche per i piani territoriali di coordinamento provinciale i contenuti ed il loro grado di cogenza, le relazioni rispetto agli atti della Regione (PTR) e dei soggetti gestori dei Parchi regionali, la pianificazione settoriale delle Province, agli strumenti dei Comuni e degli altri Enti territoriali.
Per quanto riguarda il PTCP la L.R. 12/05 introduce rilevanti modifiche rispetto alla precedente L.R 1/2000, in particolare per quanto riguarda contenuti e loro efficacia rispetto alla pianificazione di settore e dei Comuni, distinguendo tra "carattere programmatorio" e "previsione con efficacia prescrittiva e prevalente"[33]; la stessa legge regionale indica quali debbano essere le modalità attraverso le quali adeguare la propria strumentazione alla nuova disciplina più volte modificata ed integrata da diversi provvedimenti che, ai fini dell'adeguamento del PTCP, sono relativi all'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola[34] e ai contenuti paesistici dei PTCP[35].
L'articolo 26 della L.R. 12/05 dispone che le Province debbano avviare l'adeguamento dei loro piani entro un anno dall'approvazione della legge e l'articolo 4 della stessa legge dispone che, anche per il piano provinciale, si provveda alla valutazione degli effetti sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione, secondo le disposizioni della Direttiva comunitaria 2001/42/CE (valutazione ambientale strategica).

L'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano alla L.R. 12/2005 è stato disposto dalla (allora) Giunta provinciale[36] verso la fine del 2005, ma la successiva Amministrazione provinciale (attuale) ha ritenuto di rivedere sostanzialmente la proposta tecnica di adeguamento poi elaborata e nel luglio del 2009 la Giunta provinciale[37] ha formalmente riavviato il procedimento di adeguamento e la contestuale procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) che accompagna e integra l'elaborazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provinciale.
Si è quindi aperta la consultazione[38] da parte della Provincia di Milano finalizzata all'acquisizione preventiva delle esigenze e delle proposte in merito dei soggetti istituzionali (Comuni, Enti gestori delle aree regionali protette, altri Enti locali, altre Province interessate, Autonomie funzionali) e delle rappresentanze sociali (parti sociali, ordini professionali, associazioni ambientaliste o portatrici di interessi diffusi), che il Comune di Arese ha avuto in data 16 novembre 2009

La Città di Arese ha poi avuto una successiva consultazione, organizzata il 28 giugno 2010, durante la quale ha dato il proprio contributo alla localizzazione delle aree agricole entro i propri confini amministrativi proponendo sostanzialmente la distinzione in tre ambiti rappresentati con un elaborato grafico[39], di cui alla successiva immagine, e così denominati:

- *Area di compensazione ambientale dell'Accordo di Programma*[40] *Alfa Romeo Arese* individuata quale misura di compensazione ambientale, anche al fine del soddisfacimento delle esigenze emerse dai procedimenti di VAS e VIA e per assicurare il corridoio ecologico di collegamento del Parco delle Groane con il Parco del Lura.
- *Ambito agricolo stato di fatto con valenza strategica* che coinvolge la parte nord del territorio con la sua Località Valera e che è stato individuato anche nel più ampio progetto strategico denominato "Dorsale Verde Nord"[41] che rappresenta la struttura portante del sistema di connessione ecologica e ambientale della metà settentrionale del territorio provinciale e propone il mantenimento della continuità territoriale e la riqualificazione ecologica degli ambiti non edificati nell'area compresa tra i fiumi Ticino e Adda collegando tra loro tutti i parchi locali di interesse sovracomunale (Plis) presenti in questa porzione di territorio, i siti di importanza Comunitaria (SIC), le zone di protezione speciale (ZpS), le aree agricole residuali e i margini dei nuclei urbani.
  Questo *Ambito agricolo con* valenza strategica fa parte anche del sistema della Rete Ecologica Regionale (RER) che il PTR riconosce come Infrastruttura Prioritaria per la Lombardia e attraversa come "corridoio primario" la Città di Arese (a nord) all'interno dell'area del Parco delle Groane con due "varchi", in prossimità dell'autostrada e della strada Varesina, di accesso a questo ecosistema naturale.
- *Ambito agricolo stato di fatto* a sud della Città, in prossimità dei confini amministrativi con i Comuni di Rho e Bollate, e concentrati al di là del tracciato autostradale dell'A8 Milano-Laghi.


COMUNE DI ARESE
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

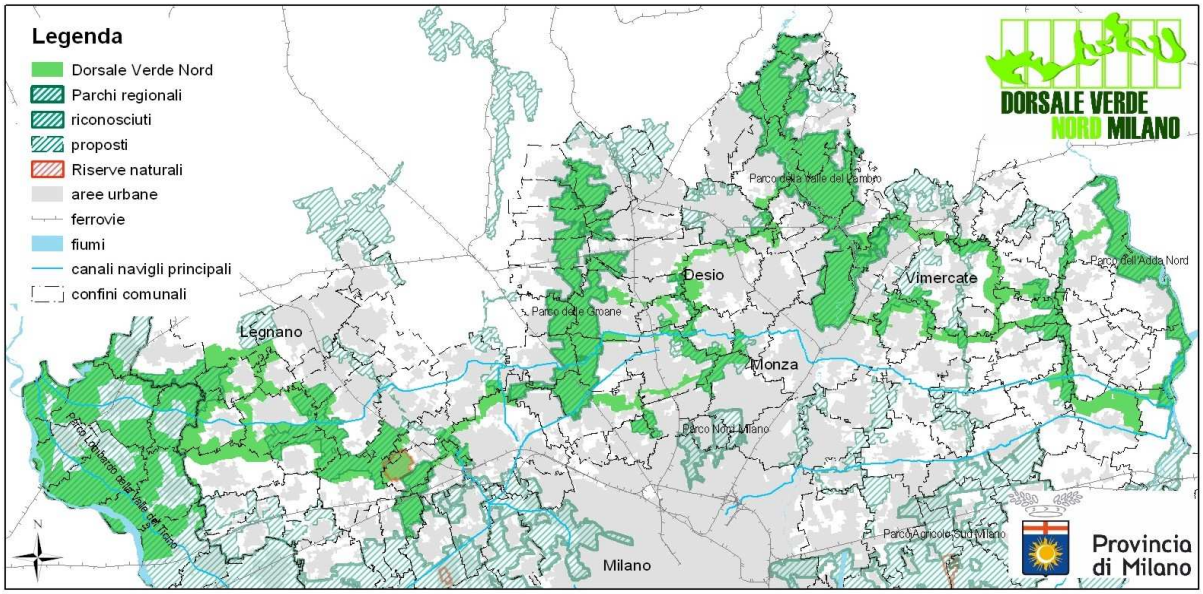


Fig. 8 – Dorsale Verde Nord Milano

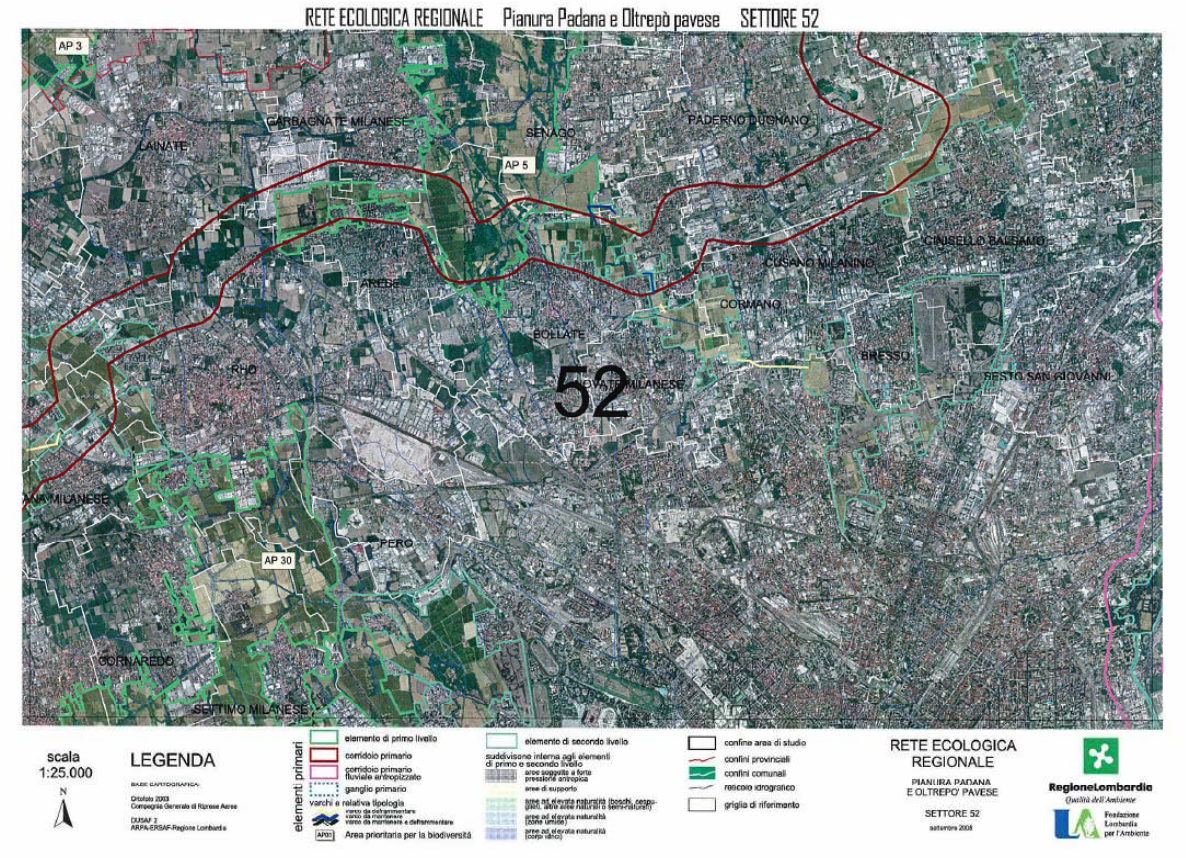


Fig. 9 – Rete Ecologica Regionale Settore 52

Nel settembre 2010 la Provincia ha approvato[42] le "*Linee guida per l'adeguamento del piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente*" in cui la visione strategica è quella di tendere all'obiettivo della "regione urbana" attraverso il progetto integrato "Fare rete" che, a sua volta, è il quadro di riferimento per altri progetti più settoriali.
La chiave strategica che la Provincia si propone è quella della costruzione consensuale di politiche sovralocali e di integrazione decisionale con gli altri livelli di pianificazione territoriale che, nel caso dei Comuni, si traduce nella "valutazione di compatibilità" al Documento di Piano che supera il vecchio modello della "conformità".
Nelle sue *Linee guida* la Provincia si propone di incentivare l'utilizzazione della "perequazione territoriale" attraverso la promozione di accordi con i Comuni, per

promuovere i quali potrà essere favorita la costituzione di fondi di compensazione, finanziati dalla Provincia stessa e dagli Enti locali con risorse proprie, con entrate conseguenti alla realizzazione degli interventi o con oneri di urbanizzazione.
La "perequazione territoriale" rappresenta una particolare forma compensativa e/o finanziaria finalizzata ad un'equilibrata distribuzione dei vantaggi e dei sacrifici connessi agli interventi urbanizzativi, infrastrutturali ed insediativi che travalicano i confini comunali.

Il nuovo **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** è stato **adottato** dal Consiglio provinciale con atto n. 16/07.06.2012 e le sue prescrizioni con efficacia prescrittiva e prevalente, ai sensi dell'art. 18, della L.R 12/2005, si applicheranno a titolo di salvaguardia a tutti gli strumenti urbanistici comunali adottati successivamente alla data di pubblicazione sul B.U.R.L. del PTCP[43].
La Giunta Provinciale il 23.08.2013 ha approvato[44] la proposta di controdeduzioni alle osservazioni al PTCP adottato e alla verifica regionale dello stesso
Il 09.09.2013 il PTCP è stato trasmesso al Consiglio Provinciale per la sua approvazione definitiva prevista nel corso dei prossimi mesi.

L'adeguamento del PTCP ha rafforzato i macro-obiettivi del PTCP vigente, trasversali a tutti i sistemi territoriali rispetto ai quali è articolato il Piano, introducendone un sesto, legato al nuovo tema della casa e dell'housing sociale:
- macro-obiettivo 01 - Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo nonché la tutela dell'agricoltura e delle sue potenzialità, cogliendo le opportunità di inversione dei processi di degrado in corso.
- macro-obiettivo 02 - Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo. Verificare la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto ai diversi livelli di accessibilità, valutati in relazione alla presenza e alla capacità del trasporto pubblico e privato di persone, merci e informazioni, e verificare la sostenibilità ambientale ed economica delle specifiche eventuali maggiori esigenze indotte dalle previsioni insediative.
- macro-obiettivo 03 - Potenziamento della rete ecologica. Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità e di salvaguardia dei varchi inedificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici.
- macro-obiettivo 04 – Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo. Favorire la densificazione della forma urbana, il recupero delle aree dismesse o degradate, il completamento prioritario delle aree libere intercluse e in genere di quelle comprese nel tessuto urbano consolidato. Compattare la forma urbana con la ridefinizione dei margini urbani e con la localizzazione dell'eventuale espansione in adiacenza al tessuto urbano consolidato esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale. Escludere o, comunque, limitare al massimo i processi di saldatura tra diversi centri edificati e gli insediamenti lineari lungo le infrastrutture.
- macro-obiettivo 05 - Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare. Favorire un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico anche attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde. Tutelare i valori identitari e culturali dei luoghi. Favorire la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il sostegno alla progettazione urbana e architettonica di qualità e alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Favorire l'impiego di tecniche urbanistiche compensative e perequative di livello comunale e sovracomunale per il perseguimento del macro-obiettivo.
- macro-obiettivo 06 – Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa. Favorire la diversificazione dell'offerta insediativa al fine di rispondere alla domanda di housing sociale per i nuclei familiari che non possono accedere al libero mercato immobiliare. Favorire interventi di housing sociale di elevata qualità urbana e architettonica integrati con il tessuto urbano esistente e motori virtuosi per il recupero delle periferie. Prevedere il reperimento di aree da destinare ad interventi di housing sociale e l'introduzione negli

strumenti di pianificazione locale di meccanismi urbanistici che favoriscano la realizzazione degli interventi stessi.

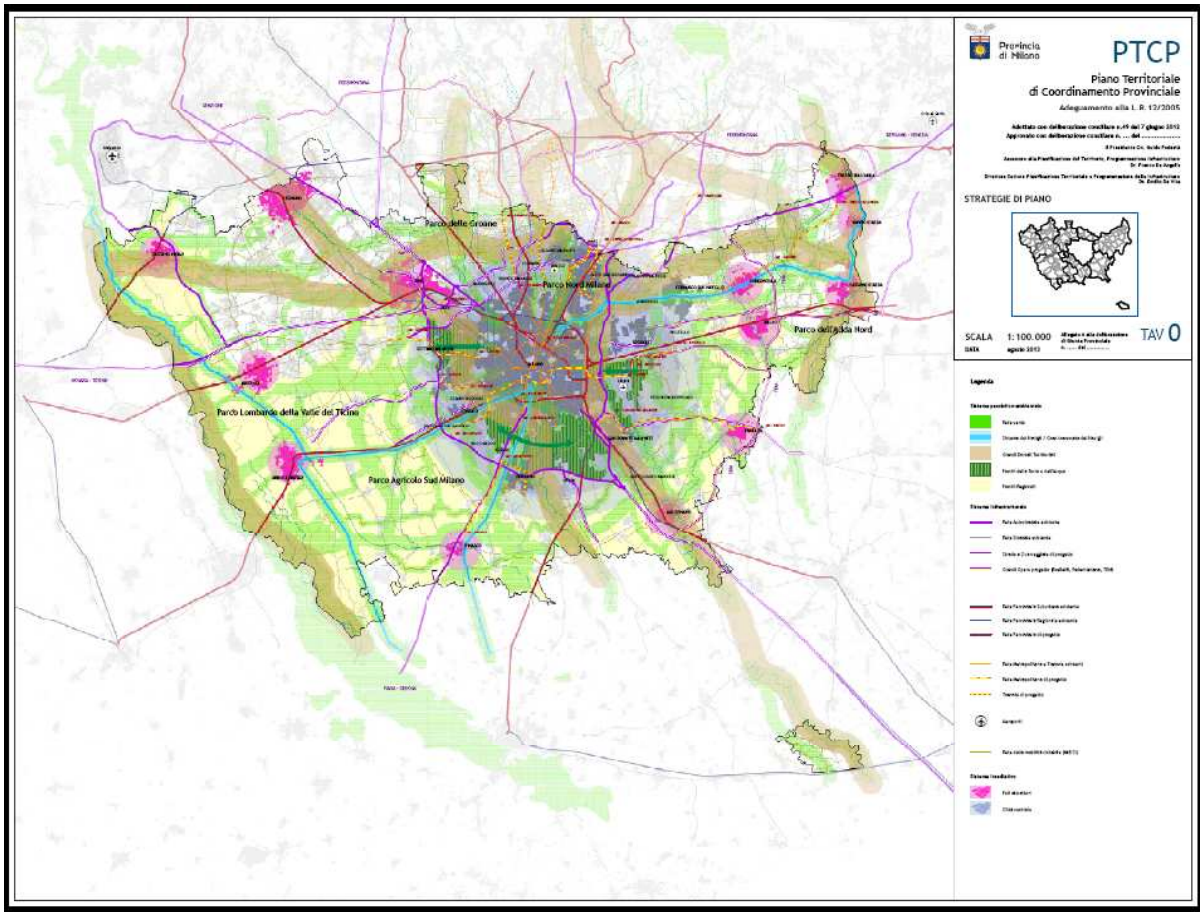


Fig. 10 – PTCP approvato: Tav. 0 Strategie di Piano

Nell'adeguamento del PTCP, l'attenzione principale è stata rivolta ai varchi della Rete Ecologica Provinciale, in quanto punti cruciali per il mantenimento stesso della Rete e quindi della funzionalità ecologica del nostro territorio. Sono stati riconsiderati i varchi già individuati, verificate le previsioni di espansione urbana previste negli ultimi anni in corrispondenza di ambiti o corridoi ecologici e perimetrati i necessari nuovi varchi, nonché valutati i varchi della RER.

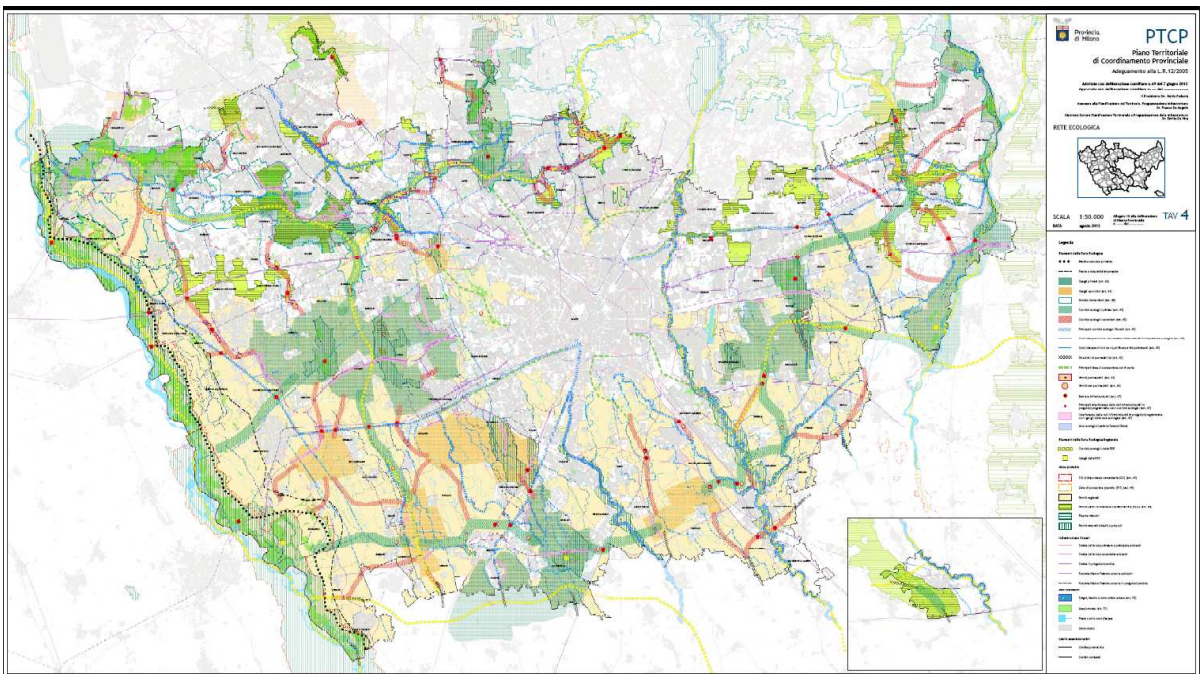


Fig. 11 – PTCP approvato: Tav. 4 Rete ecologica

I varchi più critici della Rete Ecologica Provinciale sono raccolti nel "Repertorio dei varchi", realizzato su base ortofoto del 2009 e allegato al PTCP, e il territorio della Città di Arese è interessato da due di questi ventidue varchi identificati con i numeri 11 e 14.



Fig. 12 – PTCP approvato: Repertorio dei varchi della rete ecologica Varco 11



Fig. 13 – PTCP approvato: Repertorio dei varchi della rete ecologica Varco 14

Il PTCP controdedotto nel definire la struttura paesistica del territorio provinciale mediante le unità tipologiche di paesaggio, che mostrano le strutture paesistiche caratterizzanti il territorio e forniscono gli elementi per la conoscenza e l'interpretazione del paesaggio, inserisce il sistema insediativo del territorio della Città di Arese nella "alta pianura terrazzata", mentre nell'unità tipologica di "le valli fluviali e le valli dei corso d'acqua minori" evidenzia che intorno ai fiumi Bozzente, Lura e Guisa, pur essendo ormai per lunghi tratti canalizzati e interrati, permangono residui di alberature di ripa e ambiti di qualità ambientale che, insieme alle aree boscate e ai prati nei Comuni di Rho e Arese, potrebbero svolgere un ruolo di valorizzazione paesistica se connessi in un disegno unitario delle aree aperte dell'intero ambito.

Gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP adottato confermano per lo più le aree la cui destinazione e tutela è affidata prevalentemente, dai Parchi regionali, all'attività agricola. Entrando nello specifico dell'Ente Parco delle Groane sono stati considerati "ambiti destinati dall'attività agricola di interesse strategico" quelli inseriti dal PTC del Parco delle Groane nelle seguenti categorie:

- art.31"zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo";
- art.32 "zone per servizi all'agricoltura"

che non ricomprendono il territorio della Città di Arese.

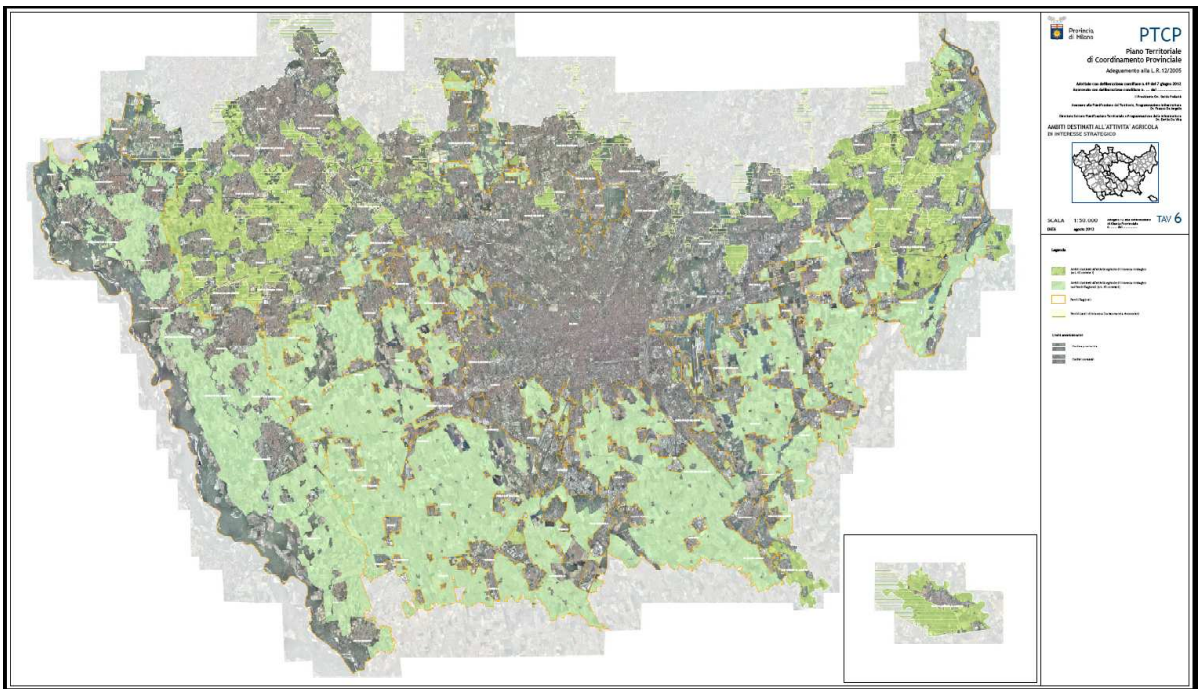


Fig. 14 – PTCP approvato: Tav. 6 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

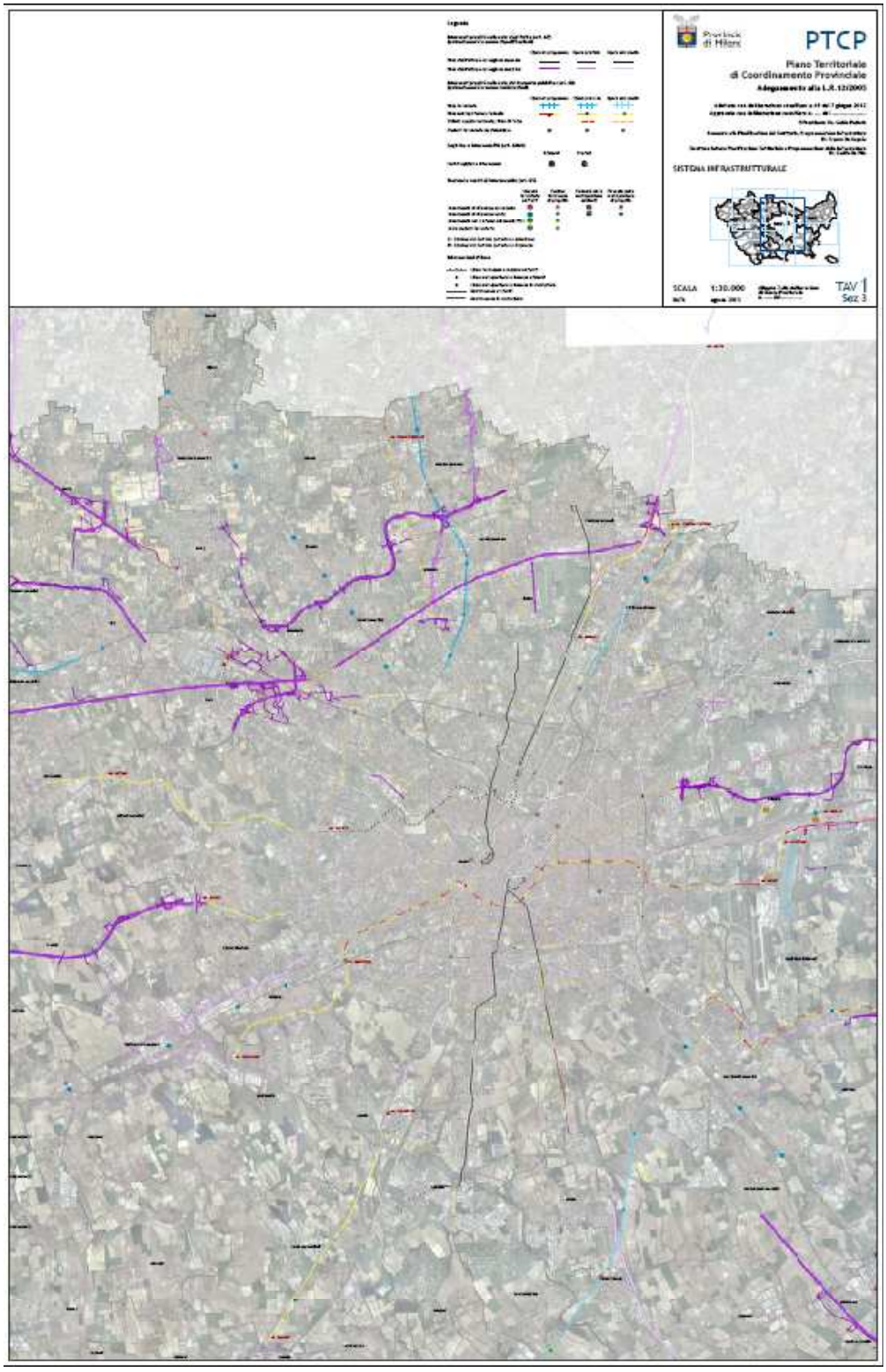


Fig. 15 – PTCP approvato: Tav. 1/sez. 3 Sistema infrastrutturale

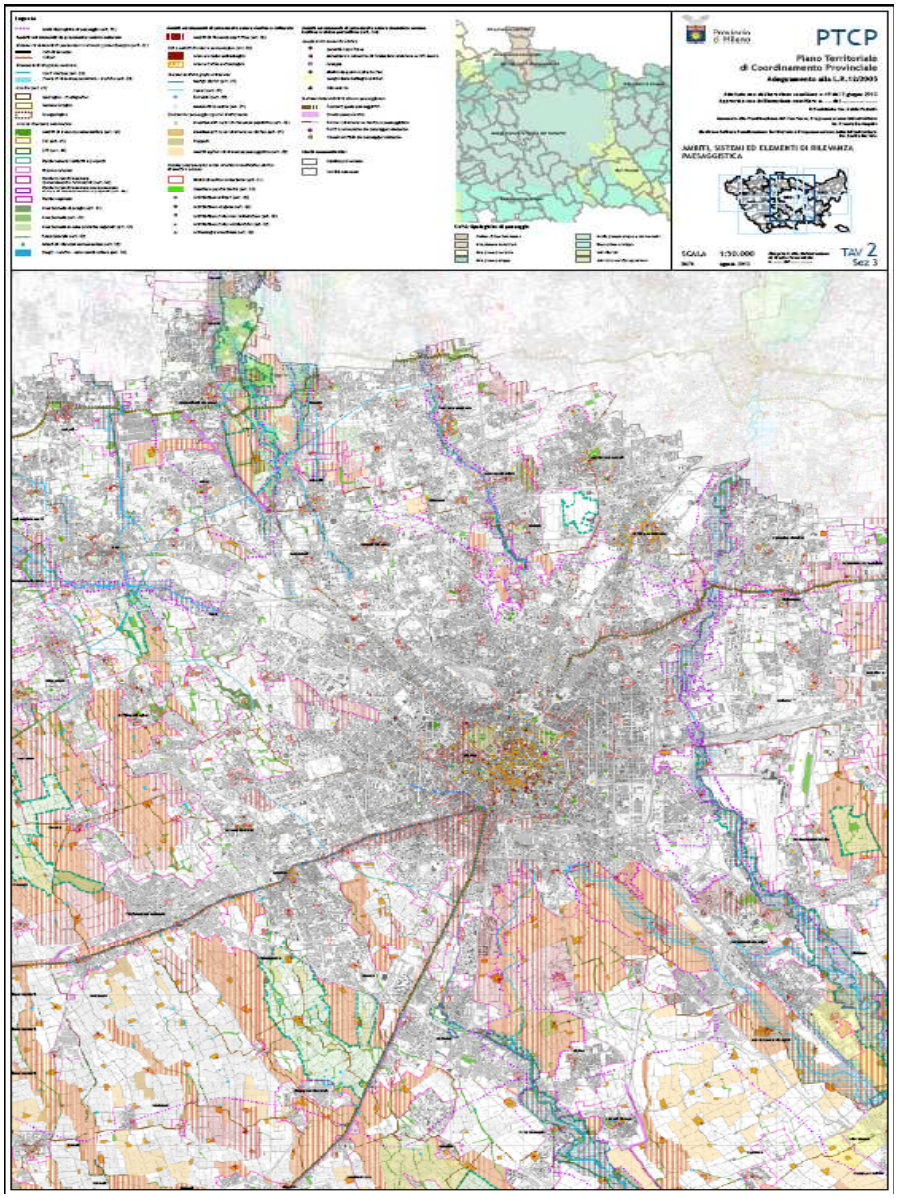


Fig. 16 – PTCP approvato: Tav. 2/sez. 3 Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

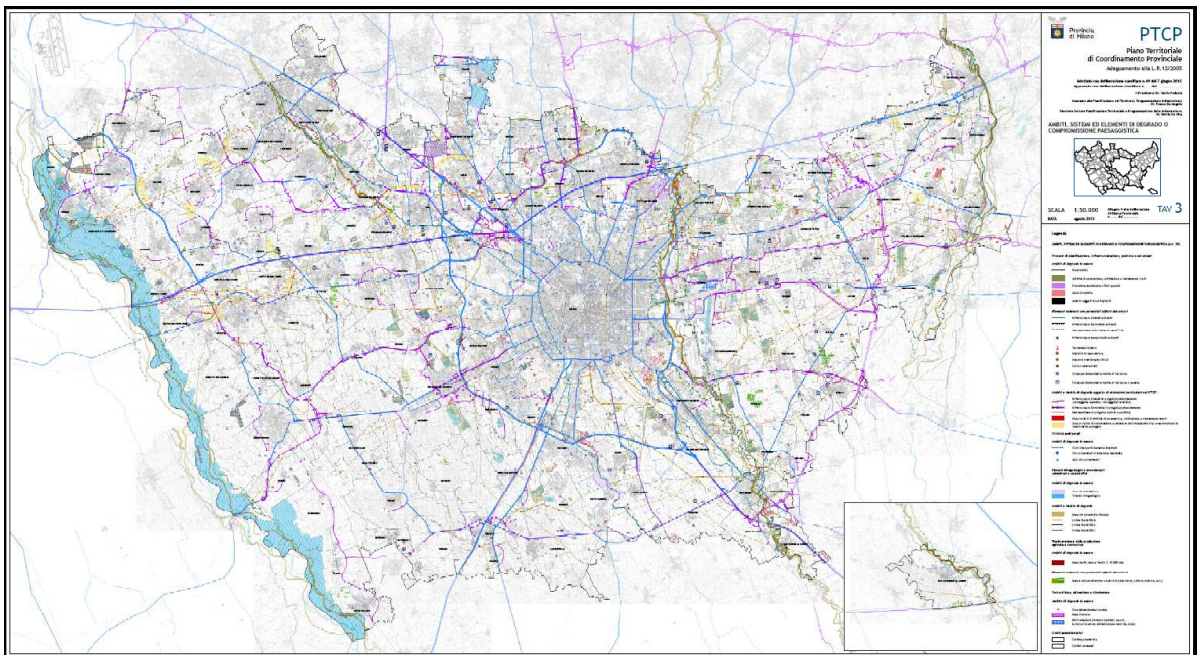


Fig. 17 – PTCP approvato: Tav. 3 Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica

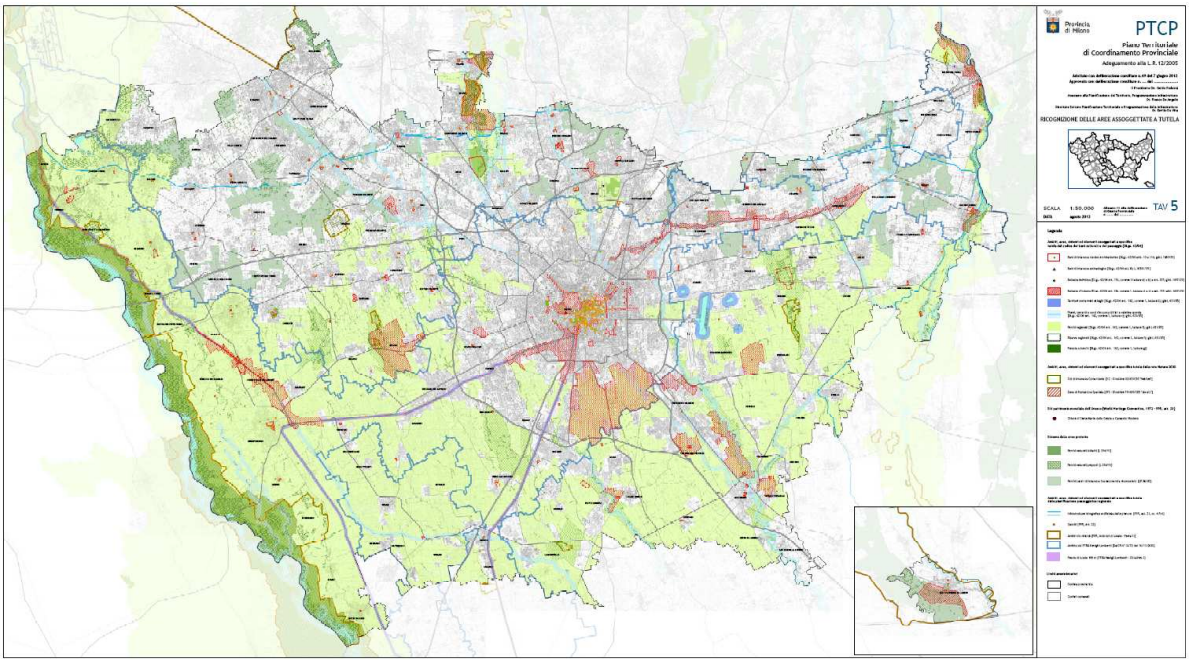


Fig. 18 – PTCP approvato: Tav. 5 Ricognizione delle aree soggette a tutela

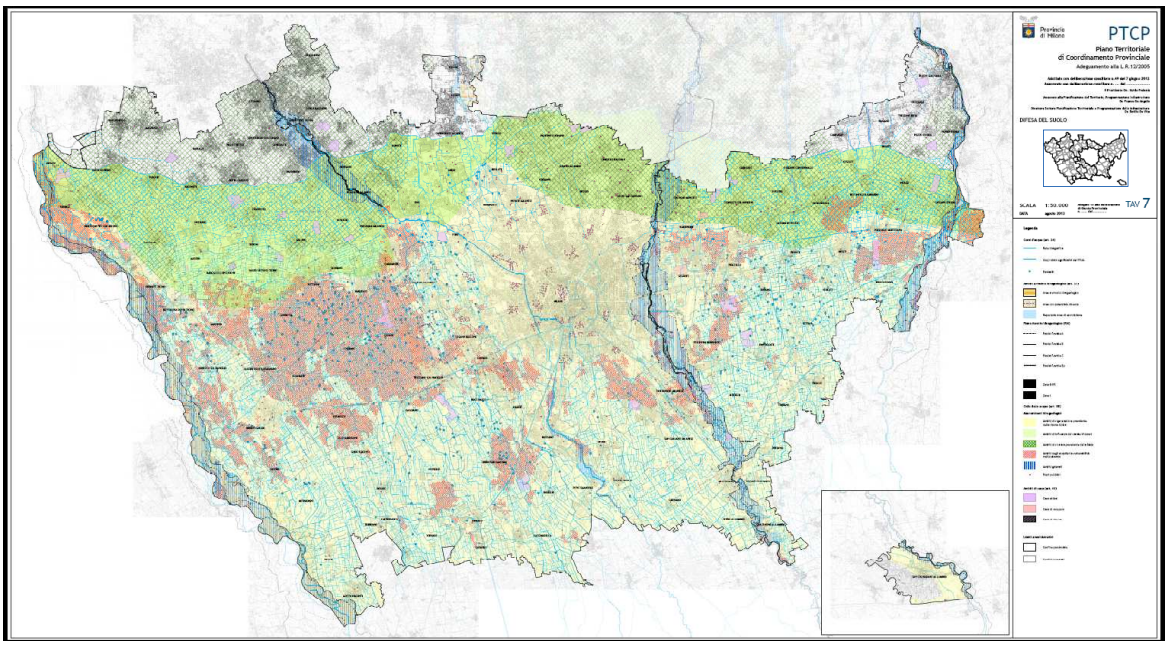


Fig. 19 – PTCP approvato: Tav. 7 Difesa del suolo

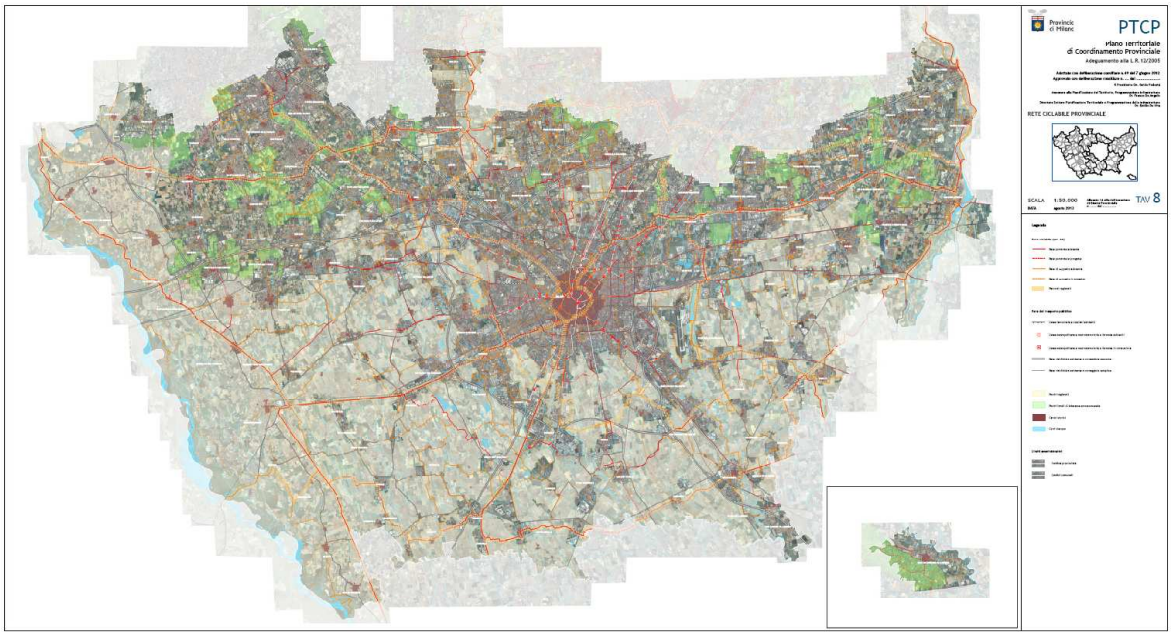


Fig. 20 – PTCP approvato: Tav. 8 Rete ciclabile provinciale

Oltre ai varchi della Rete Ecologica Provinciale il territorio della Città di Arese è soggetto, dal PTCP adottato, a norme di carattere prescrittivo del sistema paesistico-ambientale, quali:

- fasce di rilevanza paesistico ambientale (art. 23)
- aree boscate (art. 51)
- ambiti di rilevanza paesistica (art. 26)
- insediamenti rurali di interesse storico (art. 29)
- ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28)
- percorsi di interesse storico e paesaggistico (art. 34)

come già individuate dal PTCP vigente.

Gli obiettivi del **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano vigente** sono la sostenibilità ambientale dello sviluppo, la valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse disponibili.
All'inizio del processo di costruzione del PTCP, la Provincia di Milano ha effettuato una ricognizione sul proprio territorio al fine di verificare l'esistenza di aggregazioni di Comuni che fossero funzionali anche per la fase di coopianificazione propedeutica alla elaborazione del suo Piano.
Da questa analisi sono scaturiti gli ambiti territoriali che hanno portato alla formazione dei 12 "Tavoli Interistituzionali" che hanno poi costituito la base di concertazione del Piano.
I Tavoli corrispondono ad ambiti caratterizzati da una certa omogeneità territoriale, che esprimono una chiara identificazione culturale, sociale ed economica e che, soprattutto, presentano una forte coesione rispetto a obiettivi e problematiche di tipo sovracomunale.
Sulla base di questi principi sono stati riconosciuti come ambiti di "area vasta", in collaborazione con le amministrazioni locali, 12 Tavoli Interistituzionali che corrispondono ad altrettanti settori territoriali omogenei:

- Città di Milano
- Brianza
- Nord Milano
- Nord e Groane
- Rhodense
- Legnanese
- Castanese
- Magentino
- Abbiatense-Binaschino
- Sud Milano
- Sud Est Milano
- Martesana - Adda

La Città di Arese, con Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnanza Milanese, Rho, Settimo Milanese, Vanzago, fa parte del Tavolo Interistituzionale del "Rhodense" successivamente ampliato coinvolgendo anche parte dei Comuni facenti parte del Tavolo "Nord e Groane" come Baranzate, Bollate, Garbagnate Milanese, Cesate, Novate Milanese, Senago e Solaro.

Il Rhodense ha un'estensione pari a 125,6 Kmq, corrispondenti al 6,3% dell'intera Provincia, una popolazione pari a 7,2% del totale ed una elevata densità territoriale con il terzo valore più alto dopo Milano città ed il comparto del Nord-Milano.
Ne deriva l'immagine di un'urbanizzazione diffusa e organizzata secondo una struttura nella quale si possono distinguere, a loro volta, quattro diversi sistemi[45]:

- il principale individuato nei Comuni di Rho, Pero, Pregnanza Milanese, Vanzago e Pogliano Milanese, rappresenta la cerniera di connessione con Milano di uno dei più forti assi di sviluppo industriale dell'area metropolitana milanese. Il Sempione, la ferrovia, il fiume Olona sono infatti i fattori localizzativi del comparto produttivo del tessile e del suo indotto (MTM), della chimica (Montedison), della metalmeccanica (Fachini) e dell'alimentare (Citterio). E' degli anni cinquanta l'affermazione del settore della chimica a Pero, Pregnanza Milanese e Rho, legata prevalentemente all'insediamento dei grandi impianti di trasformazione, raffinazione e deposito degli oli minerali (Condor, poi Shell ed infine IP);
- comprende i Comuni di Garbagnate Milanese, Cesate, Lainate, Bollate (parte) e Arese, connesso sia con l'asse e la direttrice del Sempione, sia con le conurbazioni e l'asta della Varesina con al baricentro lo stabilimento dell'Alfa Romeo;
- è rappresentato dai Comuni posti lungo la padana superiore: Cornaredo e Settimo Milanese il cui tessuto urbanizzato, originariamente derivato dalla struttura agraria del territorio, soltanto nel periodo più recente ha trovato nuove connotazioni derivate dall'insediamento di industrie di una certa rilevanza (Siemens a Castelletto) evidenti soprattutto a Cornaredo, e dall'affermazione/espansione di nuove zone a carattere produttivo occupate anche da piccole e medie industrie.
- sistema, forse più svincolato dalla caratteristiche dei precedenti, è formato da Senago, Bollate (parte) e Novate Milanese e costituisce l'area cuscinetto tra i due

grandi sistemi del Sempione-Varesina, da una parte, e della Brianza occidentale dall'altra. Le relazioni che tali Comuni intrattengono sono neutrali ed indipendenti rispetto ai due sistemi maggiori, coi quali comunque dialogano anche in assenza di infrastrutture di collegamento adeguate.

I quattro comparti hanno subito notevoli trasformazioni a seguito di criticità intervenute proprio sui fattori che ne avevano influenzato l'asseto territoriale: crisi del tessile, chiusura della raffineria di Rho-Pero, chiusura dell'Alfa Romeo, crisi del settore elettrico tradizionale (Siemens/Italtel) che hanno tuttavia innescato processi di riconversione o trasformazione di rilevanza regionale come l'insediamento del Polo Esterno della Fiera Milano nell'area della ex raffineria di Rho-Pero.

Nell'ultimo trentennio il valore complessivo di crescita della popolazione del "Rhodense" è stato superiore a quello provinciale (13,3% contro il 10,9%), mentre se si considera soltanto l'ultimo decennio il comparto è cresciuto soltanto del 2,8%. Questo rallentamento, che si è verificato anche nei dati di occupazione del suolo, è legato alla saturazione degli spazi residui, ormai dimensionalmente limitati in gran parte dei Comuni con superficie territoriale poco estesa tra cui Arese.

Lo sviluppo ha riguardato prevalentemente il settore residenziale anche se negli ultimi due decenni un contributo non trascurabile di occupazione dei suoli è venuto anche dalle attività produttive (25-30%).

I fenomeni di consolidamento delle realtà urbane hanno manifestato diverse intensità e velocità di realizzazione nei quattro sistemi che vanno a costituire il "Rhodense": la città di Arese ha risposto alla domanda abitativa parzialmente con l'abitazione unifamiliare con ampia dotazione di verde privato, avanzata in modo consistente anche dagli abitanti residenti nella città di Milano che negli anni '70-'80-'90-'00 hanno spostato la residenza, e parzialmente con insediamenti residenziali con densità fondiarie più consistenti.

La Città di Arese, come altri Comuni localizzati a nord-est dell'asse autostradale dei Laghi sono stati caratterizzati anche dallo sviluppo dell'industria meccanica con l'esempio significativo degli stabilimenti Alfa Romeo negli anni '60.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale dei servizi di livello sovracomunale la città di Rho funge da polo di attrazione primario anche se non si possono ignorare le dotazioni di altri Comuni tra cui Arese che presenta una dotazione simile di servizi di livello intercomunale (scuole secondarie di secondo grado: liceo scientifico, liceo artistico, istituti professionali e rieducativi; casa di riposo per anziani; caserma dei Carabinieri; museo; canile comunale).

L'individuazione del comune di Rho come Centro di rilevanza sovracomunale è sottolineato anche nell'Atlante di Lombardia[46] IV sezione – "microCosmi di Lombardia" (aggiornamento 2003) in cui sono individuati i sub-bacini regionali della pianificazione.

L'assetto infrastrutturale dell'ambito "Rhodense" è caratterizzato dalla presenza di assi stradali e ferroviari con andamento marcatamente radiocentrico verso Milano e di transito verso le aree del comasco, del varesotto e del magentino.

Gli elementi principali che caratterizzano il sistema ambientale "Rhodense", sono costituiti dalle aree protette dei Parchi Regionali:

- Parco delle Groane;
- Parco Agricolo Sud Milano;
- Riserva dell'Oasi di Vanzago.

Per quanto riguarda il reticolo dei corsi d'acqua superficiali, spicca per importanza il bacino del fiume Olona, che ha determinato il disegno e la morfologia del territorio attraversato. Gli altri corsi d'acqua minori (Lura, Bozzente, Guisa, Nirone, Pudica, Gorgorena, ecc.) ormai completamente inseriti nel tessuto degli insediamenti urbani, sono percepibili soltanto a tratti come segni significativi e caratteristici del paesaggio locale.

Il territorio del Rhodense è caratterizzato anche da due corsi d'acqua artificiali che attraversano trasversalmente l'area:

- Canale scolmatore di nord-ovest (che controlla il regime del fiume Seveso e del fiume Olona) che attraversa il territorio aresino a sud;
- Canale Villoresi.

Nel sistema si possono distinguere tre ambiti principali che caratterizzano rispettivamente i contesti territoriali nord-est, nord-ovest e sud, ovvero:

- le Groane;
- il sistema dell'Olona;
- il Parco sud.

I temi che interessano l'"ambito Groane" riguardano i possibili collegamenti con gli altri ambiti, la valorizzazione ed il recupero di alcuni elementi di eccellenza in esso contenuti (Castellazzo, aree di riserva, SIC, ecc.) e la prosecuzione della realizzazione di attrezzature per la fruibilità (piste ciclabili, aree attrezzate, ecc.) per il quale il territorio di Arese con la sua Località Valera è coinvolto.
In posizione baricentrica rispetto ai tre ambiti si colloca il "sistema delle aree libere" del Rhodense che è costituito dalle aree di frangia limitrofe alle periferie urbanizzate e da appezzamenti agricoli frammentati.
Una rilevante funzione strategica è riservata anche alle zone agricole rimanenti, quelle interstiziali che si snodano tra l'urbanizzato e che consentono ancora la definizione di corridoi e connessioni.

Il PTCP vigente non individua in Arese specifici vincoli ad esclusione:

- delle aree ricomprese nel Parco delle Groane;
- dei centri storici e dei nuclei di antica formazione quali Via Caduti, le Località Valera e Torretta;
- delle "zone boscate" dei giardini delle ville Ricotti e Gallazzi, del parco di Viale dei Platani, la "pineta" del Centro Salesiani, la zona di Via Valera, Via della Moia e i filari alberati sparsi nel territorio;
- degli ambiti di rilevanza paesistica visti nel capitolo specifico.

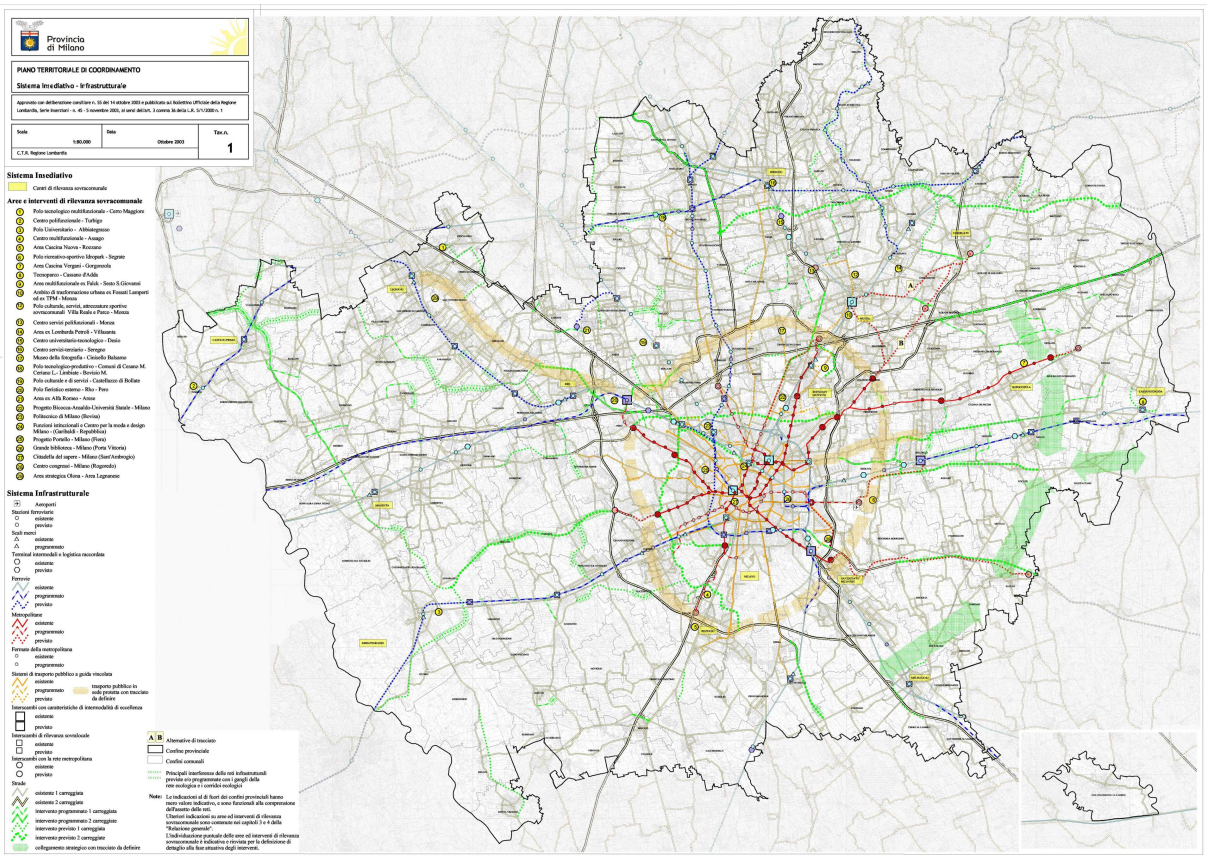


Fig. 21 – PTCP vigente: Tavola 1 Sistema insediativo - Infrastrutturale

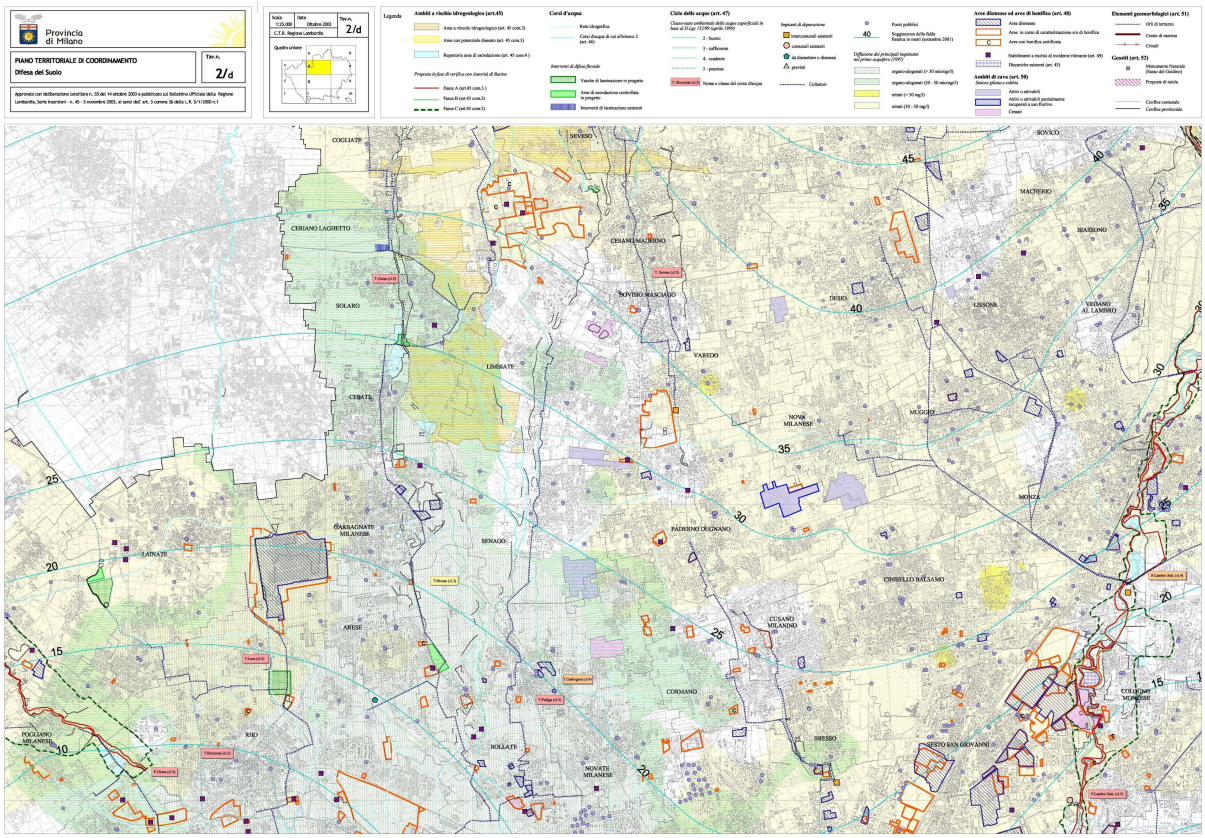


Fig. 22 – PTCP vigente: Tavola 2/d Difesa del Suolo

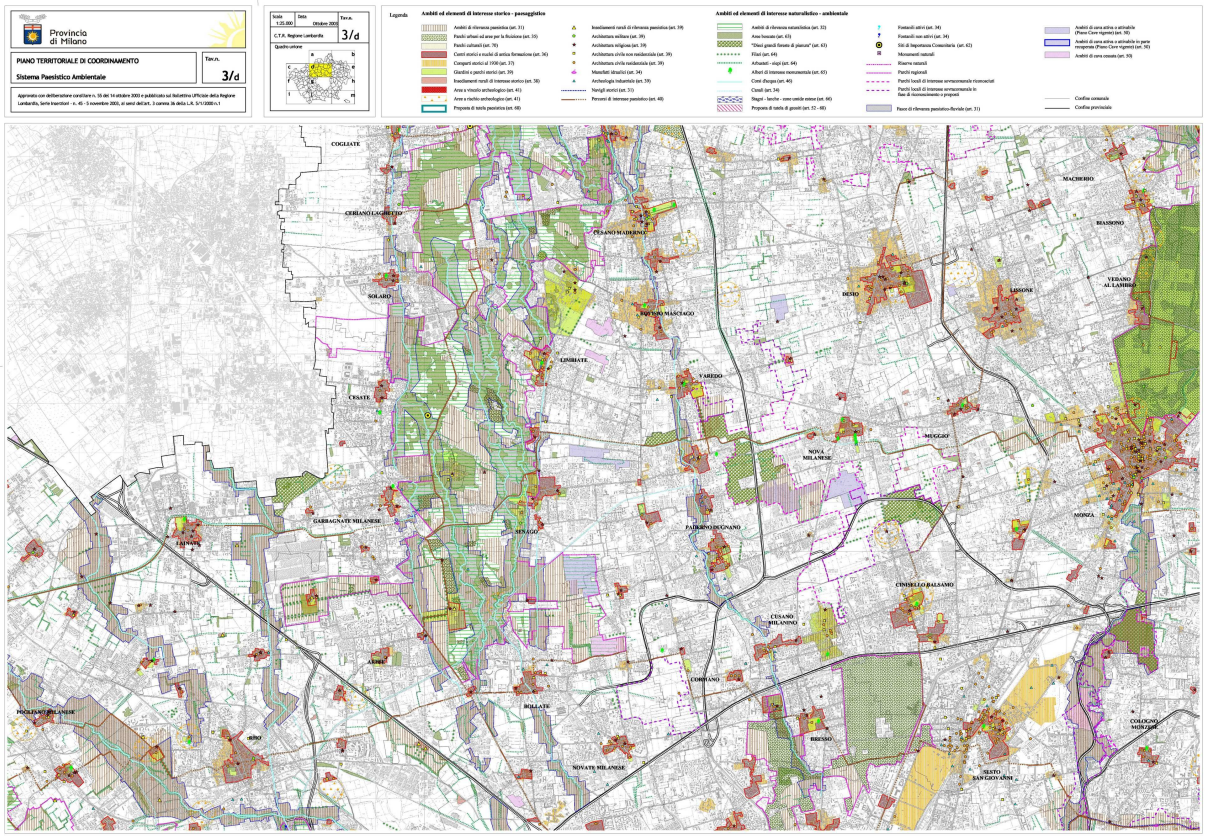


Fig. 23 – PTCP vigente: Tavola 3/d Sistema Paesistico Ambientale

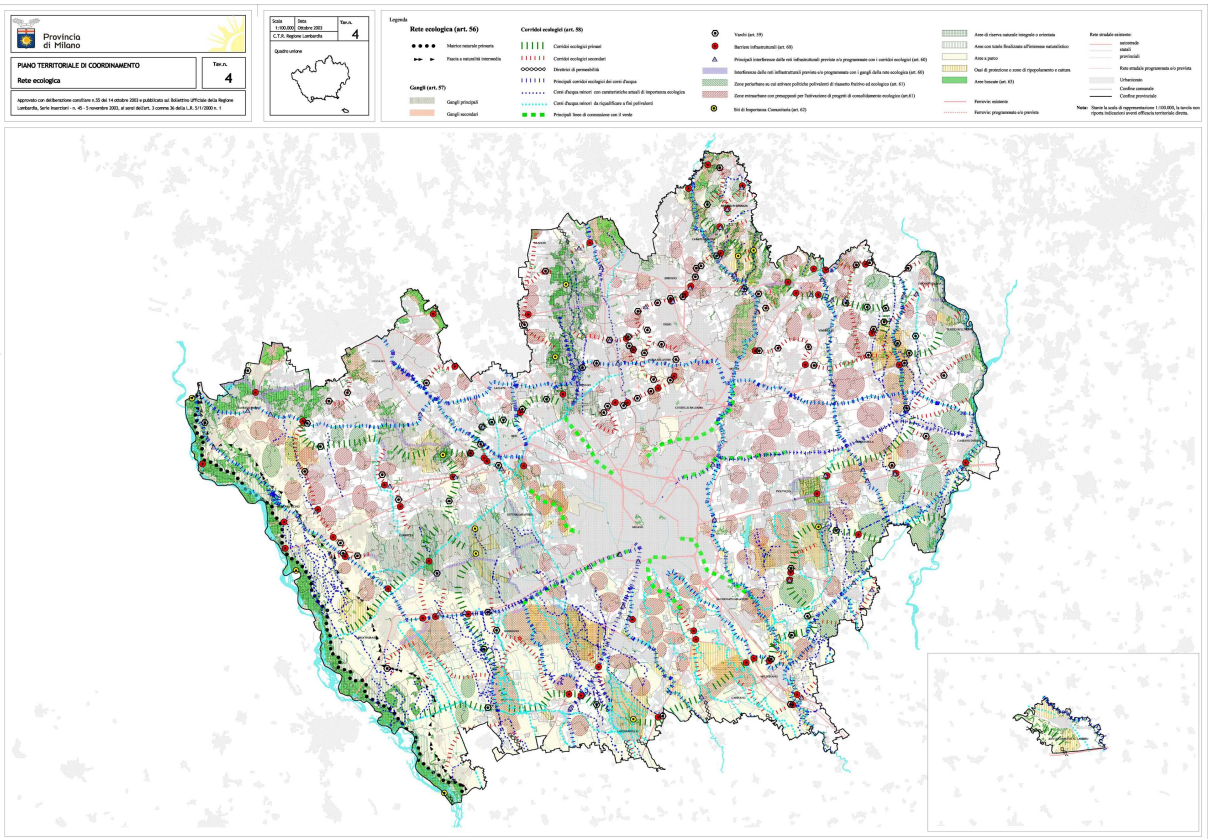


Fig. 24 – PTCP vigente: Tavola 4 Rete ecologica

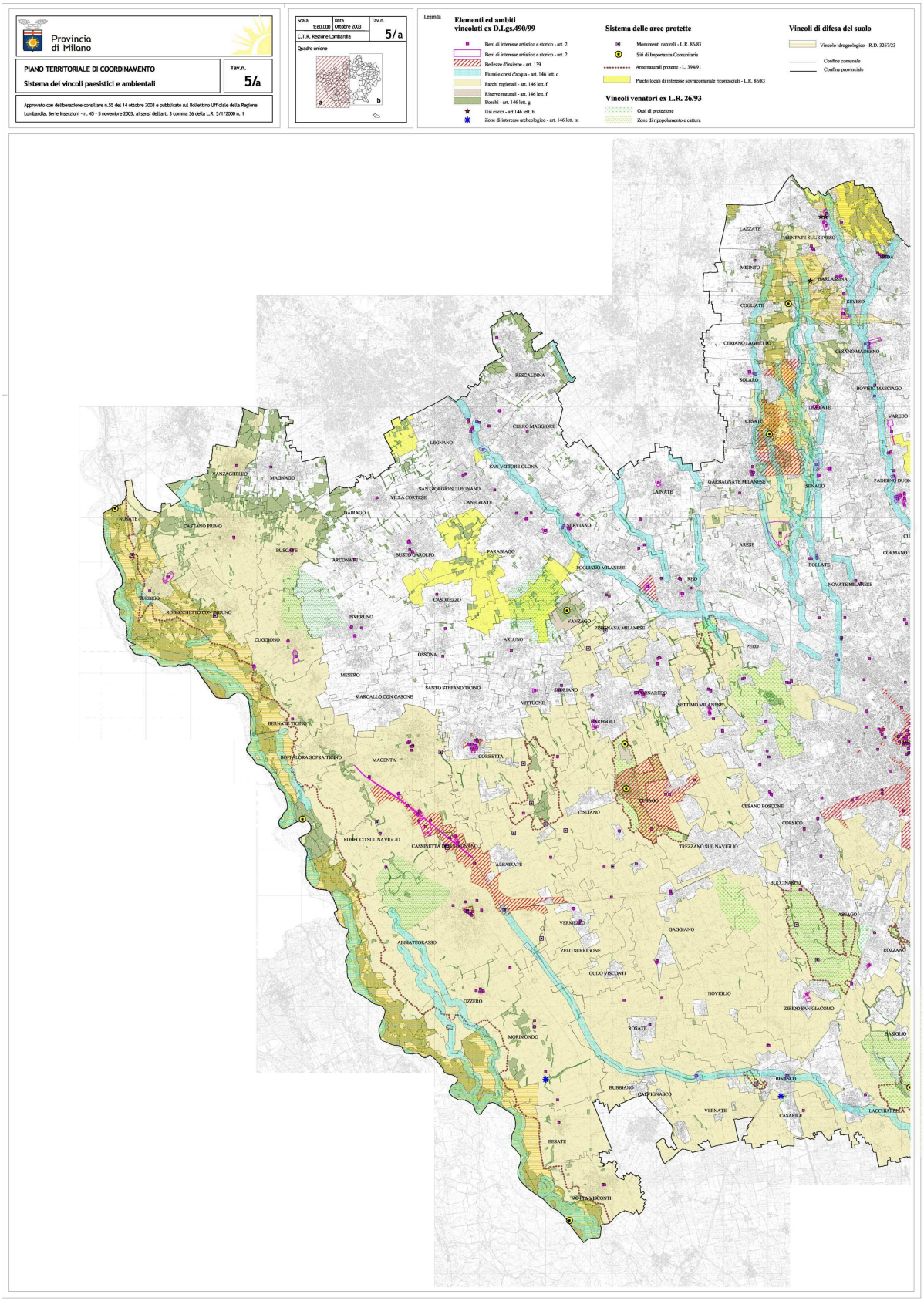


Fig. 25 – PTCP vigente: Tavola 5/a Sistema dei vincoli paesistici ambientali

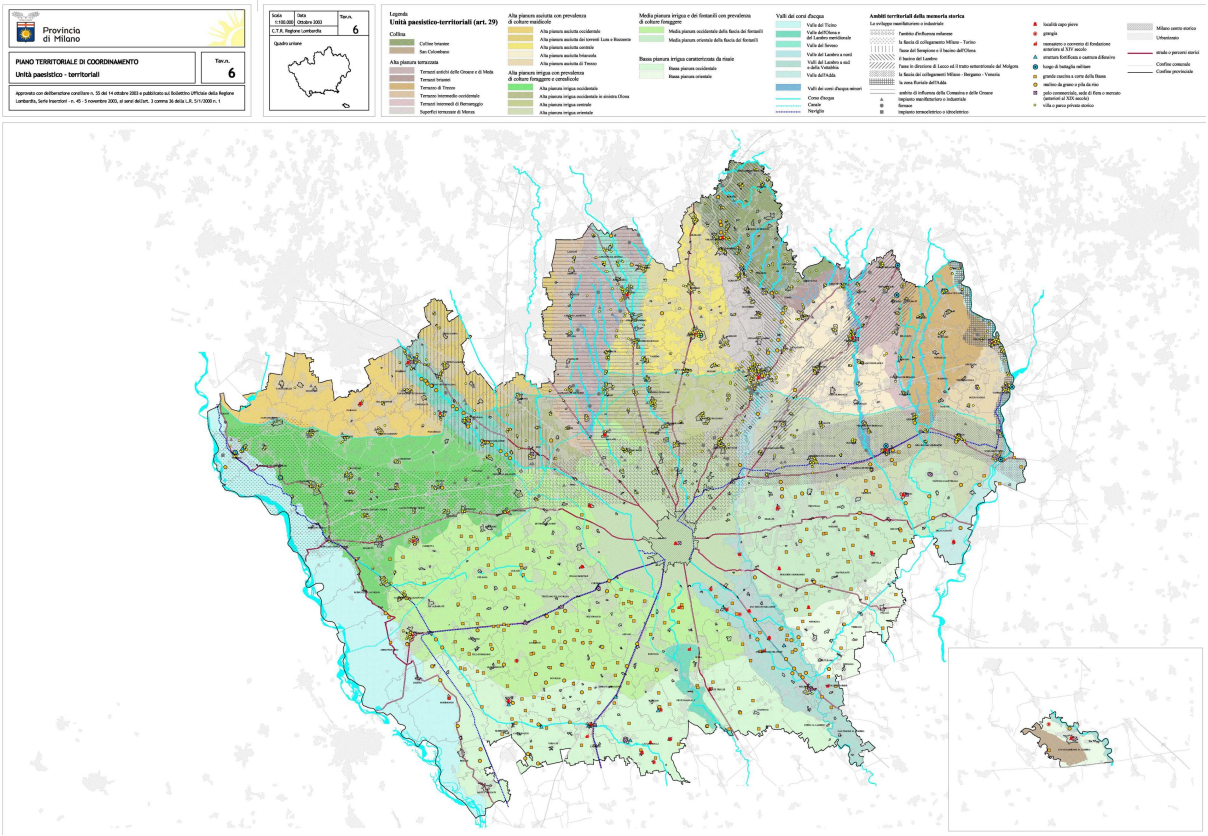


Fig. 26 – PTCP vigente: Tavola 6 Unità paesistico - territoriali

La Provincia di Milano ha avviato nella primavera del 2005 il piano di intervento strategico per il promuovere e sviluppare la mobilità a due ruote nel territorio della provincia di Milano, dopo un lungo lavoro di analisi, approfondimento e confronto con le amministrazioni locali a i protagonisti presenti sul territorio. È stato denominato **MiBici**[47]
Il **Piano della Ciclabilità della Provincia di Milano MiBici** cerca di diffondere e incentivare l'utilizzo della bicicletta quale mezzo di trasporto primario, capace di soddisfare anche gli spostamenti sistematici casa-scuola e casa-lavoro e di accesso ai servizi, e non solo a quelli ricreativi o sportivi.
La logica di impostazione del Piano MiBici è derivata da due fondamentali riconoscimenti:

- una dimensione "sovracomunale" delle attività che si svolgono all'interno della provincia milanese, che determina un domanda di relazione tra comuni limitrofi e di accesso al capoluogo. Tale domanda in parte resta nell'ambito di distanze direttamente "ciclabili", ed in parte può sfruttare la bicicletta quale mezzo privilegiato di accesso alle stazioni ed alle fermate del trasporto pubblico;
- una notevole attività svolta da moltissimi comuni della Provincia per realizzare strutture dedicate alla ciclabilità, attività che ha messo a disposizione un ragguardevole patrimonio di piste, ma che ha raggiunto risultati modesti nella effettiva diffusione dell'uso della bicicletta; questo sia a motivo della frammentarietà delle realizzazioni e della loro non infrequente inadeguatezza tecnica, sia a causa della mancata leggibilità del sistema ciclabile nel suo complesso.

Da queste premesse MiBici ha individuato una specifica strategia di azione, basata sulla "valorizzazione" del patrimonio di realizzazione e di progettazione esistente, e sulla costruzione di un contesto programmatico e normativo unitario entro il quale collocare ed orientare le politiche degli enti (Provincia, Comune, Ente Parco, ecc.) a favore della mobilità ciclabile.
In termini operativi Mibici ha in primo luogo identificato, dopo un anno di concertazione con tutti i Comuni e gli Enti interessati, una rete di interesse provinciale, sulla quale ha deciso di concentrare la propria azione. Tale rete risulta formata da itinerari continui che garantiscono il collegamento tra nuclei insediativi limitrofi, l'accesso ai principali poli urbanistici di interesse (poli scolastici, complessi sportivi e sanitari, emergenze storico-monumentali, ecc.), ai nodi del trasporto pubblico (a partire dalle stazioni dei treni e della

metropolitana), ai grandi sistemi ambientali (parchi, corridoi verdi, sistema della acque, ecc.).

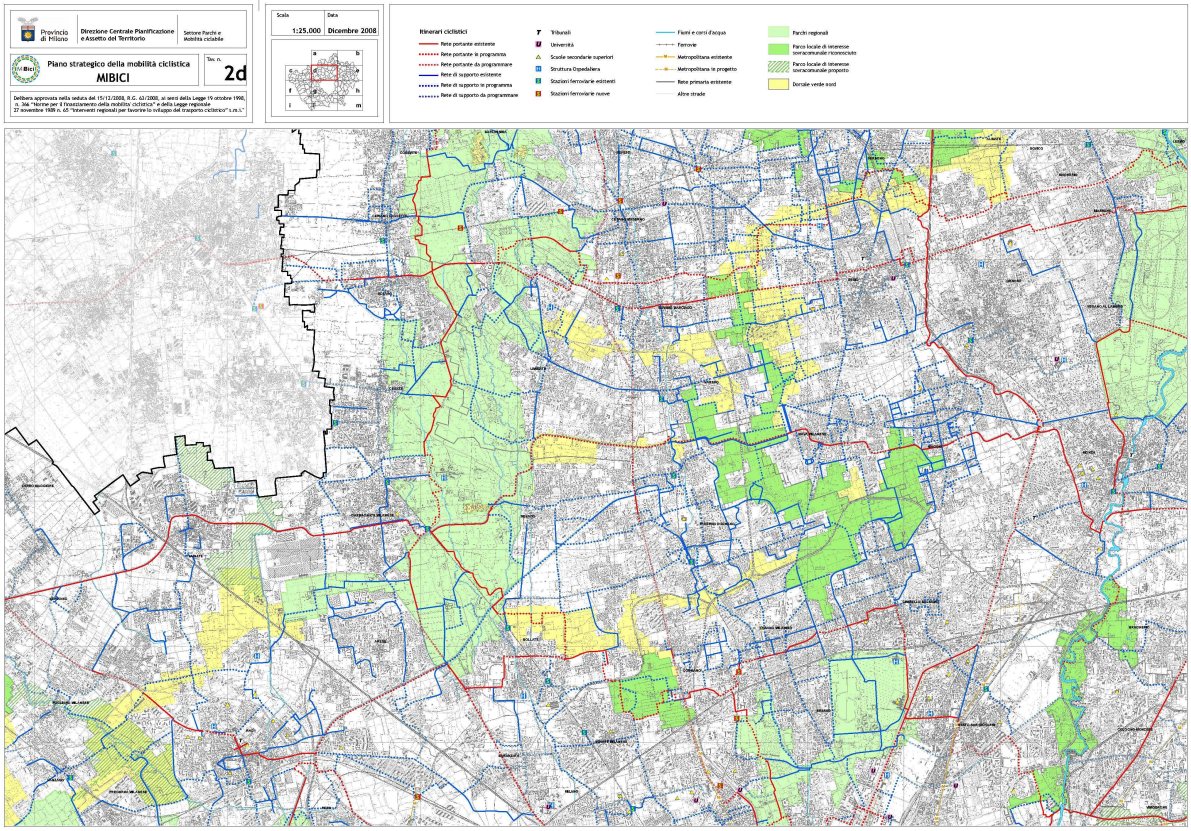


Fig. 27 – Piano strategico della Mobilità ciclistica MiBici Tavola 2d

MiBici non è tanto un insieme di grandi itinerari disegnati a scala provinciale su cui appoggiare un sistema complementare di connessione, quanto un sistema di collegamenti locali tra polarità e sistemi urbani che consenta a regime di recuperare anche itinerari continui di lungo raggio (dal Piano identificati come rete portante). Per questo non è soltanto formata da itinerari "della provincia", ma in larghissima parte da tratti più o meno importanti di reti ciclabili sviluppate dalle singole municipalità.

Le piste ciclabili della Città di Arese rappresentano la "rete di supporto" all'itinerario ciclabile del Piano strategico MiBici, ma la pista ciclabile in progetto lungo le sponde del Canale scolmatore andrà a completare un tratto della "rete portante" provinciale che costituisce il collegamento tra le polarità rappresentate dalle Città di Rho e Milano con i singoli sistemi urbani di reti ciclabili.

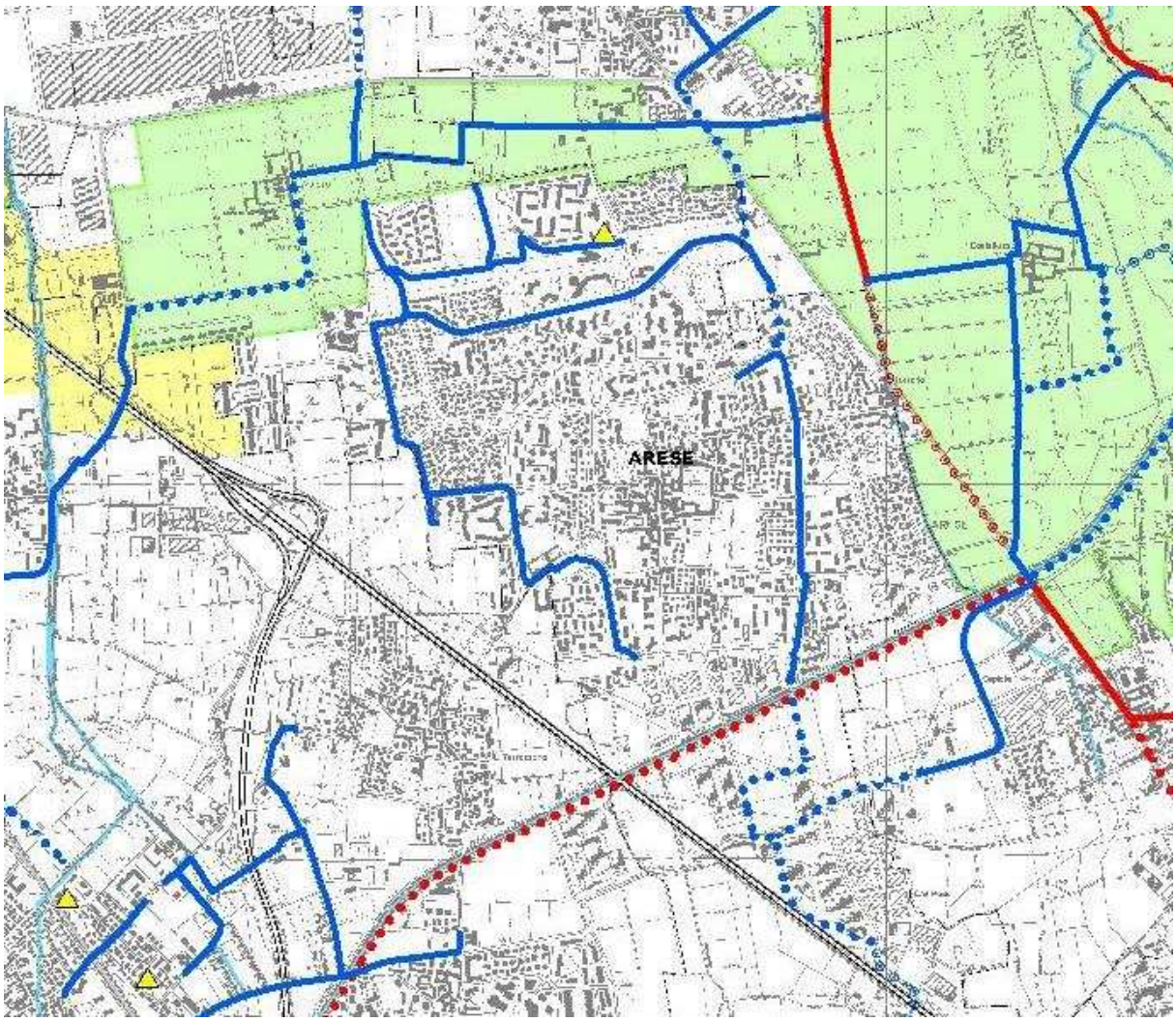


Fig. 28 – Stralcio su Arese del Piano strategico della Mobilità ciclistica MiBici (Tavola 2d)

Il Piano della Ciclabilità della Provincia di Milano si propone di connettere tutta la rete esistente, completando e rimuovendo gli ostacoli e gli elementi di pericolo ed estendendo la rete di piste ciclabili a disposizione dei cittadini in tutta la provincia dagli attuali 1.000 km a quasi 3.000 km.

Tornando ai contenuti del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** adottato è bene ricordare che lo stesso, adeguato alla L.R. n. 12/2005, si fonda sul rafforzamento del policentrismo milanese, articolato in una "città centrale", costituita da Milano e da altri 24 Comuni, e in 13 poli attrattori intermedi, supportato dalle estensioni delle reti infrastrutturali con rafforzamento delle connessioni trasversali e prolungamento verso l'esterno della rete metropolitana e dei servizi ferroviari e potenziato dal sistema paesistico-ambientale con la costruzione di una Rete verde di raccordo dei PLIS[48], rete ecologica e spazi aperti tra i vari poli del sistema policentrico e con la creazione di un sistema qualificato di Grandi Dorsali Territoriali (Dorsale verde nord, Dorsale ovest-valle dell'Olona e Dorsale est-valle del Lambro).
L'elaborazione tecnica del progetto di adeguamento è stata arricchita dai numerosi contributi settoriali e dai relativi studi, restituiti anche in forma di pubblicazioni autonome nella serie dei Quaderni del Piano.

L'"ambito Groane" inserito, dal PTCP, nel sistema ambientale del "Rhodense" è, a sua volta, inserito nel più ampio sistema paesistico di alta valenza naturale rappresentato dal **Parco Regionale delle Groane**.

Il retro di copertina della pubblicazione del volume "La Variante generale 2010 al Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale delle Groane" [49] redatto dall'ing. Pier Luigi Paolillo così recita: "*Le Groane – l'unica strettoia vuota tra Milano, Varese e Como – stanno nel posto più congestionato d'Italia che, tuttavia, è quello che più aiuta il Paese con il Pil, tante partite Iva e un'operosità tutta lombarda. Insomma, una specie di cunicolo di 15 km, strattonato dagli eccezionali processi urbanizzativi che hanno irreparabilmente intaccato la preziosa risorsa suolo tranne, appunto, nel contesto protetto del Parco regionale delle Groane, cha ha adottato di recente (all'unanimità) la Variante generale del PTC senza sentire la contiguità con l'ingombrante attrattore Expo 2015, che avrebbe potuto generare pericolose ripercussioni insediative anche nei confronti dello stesso Parco. O per merito della crisi economica o, piuttosto, perché la rilevanza ambientale delle Groane è oggi sentita come valore aggiunto da preservare comunque, fatto sta che l'assalto insediativo agli spazi del Parco non ha avuto per nulla luogo e, anzi, la Variante generale del PTC li ha ampliati di ben 381 ha, riclassificando poi 13 ha in* zone di riserva naturale orientata*, 36 ha in* zone di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico*, 6,3 ha in* zone d'insediamento d'interesse storico ambientale *e, soprattutto, 1.291 ha a* Parco naturale*, rara opportunità di elevata tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici presenti. … …*".
Effettivamente, l'area consortile del Parco è tutta dentro il bacino metropolitano milanese a ridosso del capoluogo regionale, dove gli innumerevoli processi urbanizzativi hanno inevitabilmente (e irreparabilmente) intaccato la preziosa risorsa suolo tranne, appunto, nel contesto protetto delle Groane; e la particolare vicinanza di un così ingombrante polo attrattore come quello milanese, – che avrebbe potuto ingenerare ulteriori, pericolose e difficilmente contenibili ripercussioni insediative anche nei confronti dello stesso Parco, – nell'occasione di questa Variante generale del PTC non ha tuttavia generato i suoi pericolosi contraccolpi.
Un aspetto che gioca fortemente nella scelta delle Groane come insostituibile bacino di qualità ecologica del cuore lombardo è rappresentato dall'Esposizione universale (Expo) 2015: la sede prescelta è il Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero, dotato delle infrastrutture per l'evento di richiamo internazionale e collegato a Milano attraverso due futuri percorsi di 20 km di terra e di acqua, e proprio di tale contesto, dove troveranno sostanza importanti progetti di stampo ambientale variabili dalla realizzazione di estese attrezzature verdi alla riqualificazione del paesaggio agrario e dei suoli non insediati, e dove gioca un ruolo fondamentale l'aspetto della sostenibilità, il Parco regionale delle Groane rappresenterà l'elemento compensativo di Expo 2015 e del naturale e derivante forte processo insediativo che metterà a dura prova la stabilità dell'area metropolitana milanese e lombarda.

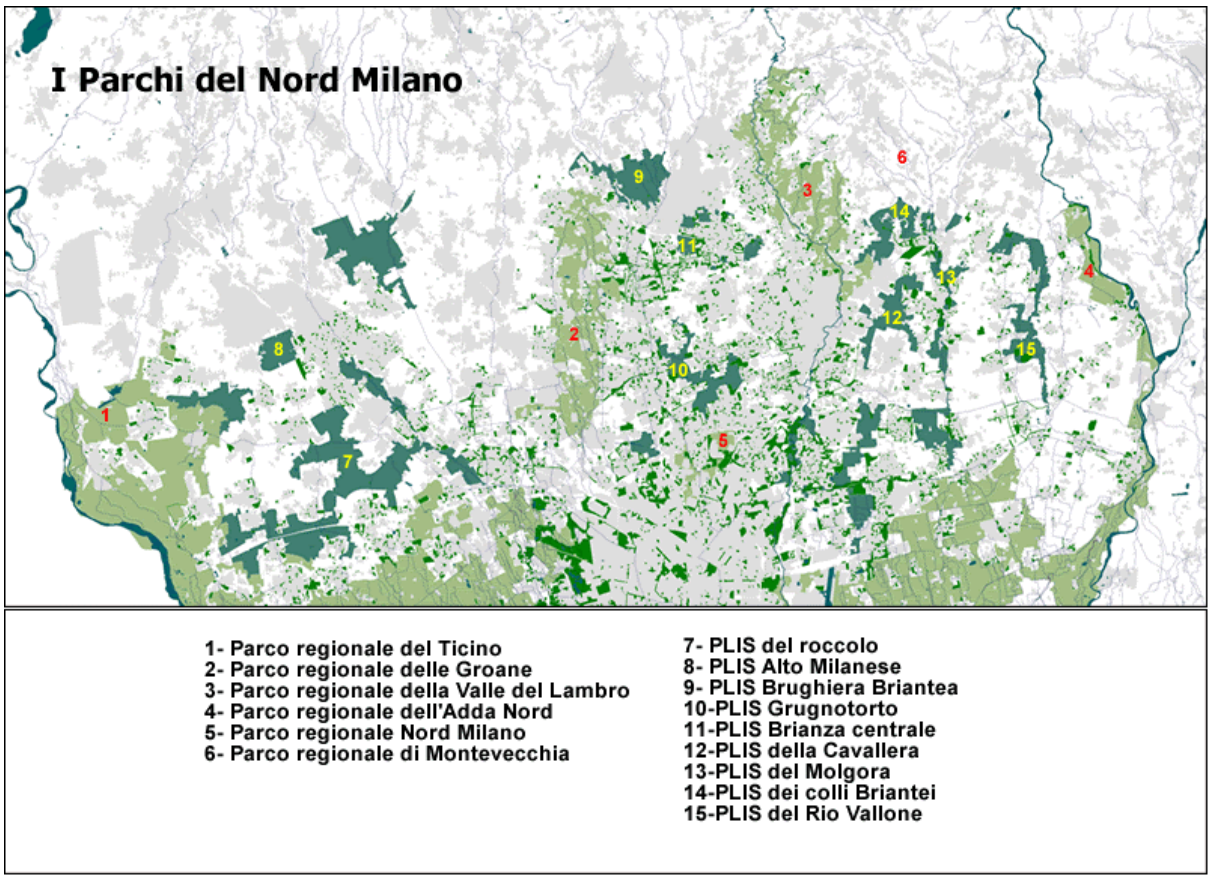


Fig. 29 – Il sistema dei Parchi del Nord Milano

Il Parco Regionale è stato istituito nel 1976[50], per forte volontà dei Comuni e della Regione Lombardia, e dal 1984 dispone del **Piano Territoriale di Coordinamento** (**PTC del Parco**), oggetto di una prima variante generale [51] nel 2004; e nel 2005 l'Assemblea consortile ha proceduto all'adozione di una variante parziale al Piano territoriale di coordinamento[52], ma l'entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 e la pubblicazione delle delibere regionali[53] relative agli indirizzi generali per la valutazione ambientale strategica (VAS) e la determinazione della relativa procedura avevano evidenziato la necessità di redigere il documento di VAS parallelamente al procedimento di variante al Piano; pertanto con atto di Assemblea consortile n. 9/2008 è stata annullata la deliberazione di adozione della variante parziale dando mandato al Consiglio di amministrazione di avviare il processo di Valutazione ambientale strategica per l'adozione della Variante generale[54] secondo gli indirizzi di carattere generale già espressi nella precedente deliberazione che possono essere così sintetizzati:

- *Confini del Parco*: individuare le ipotesi di ampliamento del territorio del parco regionale valutando gli elementi d carattere ambientale, paesaggistico e naturalistico da sottoporre a regime di tutela mediante confronto con le Amministrazioni comunali.
- *Perimetro del Parco naturale*: definire il perimetro del parco naturale secondo le indicazioni già contenute nel documento di indirizzo della conferenza programmatica dei Sindaci del 28 ottobre 2005; in linea di massima si conferma il corridoio ambientale che interessi i siti d'importanza comunitaria (SIC), il parco ospedale di Garbagnate, la zona di Castellazzo e, a parte, l'oasi di Cesano.
- *Definizione dei processi di pianificazione negoziata*: rendere più chiaro e fluido il percorso stabilito per i processi di pianificazione negoziata affinché, in particolare, sia ineludibile ancorare ogni intervento alle più opportune opere di mitigazione ambientale che l'Ente gestore dell'area protetta individuerà, i cui benefici indotti ricadano nella riqualificazione e nel conseguimento degli obiettivi del parco regionale, espressi dal PTC e dai piani di settore.
- *Adeguamento normativo*: aggiornare la normativa del PTC alle nuove norme di recente promulgazione, in particolare alle leggi regionali n. 31/2008 e n. 12/2005 (s.m.i.).

- *Rivisitazione della normativa vigente*: rivedere la normativa tecnica di attuazione, al fine di renderla coerente con gli obiettivi proposti e di semplificare alcuni aspetti di difficile lettura e interpretazione; tale indirizzo è volto alla definizione di un quadro normativo di inequivocabile consultazione e immediata applicabilità; si dovrà perseguire in particolare l'obiettivo di garantire un percorso chiaro e definito ai processi di pianificazione negoziata (cfr. l'indirizzo di cui al punto 3.), con puntuale attenzione all'individuazione dei criteri di compensazione ambientale degli interventi.
- *Possibilità di agevolazioni al settore primario, secondario e terziario*: riproporre maggiori agevolazioni (maggior densità e possibilità d'incrementi delle pertinenze produttive) al settore primario, secondario e terziario laddove sussistano attività esistenti e necessitevoli di adeguamento, compatibili con il regime di tutela e favorendo le imprese che si dotino di certificazione o registrazione ambientale di filiera o di prodotto; il punto 6 compensa i principi ideali espressi soprattutto ai punti 1. e 2., con la necessità di offrire a chi vive e lavora nelle aree del parco la possibilità di uno sviluppo economico e produttivo; si dovrà dare maggiore spazio alle proposte legate all'attività primaria (agricoltura) che svolge un ruolo, oltre che produttivo, anche ecologico e paesaggistico: perciò le proposte motivate di destinazione d'uso di aree a "servizi per l'attività agricola" potranno essere accolte favorevolmente; rimangono viceversa limitati gli ampliamenti di zone artigianali/industriali, comunque da valutare in relazione alla loro localizzazione e alle proposte di mitigazione e compensazione ambientale, oltre che di certificazione ambientale ottenuta.
- *Definizione criteri di compensazione urbanistica*: si propone di identificare ambiti da assoggettare a compensazione urbanistica, da individuare preferibilmente nelle aree di frangia fra tessuto urbano consolidato e territorio compreso nel perimetro del parco regionale; in applicazione di tale principio è attribuibile a tali ambiti una capacità insediativa virtuale, da localizzarsi e realizzarsi materialmente in spazi, non ricadenti all'interno del Parco, identificati dalle singole amministrazioni nei loro PGT.
- *Ambiti per servizi*: determinare, per gli ambiti destinati a servizi d'interesse pubblico locale e comprensoriale, indici più bassi rispetto a quelli oggi vigenti, avendo cura di insediare attività sia quanto più possibile compatibili col regime di tutele dell'area protetta, sia correlate alle infrastrutture esistenti, per garantire la miglior fruibilità e connettività della rete di servizi.
- *Azzonamenti*: ridefinire l'azzonamento di alcune aree al fine di una migliore fruizione, tutela e salvaguardia del territorio.
- *Expo 2015*: valutare limiti e opportunità del territorio del Parco in previsione dell'evento, per il peculiare posizionamento del Parco all'interno dell'area metropolitana, in prossimità del Polo Espositivo di Rho-Pero previsto per il 2015; proprio l'avvicinarsi della scadenza dell'Expo ha portato la Regione Lombardia a suggerire che il PTC del Parco tenesse in particolare conto le ricadute derivanti da tale evento in termini di maggior fruibilità, riqualificazione e potenziamento delle connessioni e di possibili opportunità per lo sviluppo di progetti interni; indicazioni in proposito, di impostazione generale ma precisa seppure non ancora ufficializzate, sono contenute nella bozza di documento "Fruire le Groane", redatto e integrato di concerto tra il Consorzio del Parco e alcuni comuni del parco stesso, che costituisce la base per le future linee guida che indirizzeranno risorse ed energie del parco verso l'obiettivo di una piena valorizzazione dei territori che ne fanno parte.

Il territorio della Città di Arese incluso entro il perimetro del Parco è di 86.90 ha. e rappresenta la propaggine occidentale del Parco delle Groane che fa da ponte tra il corridoio ecologico primario del Parco stesso e l'oasi WWF di Vanzago, già compresa nel Parco Agricolo Sud, creando un corridoio ecologico identificato come fondamentale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale facendo anche parte del sistema della Rete Ecologica Regionale (RER) che il PTR riconosce come Infrastruttura Prioritaria per la Lombardia e attraversa come "corridoio primario" la Città di Arese (a nord) con due "varchi" (in prossimità dell'autostrada e della strada Varesina) di accesso a questo ecosistema naturale. In particolare tale corridoio, tagliando diagonalmente da nord-est a sud-ovest il territorio "Rhodense", interseca attorno allo stabilimento Alfa Romeo il sistema di aree verdi attrezzato; intercetta inoltre il corso dei torrenti Lura e Bozzente e

del fiume Olona, che rappresentano altrettante potenziali direttrici della trama trasversali rispetto al corridoio primario e convergenti verso il centro di Rho.

La Variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane è stata approvata con atto di Giunta regionale n. 3814/25.07.2012[55].

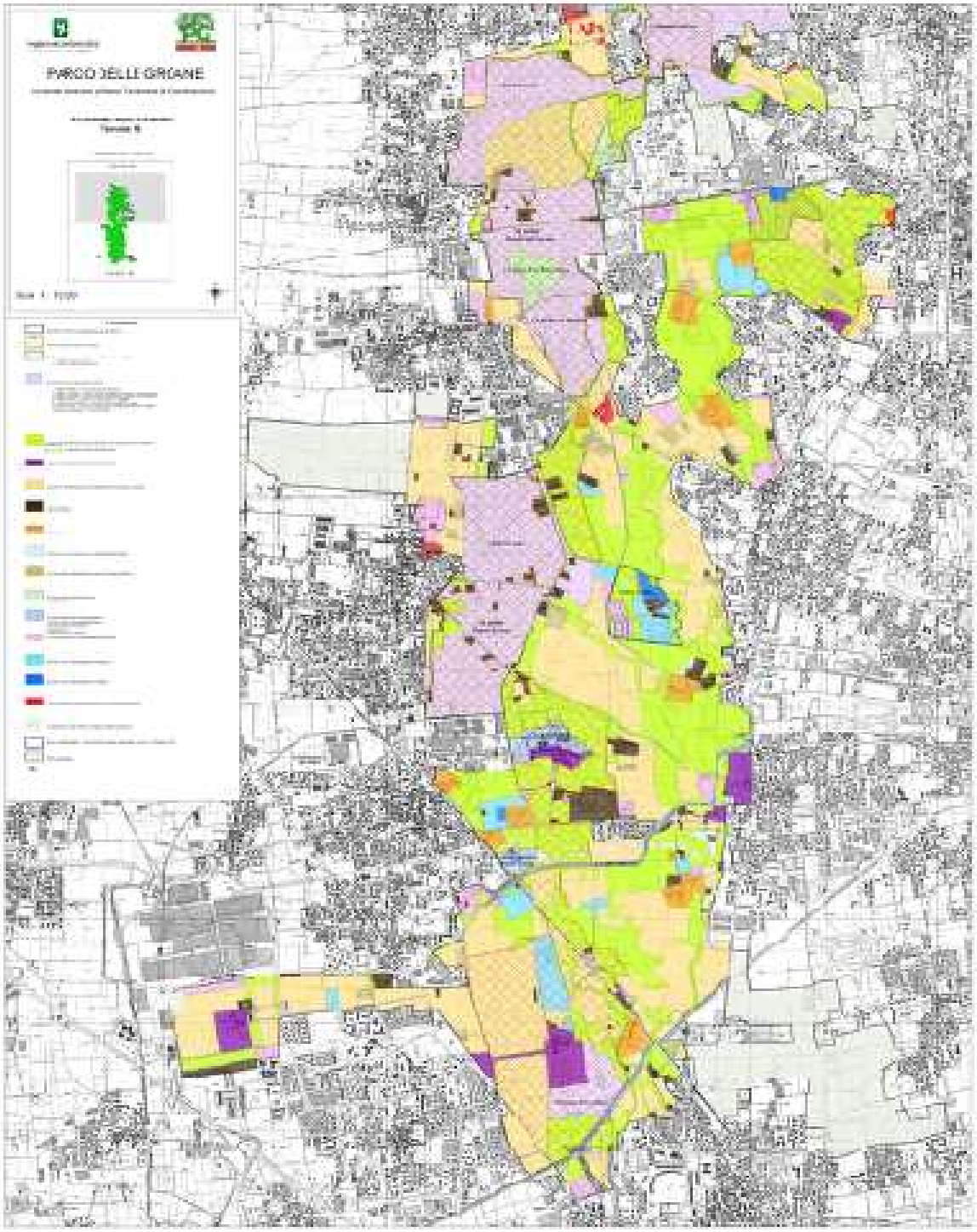


Fig. 30 – Parco delle Groane Variante Generale al PTCP - Planimetria di Piano (Tavola 1B)

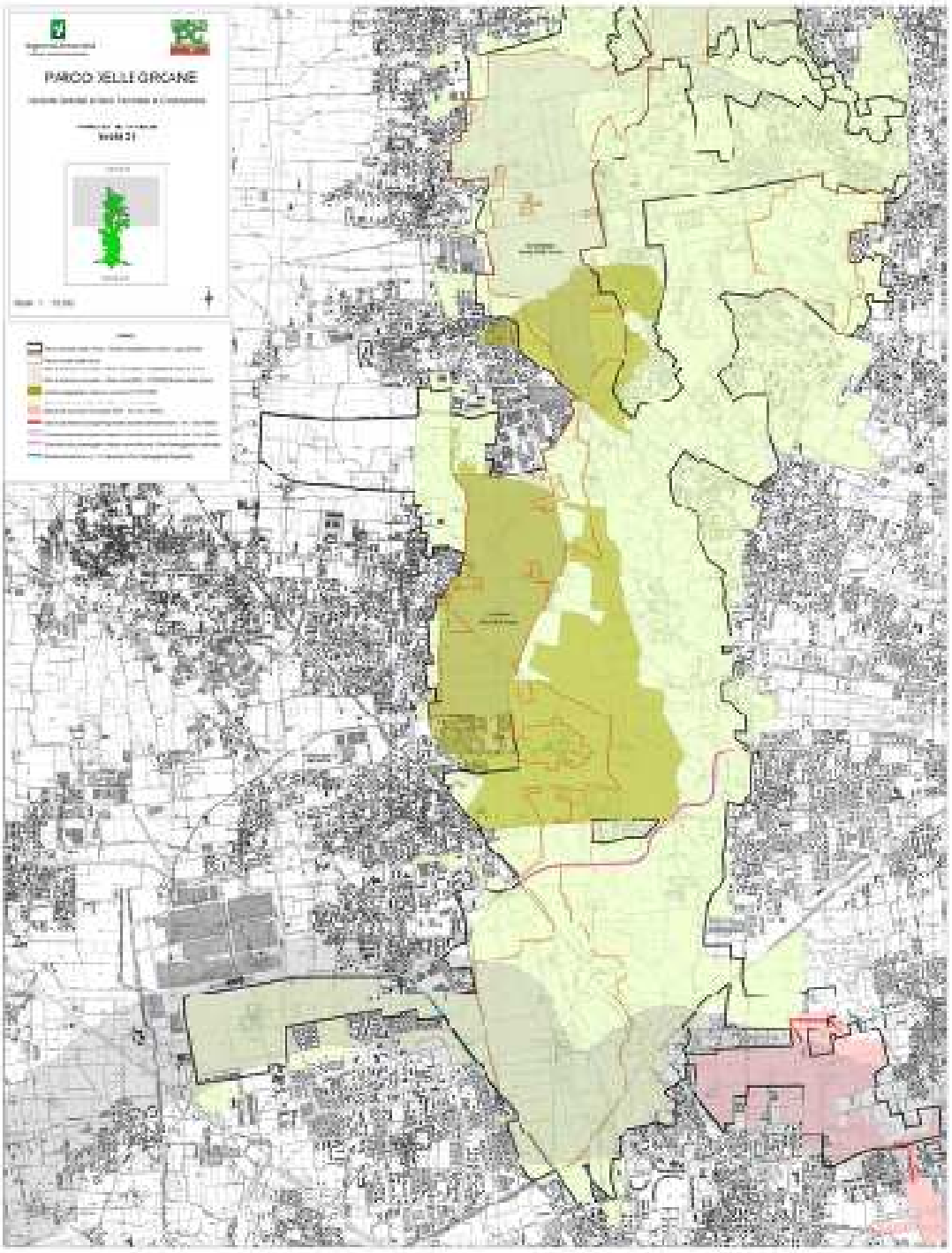


Fig. 31 – Parco delle Groane Variante Generale al PTCP – Vincoli e Tutele (Tavola 2B)

Riprendendo il tema del reticolo dei corsi d'acqua superficiali del sistema ambientale del "Rhodense" citato nella parte dedicata al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano non si può non ricordare che nel giugno del 2010 l'Amministrazione della Città di Arese ha chiesto di " *… poter aderire al* Protocollo d'Intesa per la gestione di iniziative sovracomunali legate al Torrente Guisa *al fine di riqualificare alveo e sponde del torrente con lo scopo di compiere un lavoro di sistemazione idraulica e riqualificazione ambientale del corso d'acqua in sinergia con tutti gli Enti interessati. … …*" facente parte del progetto di "Riqualificazione di alvei e sponde dei torrenti Pudiga, Guisa e Nirone".
La Regione Lombardia, col fine principale di favorire la valorizzazione dei progetti locali di riqualificazione paesaggistico-ambientale presenti nel territorio del bacino fluviale Lambro-Olona, ha organizzato nei mesi di maggio e giugno (2010) una serie di incontri con i Comuni dei territorio coinvolti in cui, oltre a raccogliere le nuove proposte

progettuali locali, ha illustrato i contenuti **dell'Atlante dei Contratti di Fiume**[56] che costituisce un contributo alla condivisione di indirizzi e misure che permetteranno il raggiungimento degli obiettivi di qualità delle acque, difesa dei suoli, sicurezza idraulica, qualità ecosistemica. Questi fini, nel loro reciproco integrarsi, danno corpo al processo di riqualificazione paesaggistico-ambientale e di contenimento dei fenomeni di degrado dei sistemi territoriali a cui appartengono i sottobacini dell'Olona-Bozzente-Lura, del Guisa-Nirone-Lambro Meridionale, del Seveso-Vettabbia-Lisone.
I Contratti di Fiume sono strumenti di programmazione negoziata, profondamente interrelati ai processi di pianificazione strategica rivolti alla riqualificazione dei bacini fluviali; sono Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) la cui sottoscrizione porta nell'ambito di un percorso di riqualificazione fluviale, all'adozione di un sistema di regole caratterizzato da una serie di criteri:
- utilità pubblica;
- rendimento economico;
- valore sociale;
- sostenibilità ambientale
- con i seguenti obiettivi:
- riduzione dell'inquinamento delle acque;
- riduzione del rischio idraulico;
- riqualificazione dei sistemi ambientali e paesistici e dei sistemi insediativi afferenti ai corridoi fluviali;
- condivisione delle informazioni e diffusione della cultura dell'acqua.

Degli interventi da realizzare nell'ambito dell'Accordo di Programma[57] per la salvaguardia idraulica e la riqualificazione dei corsi d'acqua dell'area metropolitana milanese sono interessati, nel territorio della Città di Arese o nelle sue vicinanze, anche il torrente Guisa per:
- "interventi di sistemazione idraulica e riqualificazione ambientale" (progetto di fattibilità),
- "riqualificazione alvei e sponde" (progetto definitivo)
- e il torrente Lura per:
- "riqualificazione e riconnessione fluviale, creazione di un sistema verde multifunzionale, realizzazione di un sistema verde che connetta il parco del Lura dal Canale Villoresi fino al Parco della Via d'acqua – EXPO 2015, connessione potenziale tra Dorsale Verde e bacino Lura in zona Alfa Arese A8-A9" (progetto di fattibilità).

Al fine di governare lo sviluppo territoriale dell'ambito del Rhodense è stato avviato un programma di attività finalizzate all'elaborazione predisposizione di un **Piano d'Area**.
I Piani d'Area sono strumenti di pianificazione funzionali alla redazione dei PTCP, previsti dalla legge regionale 1/2000[58] e confermati dalla L.R. 12/2005, che hanno appunto lo scopo di orientare lo sviluppo del territorio a partire dalle esigenze e dagli interessi dei cittadini e delle amministrazioni locali individuando una sintesi sovralocale in grado di trovare soluzioni a scala più ampia.

Il **Piano d'Area del Rhodense** ha coinvolto i Comuni di: Arese, Baranzate, Bollate, Cornaredo, Garbagnate Milanese, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Vanzago.
L'obiettivo generale del lavoro avviato nel 2003 con l'approvazione del "*Documento d'Intesa*" [59] finalizzato alla stesura del "*Documento Strategico di Indirizzi propedeutico al Piano d'Area, connesso al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*" era il rilancio economico dell'area del "Rhodense" in un'ottica tipicamente territoriale intervenendo sui fattori principali di richiamo degli investimenti tanto per le nuove residenze che per le nuove strutture produttive: l'attrattività e la qualità complessiva dell'ambiente urbano e territoriale, della quale l'accessibilità è componente fondamentale.
Nella prima parte del documento strategico avente ad oggetto la "*Ricognizione dei temi e problemi segnalati dalle amministrazioni*", redatta nel febbraio 2004, emergevano che le opportunità presenti nel territorio del Comune di Arese sono rappresentate dalla presenza di:

- servizi di livello sovracomunale (scuole secondarie di secondo grado);
- valori culturali (museo Alfa Romeo, borgo della Valera);
- valori ambientali (parco delle Groane) di rilevanza regionale;
- mentre i problemi sono rappresentati dalla inadeguatezza di:
- rete viaria;
- trasporto pubblico in particolare per le connessioni con Milano.

Nella seconda parte, avente ad oggetto i "*Lineamenti del Piano d'Area*", del novembre 2005 sono stati affrontati i seguenti contenuti:
- definizione di un progetto del sistema del verde e di valorizzazione paesistico-ambientale;
- individuazione del quadro progettuale delle opportunità di trasformazione e sviluppo insediativi;
- approfondimento e sistemazione del quadro infrastrutturale nel contesto delle trasformazioni programmate.

A seguito della designazione della Città di Milano a sede dell'Esposizione Universale 2015 dal titolo "Nutrire il pianete, energia per la vita" e dall'individuazione dell'area idonea ad ospitare l'Expo nel settore nord-ovest della Città di Milano, il Comune di Arese[60] con gli altri comuni del Piano d'Area del Rhodense ha condiviso, su proposta della Provincia di Milano, la volontà di sottoscrivere il "Patto per il Territorio del Nord Ovest Milano in vista Expo di 2015" ed il "Protocollo operativo per una cooperazione allo sviluppo tra i Comuni del Nord Ovest Milano e la Provincia di Milano in vista di Expo 20105".
Il primo documento sancisce i principi politici di fondo del nuovo modello di consultazione e partecipazione che si intende sperimentare per il rilancio complessivo del territorio in termini di competitività e di abitabilità , mentre il secondo stabilisce le regole operative di funzionamento della Conferenza dei Comuni del nord ovest Milano.
Nel febbraio del 2009 16 Comuni del Rhodense: Arese, Baranzate, Bollate, Cesate, Cornaredo, Garbagnate Milanese, Lainate, Novate Milanese, Pero, Pogliano Milanese, Pregnanza Milanese, Rho, Senato, Settimo Milanese, Solaro e Vanzago, nei quali risiedono 309.225 abitanti[61], hanno sottoscritto formalmente il "**Patto del Nord Ovest di Milano in vista dell'EXPO 2015**".
Nel corso del 2009 l'attenzione del Patto si è concentrata su alcune priorità imposte dal Tavolo regionale:
- infrastrutture di accesso all'Expo,
- sistemi di trasporto,
- configurazione dell'area che ospiterà l'evento,
- vie d'acqua,

ma nel giugno del 2010 l'attenzione si è focalizzata sul monitoraggio dei programmi, delle politiche e dei progetti che coinvolgono direttamente i singoli territori dei Comuni del Patto e/o che presenteranno effetti indotti sugli stessi.
Le opere sono state suddivise nelle seguenti categorie: opere Expo "essenziali", opere Expo "connesse", opere Expo "necessarie" e altri interventi.
Per quanto riguarda le strade il territorio della Città di Arese è direttamente interessato da:
- adeguamento dell'Autostrada del i Laghi, tra il nuovo svincolo Expo e lo svincolo Fiera (corsie bus), quale opera "essenziale". L'adeguamento consente di incrementare l'offerta infrastrutturale lungo il tronco autostradale i adduzione al sito Expo (e, più in generale, all'area milanese), ricompresso tra due importanti nodi di svincolo con il sistema viario esistente e previsto nell'area di Rho-Pero (SP46-viabilità Fiera e nuovo collegamento ex SS11-A8) caratterizzato da considerevoli carichi di traffico e fenomeni di congestione attuali e futuri;
- lavori su SS 233 Varesina - tratto nord, quale opera "connessa" che consentirà il by-pass delle conurbazioni lungo il tracciato storico della ex SS233, migliorando, sia la vivibilità dell'area urbana, che la fluidità di circolazione lungo la direttrice di adduzione all'itinerario della Rho-Monza e, quindi al sistema autostradale e tangenziale (A8-A52);
- 5^ corsia A8 Milano Laghi, con revisione degli svincoli dalla barriera Milano Nord e interconnessione con A9, che contribuirà alla riorganizzazione della viabilità nell'area

di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho, realizzando una variante rispetto agli attuali itinerari di attraversamento delle aree urbanizzate. È un'opera "necessaria";

- nuova connessione viaria tra Rho (Via De Gasperi) e l'area ex Fiat - Alfa Romeo in Arese (SP109 A Garbagnate Milanese) ad ovest dell'abitato di Arese, quale opera "essenziale" la cui progettazione è a livello di Studio di fattibilità, che come l'opera precedente consentirà la riorganizzazione della viabilità nell'Area di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho, in particolare in direzione nord-sud, in variante rispetto agli attuali itinerari di attraversamento delle aree urbanizzate;
- variante alla SS233 Veresina ad ovest di Garbagnate Milanese, con completamento dell'asse di Via Valera e Via Europa che consentirà il by-pass delle conurbazioni lungo il tracciato storico della ex SS233, migliorando, sia la vivibilità dell'area urbana, che la fluidità di circolazione lungo la direttrice radiale verso Milano. Anch'essa è un'opera "essenziale".

Le ultime tre opere viabilistiche influiranno anche sull'accessibilità al comparto di trasformazione urbanistica dell'area ex Fiat - Alfa Romeo.

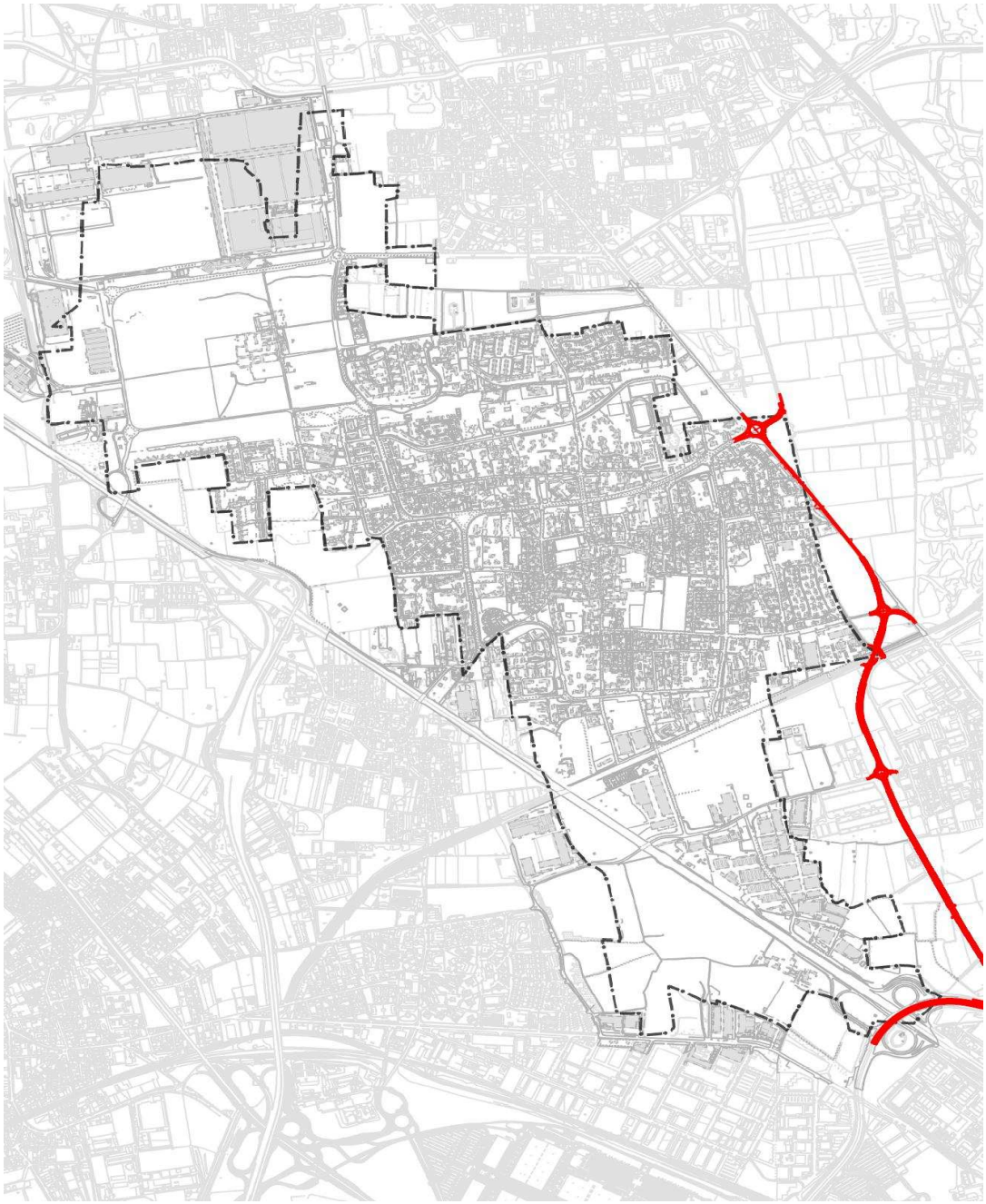


Fig. 32 – Tracciato variante alla SS233 varesina nel territorio della Città di Arese

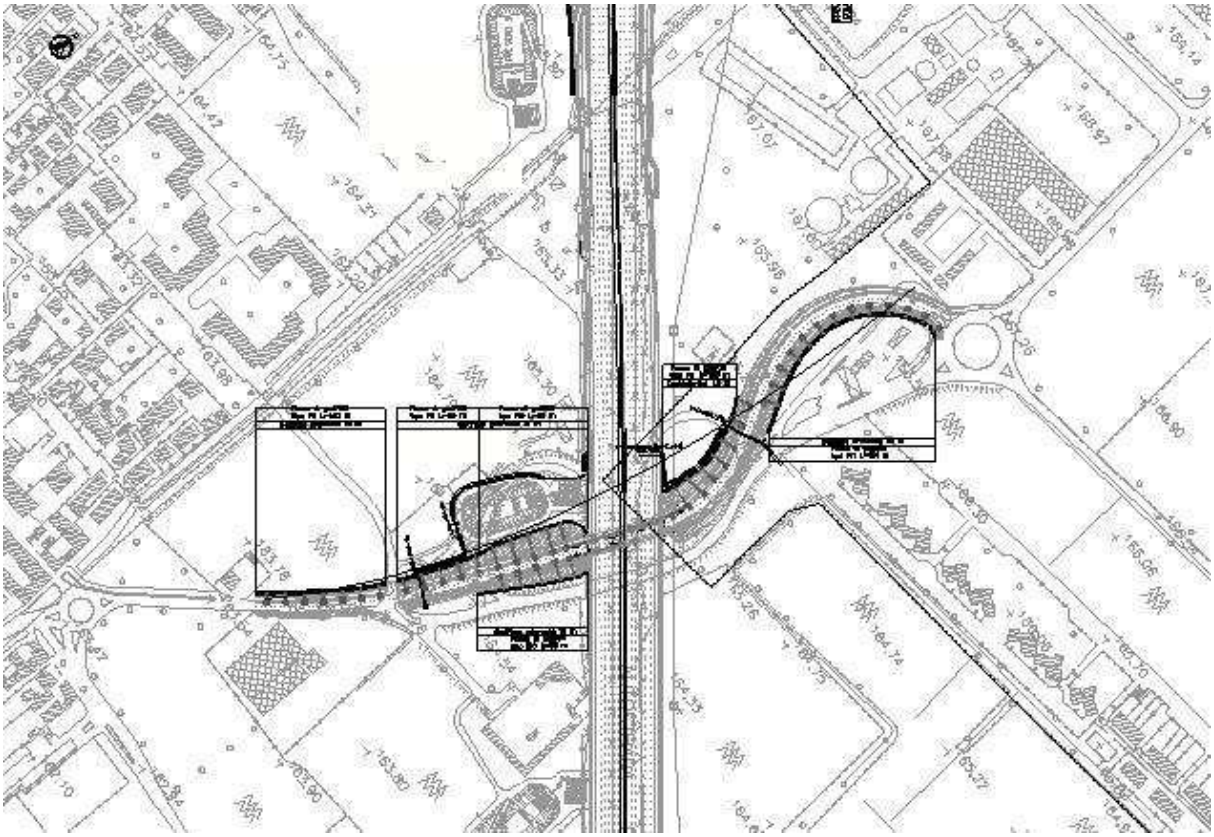


Fig. 33 – Ampliamento quinta corsia dell'Autostrada A8 nel tratto tra la barriera di Milano Nord e il futuro casello di Lainate

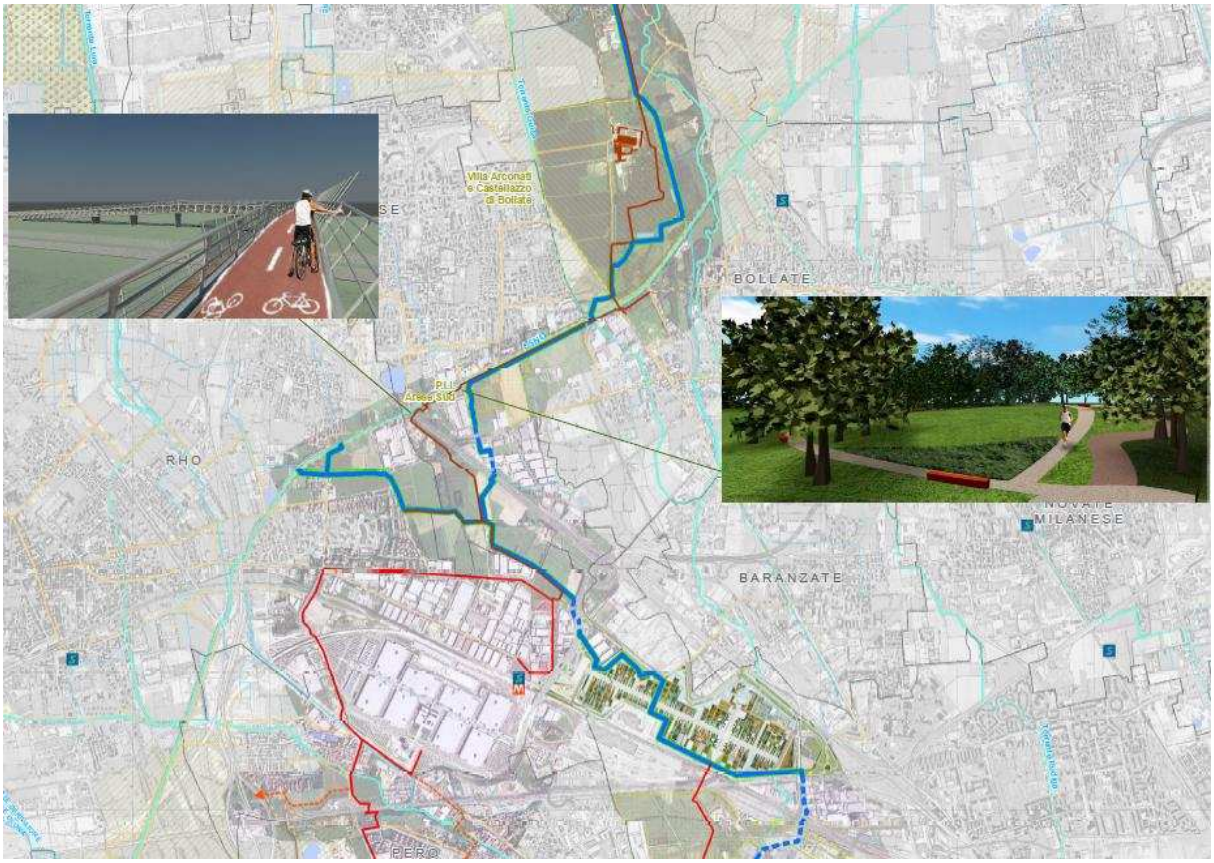


Fig. 34 – Vie d'Acqua e percorsi ciclabili a nord del sito Expo



Fig. 35 – Progetto preliminare - Passerella ciclopedonale A8

Per quanto riguarda i parcheggi Expo 2015 il territorio della Città è interessato dai parcheggi denominati:

- "P2" di 2.500 posti auto (che potranno essere incrementati sino a 4.000 reperiti nell'ambito dell'AdP dell'area ex Fiat Alfa Romeo denominato "b2" ex area autosilo);
- "P3-Rho" di 7.000 posti auto + 1.000 bus.

I due parcheggi rientrano tra le opere "essenziali" interamente finanziate, ma sono ancora in corso le valutazioni in merito all'individuazione delle aree più opportune anche se, secondo le più recenti ipotesi allo studio, in Arese è una parte dell'area ex Fiat - Alfa Romeo.

Il territorio della Città di Arese è interessato anche al progetto delle **Vie d'Acqua**, quale programma integrato di interventi per la riqualificazione del reticolo idrico e la ricomposizione paesaggistica degli spazi aperti e delle aree agricole dell'Ovest milanese, tra gli interventi connessi allo svolgimento Esposizione Universale 2015.

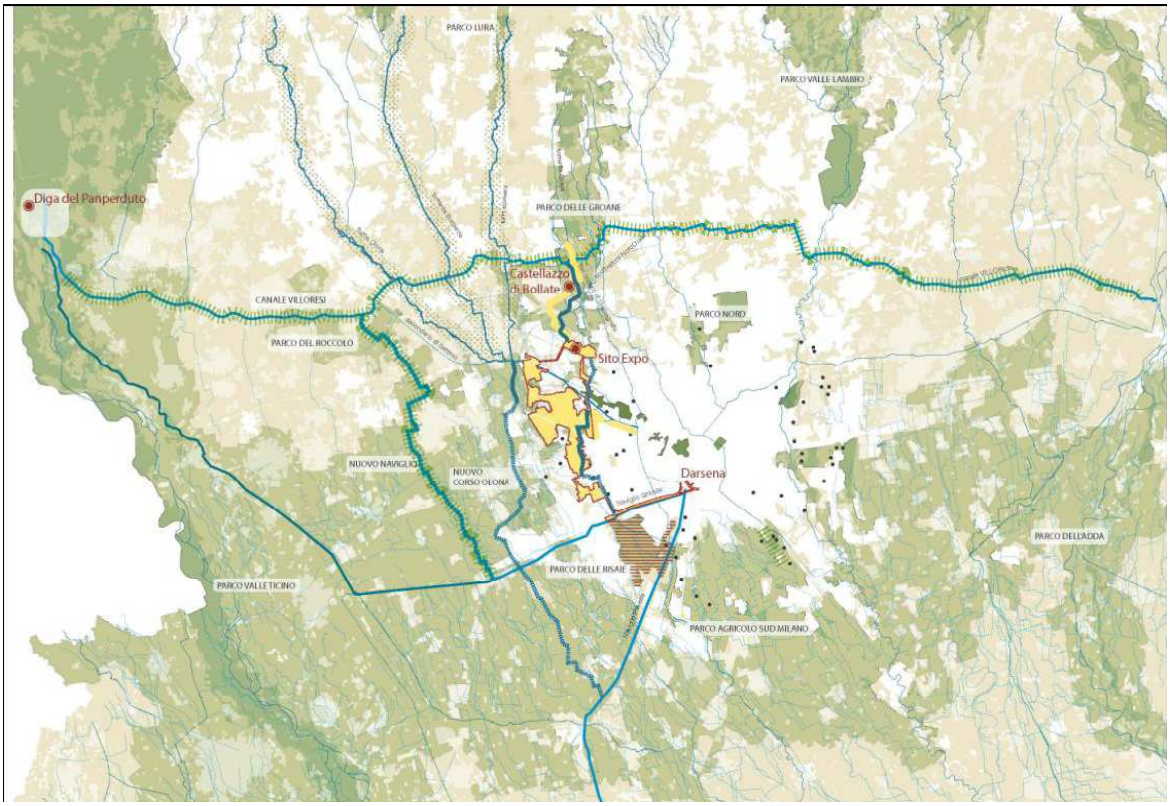


Fig. 36 – Inquadramento territoriale Expo 2015: rete irrigua e sistema infrastrutturale

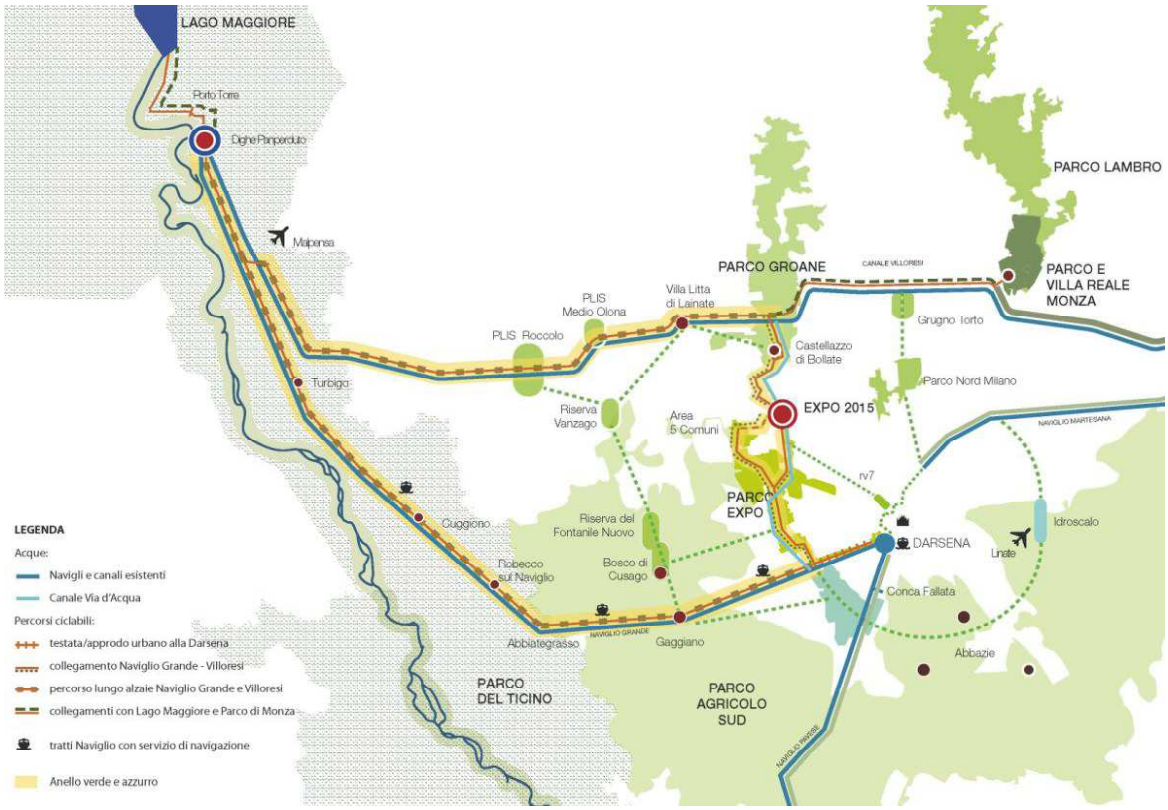


Fig. 37 – Progetto Vie d'Acqua: scenario territoriale da Milano al Lago Maggiore

Il progetto delle vie d'acqua, corredata dai relativi percorsi ciclopedonali, interessano la Città di Arese lungo il corso d'acqua del torrente Guisa e lungo le sponde del Canale Scolmatore del Nord-Ovest fino all'altezza di Via Monte Grappa per poi dirigersi verso sud

in direzione Milano, lungo corsi d'acqua artificiali di nuova realizzazione, mentre il percorso ciclopedonale segue le vie d'acqua esistenti sino all'altezza di Via Monte Grappa per poi separarsi e proseguire fino all'autostrada A8 che verrà superata con una passerella di collegamento con il territorio del Comune di Rho per poi proseguire al sito di Expo 2015.
All'interno di tale progetto all'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste (ERSAF), in forza di una convenzione con la Società Expo 2015 S.p.A., ha avviato uno studio per l'individuazione degli interventi di recupero e valorizzazione del paesaggio e del sistema rurale dell'ambito territoriale dell'Ovest milanese ponendosi i seguenti obiettivi:

- riqualificare, valorizzare e promuovere il territorio e il sistema rurale dell'Ovest Milanese in occasione dell'Esposizione Universale 2015, a partire dalle relazioni con l'acqua, l'elemento primario per la vita e per il ciclo dell'alimentazione e matrice di questo territorio, che con le "Vie d'Acqua Expo 2015" diviene riferimento per un programma integrato di interventi di valorizzazione paesaggistica e territoriale;
- rafforzare nell'area dell'Ovest milanese il ruolo strategico delle attività e delle aree agricole, valorizzando la realtà rurale sia in relazione alla sua tradizionale funzione primaria di produzione di alimenti sia alle altre funzioni ad esse affidate tra cui la tutela a protezione dell'ambiente e della biodiversità, la difesa del territorio dal dissesto idrogeologico, il mantenimento della fruibilità delle aree rurali, la salvaguardia dei prodotti tipici, la custodia del patrimonio, degli usi e delle tradizioni proprie del mondo contadino.

L'Amministrazione comunale nel settembre 2012, attraverso il proprio Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – S.I.T., ha inoltrato ad ERSAF la propria proposta progettuale[62] per la rinaturalizzazione delle sponde del Torrente Guisa e la creazione di un percorso ciclo-pedonale con filari alberati che permetteranno il collegamento tra il percorso delle Vie d'Acqua EXPO 2015, il sistema della ciclabilità della Città di Arese ed il progetto di riqualificazione del Torrente Guisa in fase di progettazione nei Comuni di Garbagnate Milanese e Bollate e all'interno del più ampio progetto di "Riqualificazione di alvei e sponde dei torrenti Pudiga, Guisa e Nirone" già citato in precedenza.

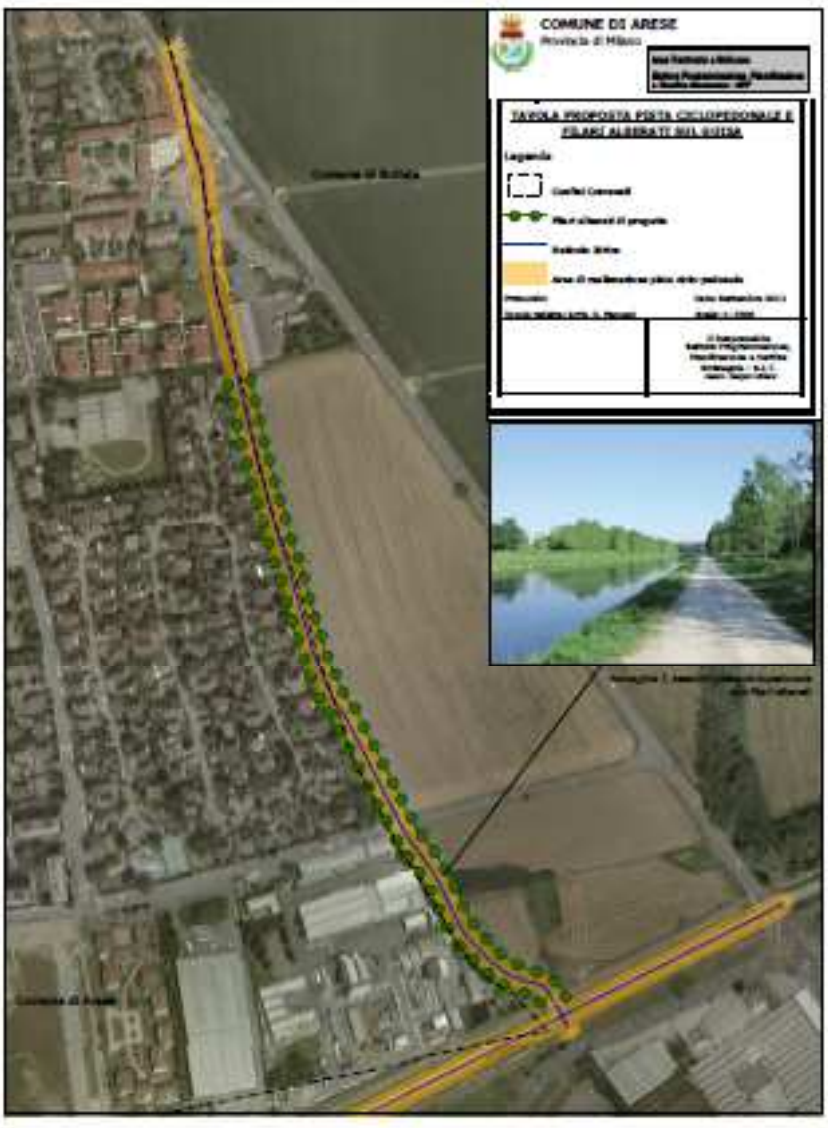


Fig. 38 – Proposta di pista ciclopedonale e viali alberati lungo il torrente Guisa

Sui territori dei Comuni di Arese, Lainate, Garbagnate Milanese e Rho ha operato per lunghissimo tempo la **Società Automobilistica Alfa Romeo** che si è distinta nel mondo per tecnologia, innovazione e prodotti automobilistici di qualità.
La sua presenza nel territorio dei quattro Comuni ha inciso profondamente sul tessuto sociale determinando condizioni di sviluppo e di coesione nel mondo del lavoro.
L'aspetto della produzione Alfa-Romeo, oltre ad avere rilevanza produttiva e sociale ha segnato anche un momento importantissimo di sviluppo della scienza, della tecnica e dell'industria, diventando patrimonio non solo dei Comuni interessati, ma anche della nazione italiana e di altre nazioni.
L'enorme estensione territoriale dell'impianto di produzione ha inciso anche sul modo di vivere degli abitanti e costituisce oggi enorme patrimonio sociale, ma le vicissitudine produttive che hanno portato progressivamente al suo ridimensionamento hanno anche comportato un grave depauperamento del territorio e problematiche non indifferenti che hanno inciso pesantemente sul tessuto sociale degli abitanti.
Per questi motivi la trasformazione dell'area ex Fiat-Alfa Romeo comporta e comporterà per i Comuni di Arese, Lainate, Garbagnate Milanese e Rho una serie di interventi in grado di determinare un nuovo assetto territoriale ed urbanistico con un indotto di grande rilievo su servizi, infrastrutture e insediamenti che dovranno doverosamente dialogare con il restante territorio dei quattro comuni e con le funzioni ivi confermate e/o previste.

Ma non si può comprendere a fondo l'attuale situazione senza un cenno ai trascorsi ed alla successione delle proposte che hanno riguardato il recupero dell'ex stabilimento fabbrica di automobili Alfa Romeo, pertanto si riporta per estratto quanto contenuto documento dei *Criteri generali del PGT – La Città di domani*: *"… La storia degli stabilimenti dell'Alfa (Anonima Lombarda Fabbrica Automobili) Romeo di Arese inizia negli anni '60 quando l'Alfa Romeo si trasferisce dal Portello di Milano con il solo reparto della carrozzeria e, a poco a poco, trasferisce anche tutta la meccanica.*
Uno stabilimento moderno (significativo il Centro tecnico progettato dall'architetto Gardella) con una capacità produttiva potenziale attorno alle 150 mila vetture all'anno e che occupa una superficie di circa due milioni e cento metri quadrati.
Gli anni '60 fino alla metà degli anni '70 rappresentano un periodo di forte sviluppo produttivo e occupazionale: i dipendenti, fra operai e impiegati, sono circa 18.000.
Con la crisi petrolifera del 1973 inizia un periodo difficile che, fra alti e bassi, porterà la proprietà dell'azienda, dal 1932 dell'IRI (Istituto per la Ricostruzione Industriale), alla Fiat nel 1986.
Con l'arrivo della Fiat in una prima fase le cose migliorano, sia sotto l'aspetto produttivo sia sotto quello occupazionale, nell'89 anche il centro produzione stile si trasferisce ad Arese, ma con l'inizio degli anni '90 inizia la crisi e la produzione dell'Alfa Romeo viene trasferita in altri stabilimenti del marchio Fiat.
Lo stabilimento ad Arese viene nel tempo fortemente ridimensionato in termine di produzione e di occupazione.
Nel 1995 la Regione Lombardia individua con una propria delibera che l'area Fiat - Alfa Romeo di Arese *è fra le aree lombarde in declino industriale, l'anno successivo viene costituito il* "Consorzio per la Reindustrializzazione dell'area di Arese – C.R.A.A. S.r.l.*" al fine di promuovere ed agevolare il processo di reindustrializzazione dell'area di proprietà della SIFI S.p.A.*
Sempre nel 1996 la Regione Lombardia promuove l'Accordo di Programma per la reindustrializzazione dell'area Fiat - Alfa Romeo*, individuando quali soggetti interessati alla definizione del predetto Accordo:*
la Regione Lombardia – Settore Attività Produttive e Settore Territorio;
la Provincia di Milano;
il Comune di Arese;
il Comune di Bollate
il Comune di Garbagnate Milanese;
il Comune di Lainate;
il Comune di Rho;
il C.R.A.A. S.r.l.
Così nel 1997 i Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Rho e la SIFI S.p.A. sottoscrivono la convenzione urbanistica relativa al Piano di Recupero Intercomunale, approvato con l'Accordo di Programma, apportando variante ai rispettivi Piani Regolatori Comunali.
L'area soggetta a Piano di Recupero Intercomunale, pari a mq 2.074.472, comprendente aree libere ed aree già edificate ad uso produttivo, prevede interventi su fabbricati esistenti ed interventi di nuova edificazione.
Il Piano ricade all'interno del territorio di Arese per complessivi mq 882.379.
… … Successivamente, nel 2004, il Piano di Recupero Intercomunale modificato prevede la riqualificazione dell'area con: demolizione e nuova costruzione di 330.000 mq di superficie lorda (circa 300.00 mq coperti) ed altri interventi correlati consistenti in bonifica, opere di mitigazione ambientale con barriera verde e percorso ciclopedonale (affidato al Parco delle Groane, a garanzia della qualità progettuale e di rispetto ambientale), opere di urbanizzazione, verifiche acustiche con demolizione integrale dai fabbricati e la loro ricostruzione con dimensioni modulari, con altezze uniformi, senza aumenti di superficie lorda rispetto alla situazione esistente con previsione di insediamenti di attività produttive industriali, artigianali e di servizio all'industria.
Nel frattempo le proprietà immobiliari mutano:

- *nel 2000 Fiat Auto Partecipazioni S.p.A. (subentrata a SIFI S.p.A.) vende alle società Immobiliare Belfiore S.p.a. e Segepark S.p.A. un complesso di aree e di immobili all'interno dell'Area sita nei Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Rho e Lainate;*
- *nel 2002 la Immobiliare Belfiore S.P.A. viene fusa per incorporazione nella AIG-Lincoln Estate S.r.l. che si trasforma in A.B.P. s.r.l.;*

- *sempre nel 2002 la Segepark S.p.A. viene fusa per incorporazione nella Immobiliare Estate sei s.r.l. che, nello stesso anno, si trasforma in società per azioni.*

Il Piano di Recupero Intercomunale è anche l'occasione per affrontare l'aspetto infrastrutturale in modo congiunto agli altri due interventi a scala regionale come il Polo Esterno della Fiera di Milano a Rho-Pero e l'Aeroporto Internazionale di Malpensa. Se ne occupata la Provincia di Milano nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del 2003.

Nell'aprile 2004 la Regione Lombardia, la Provincia di Milano, i Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Rho, Lainate e le Organizzazioni Sindacali, ABP ed Estate Sei sottoscrivono un Accordo per lo sviluppo del Polo per la mobilità sostenibile e per l'avvio operativo degli interventi di rilancio dell'Area Alfa Romeo e successivamente sottoscrivono la convenzione urbanistica per il "Piano di Recupero Intercomunale- Ambito A*" al fine di adeguare il piano originario alle mutate esigenze di mercato:*

- *l'area del Piano è destinata a insediamenti produttivi industriali, artigianali e al servizio dell'industria, nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico: non sono consentiti insediamenti e impianti definiti dalla vigente normativa a "rischio rilevante";*
- *nell'area produttiva è consentito lo svolgimento di attività per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la movimentazione di beni e manufatti in genere, con esclusione dell'attività commerciale, sia all'ingrosso che al dettaglio.*

Nel 2006 la Regione Lombardia firma con Sviluppo Italia il contratto per l'acquisto di parte delle aree ex Alfa Romeo (70.000 mq) su cui si insedierà il Polo per la mobilità sostenibile che porterà ad Arese imprese e centri di ricerca attivi nell'ambito delle tecnologie ecocompatibili della mobilità sostenibile.

La struttura prevista dalla pianificazione dell'Accordo di Programma e dei progetti in essere è composta da tre aree principali:

- *l'area Alfa Business Park (A.B.P.) di 650 mq del polo produttivo-logistico;*
- *l'area acquistata di 70.000 mq da Sviluppo Italia destinata a polo della mobilità sostenibile, al suo interno resistono pochi centri attivi Fiat (direzionale, progettazione e Powertrain e call center in Action);*
- *l'area che appartiene a Duema (ex Estate Sei) che oggi è vuota, destinata a produttivo.*

… …".

L'Accordo di Programma sottoscritto del 2004 ha visto decorrere i suoi termini di validità ed efficacia convenzionali il 25 settembre 2007 e comunque il Piano di Recupero non è più idoneo alla realtà del territorio; pertanto nel novembre 2007 la Giunta regionale lombarda ha promosso[63] il nuovo Accordo di Programma per la "*riqualificazione e reindustrializzazione dell'Area Fiat Alfa-Romeo*" considerata la necessità di promuovere la crescita competitiva dell'area ex Fiat Alfa-Romeo, attraverso interventi di rilancio di attività compatibili con l'evoluzione del settore produttivo ed altri interventi di qualità che gioveranno al rilancio dell'area, tenuto anche conto che sussistono le condizioni di interesse pubblico in relazione alla necessità di:

- individuare idonee soluzioni di riqualificazione e rilancio di un'area consentendo ai Comuni territorialmente competenti e alle proprietà interessate di portare a compimento gli interventi già avviati e le iniziative progettate a livello pubblico e privato, relativi agli accordi di programma dl 1997 e del 2004, senza ulteriori ritardi;
- fornire risposte chiare e precise alle richieste provenienti dal territorio e dalle collettività locali, dalle organizzazioni sindacali e dagli operatori di mercato, al fine di poter sviluppare tutte le potenzialità insite nel comprensorio sia a livello di insediamento di nuove aziende che di creazione di nuovi posti di lavoro;
- risolvere una situazione di degrado e dei connessi problemi di sicurezza conseguenti alla dismissione di attività produttive;
- realizzare infrastrutture stradali che migliorano l'accessibilità nord-sud ed est-ovest della zona legata al progetto di riqualificazione e rilancio dell'area tenuto anche conto dell'intervenuta apertura, nel marzo del 2005, del Polo Esterno della Fiera Internazionale di Milano a Rho-Pero e alla individuazione dell'area destinata ad ospitare l'Esposizione universale 2015 (Expo) che sarà realizzata in adiacenza al nuovo Polo fieristico alla quale sarà collegata;

- di garantire la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'Expo 2015;
- di promuovere la realizzazione di un sistema efficiente di trasporto pubblico, preliminarmente individuato in una metro tramvia, con eventuale concorso finanziario dell'Agenzia INVITALIA64;
- coordinare gli interventi infrastrutturali da prevedere con latri in corso di programmazione nelle adiacenze del comparto;

connesse al recupero e alla riqualificazione e valorizzazione dell'insediamento produttivo dismesso, consentendo la creazione di nuovi posti di lavoro sia durante l'esecuzione degli interventi programmati, sia negli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e ricettivi di futura formazione, la valorizzazione della storia industriale dell'area anche attraverso la riqualificazione dell'esistente Museo dell'auto Alfa Romeo, la valorizzazione per finalità creative, sportive e culturali della ex pista di collaudo, la formazione di un polo residenziale di qualità e la valorizzazione degli impianti tecnologici esistente.
La proposta di riqualificazione e il rilancio oggetto di questo nuovo Accordo di programma confermano ed implementano l'operazione di reindustrializzazione in parte già attuata nel settore nord-ovest dell'area ex Fiat Alfa-Romeo, avente un'estensione territoriale di mq 775.000 (pari quasi alla metà dell'intero comprensorio), in forza degli Accordi di Programma del 1997 e 2004 e delle successive convenzioni urbanistiche attuative del *Piano di Recupero Intercomunale* (1997) e della sua variante (2004) i cui impegni vengono riconfermati.
Il nuovo Accordo ha subito un atto integrativo, nel febbraio 2010[65], finalizzato in particolare ad estendere l'ambito di intervento al territorio del Comune di Garbagnate Milanese (sulla base di espressa richiesta di detto Comune) e all'individuazione puntuale della localizzazione delle infrastrutture a seguito della relativa progettazione, ma i contenuti della proposta di riqualificazione e delle conseguenti varianti urbanistiche sono limitate ai confini amministrativi dei Comuni di Arese, Lainate e Rho per non vanificare il lavoro svolto ai vari livelli istituzionali e le energia spese fino a quel momento da tutti gli attori, pubblici e privati, coinvolti.
I soggetti interessati all'integrazione dell'Accordo di Programma sono:
- Regione Lombardia;
- Provincia di Milano;
- Comune di Arese;
- Comune di Lainate;
- Comune di Rho;
- Comune di Garbagnate Milanese;

con l'adesione delle proprietà immobiliari:
- A.G.La.R. S.p.A.;
- Alfa Business Park (A.B.P.) S.r.l.;
- Fiat Attività Immobiliari S.p.A.

L'Accordo di Programma è impostato suddividendo la proposta progettuale complessiva in due documenti:
- Variante ai vigenti Piani Regolatori Generali dei Comuni di Arese, Lainate e Rho;
- Proposta ai sensi dell'art. 7 - *Recupero delle aree industriali dismesse* della L.R. n. 1/2007[66].

Dal punto di vista urbanistico l'intero comprensorio è stato suddiviso in più sub-ambiti, sulla base della funzione prevalente prevista e delle proprietà, e l'attuazione delle loro previsioni sarà realizzata autonomamente per ogni sub-ambito che sono così distinti:
Sub-ambito A – Aree interessate da impianti exD.Lgs n. 22/1997.
Sub-ambito B – Aree attuate e consolidate già oggetto di Piano Attuativo Sovracomunale.
Sub-ambito C – Aree di trasformazione.
Sub-ambito D – Zona speciale.
L'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche avverrà attraverso l'utilizzo dei vari strumenti messi a disposizione dalla vigente normativa, attualmente identificabili con:
- Permessi di Costruire e/o Denunce di Inizio Attività per gli ambiti e gli interventi esistenti con funzioni confermativa della destinazione esistente.
- Permessi di Costruire convenzionati per gli interventi modificativi, in termini quantitativi o funzionali, più contenuti.
- Programmi Integrati d'Intervento per le trasformazioni urbanistiche d'ambito.

Il peso insediativo delle aree di trasformazione (indicato nelle norme come quota massima) verrà determinato in modo definitivo in sede di programmazione (P.I.I) sulla base delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi pubblici e delle compensazioni ambientali, nonché delle valutazioni sulle ricadute ambientali, sociali ed infrastrutturali nel territorio del Comune interessato.
Dal punto di vista dell'ambientale si richiamano gli avviati processi di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale, e vantaggi diretti legati alla bonifica del sito, all'ottimizzazione dell'impianto di depurazione, alla valorizzazione della centrale termica, ai corridoi verdi (Dorsale verde e Rete ecologica regionale), all'integrazione del sistema viario e al trasporto pubblico.
L'Accordo di Programma è stato ratificato dai Consigli comunali di Arese e Lainate in data 14.09.2010, ma non dal Consiglio comunale di Rho (seduta del 12.10.2012), pertanto decade.

In considerazione della "*... necessità e dell'urgenza di attuare gli interventi di riqualificazione e di rilancio produttivo dell'area, anche in ragione della sua vicinanza a nodi infrastrutturali strategici ed in prospettiva del prossimo sviluppo dell'area vasta di appartenenza ...*" e della necessità di consentire ai Comuni territorialmente coinvolti e delle proprietà interessate di portare a compimento le iniziative progettate, la Giunta della Regione Lombardia ha promosso un nuovo Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione dell'area ex Fit-Alfa Romeo[67].
Nella delibera di cui sopra la Regione ha individuato quali Enti interessati al nuovo AdP:
- la Regione Lombardia
- la Provincia di Milano
- il Comune di Arese
- il Comune di Lainate

e quali soggetti privati aderenti le Società:
- Alfa Business Park (A.B.P.) S.r.l.
- A.G.La.R. S.p.A.;
- Zaffiro 2000 S.r.l.
-

Nel maggio 2012[68] è stato dato avvio alla pubblicazione di una serie di documenti relativi all'Accordo di Programma dell'area ex Fiat Alfa-Romeo secondo la procedura coordinata dalla Regione Lombardia con la Provincia di Milano, i Comuni di Arese e Lainate ed alcune delle proprietà dell'area secondo quanto disciplinato dalle L.R. n. 3/2004 e L.R. n. 12/2005.
La pianificazione interessa una superficie complessiva pari a mq 1.607.385 di cui:
- mq 882.379 insistono sul territorio della Città di Arese;
- mq 725.006 insistono sul territorio di Lainate.

I documenti pubblicati sono:
- Variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Arese;
- Documento di indirizzo strategico;
- Norme di Attuazione dell'Accordo di Programma;
- Valutazione Ambientale Strategica;
- Piano Attuativo relativo all'ambito c1/b.

In sintesi la variante al Piano Regolatore Generale si concretizza nella variazione dell'articolo relativo delle Norme Tecniche di Attuazione dell'ambito di trasformazione (art. 17-bis) i cui contenuti sono focalizzati nella suddivisione del comprensorio in sub-ambiti omogenei sia dal punto di vista delle proprietà che delle funzioni principali. I sub-ambiti hanno destinazioni diverse e complementari fra loro e comprendono le funzioni: produttive, commerciali, residenziali, direzionali e di servizio pubblico (ed in territorio di Lainate tecnologico e ludico-ricreativo).
Le funzioni pubbliche assolvono sia alle funzioni strettamente connesse alle attività (verde e parcheggi) sia alle funzioni di carattere strategico e sovraordinate, quali la realizzazione della Dorsale verde Nord (vd PTCP), i parcheggi remoti per Expo 2015 ed una struttura per la formazione e la ricerca universitaria.
Il Documento di indirizzo strategico delinea per ogni sub-ambito le finalità e gli obiettivi della proposta progettuale, mentre il Piano Attuativo relativo all'ambito c1/b, ovvero l'area già oggetto della precedente convenzione con la Società alfa Business Park (A.B.P.)

S.r.l. per la quale sono stati rilasciati titoli abilitativi edilizi per capannoni a destinazione produttiva, artigianale e logistica per una superficie lorda pari a mq 120.000, prevede una funzione principale commerciale per l'insediamento di una grande struttura di vendita.

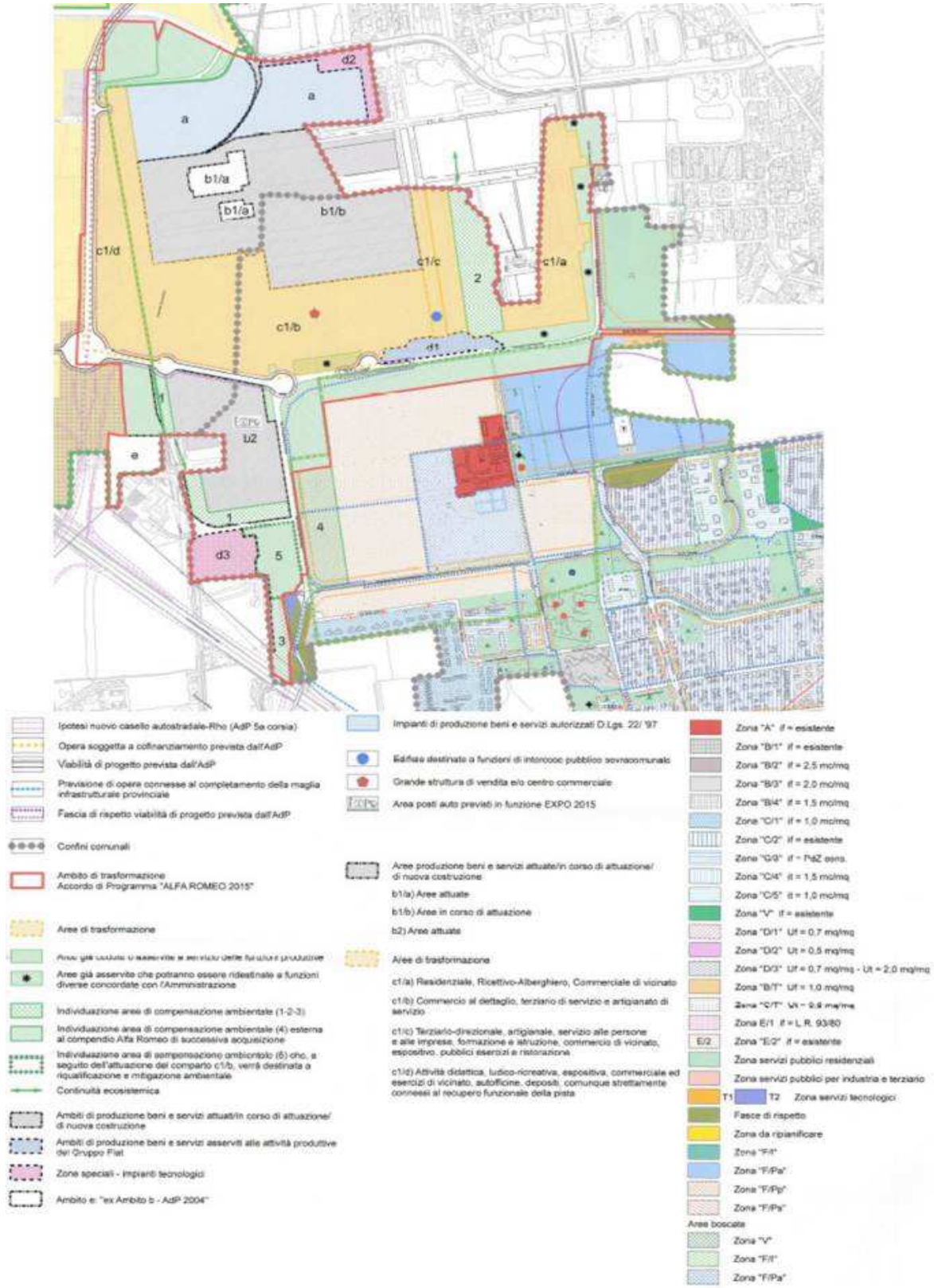


Fig. 39 – Azzonamento dell'AdP per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate

Il 05.12.2012 è stato sottoscritto *l'Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate* tra la Regione Lombardia, la Provincia di Milano, il Comune di Arese ed il Comune di Lainate con l'adesione delle proprietà delle aree, accordo poi ratificato dal Commissario Straordinario del Comune di Arese[69] dal Consiglio comunale di Lainate il 17 dicembre 2012, mentre nel mese di gennaio 2013 è stata emessa congiuntamente dal Comune di Arese[70] e dal Comune di Lainate[71] *l'Autorizzazione unitaria per la tipologia di Centro Commerciale* con accesso da Via Luraghi nel Comune di Arese, di cui al sub-ambito c1/b del Piano Attuativo relativo a "*AdP per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di … …*" su una superficie totale di mq 55.000,00. di cui 5.800,00 mq inerente al settore alimentare e 49.200,00 mq al settore non alimentare. Il provvedimento di Permesso di Costruire per la realizzazione della *grande struttura di vendita commerciale, terziario di servizio ed artigianato di servizio* è stato emanato dal comune di Arese in data 13 maggio 2013[72].

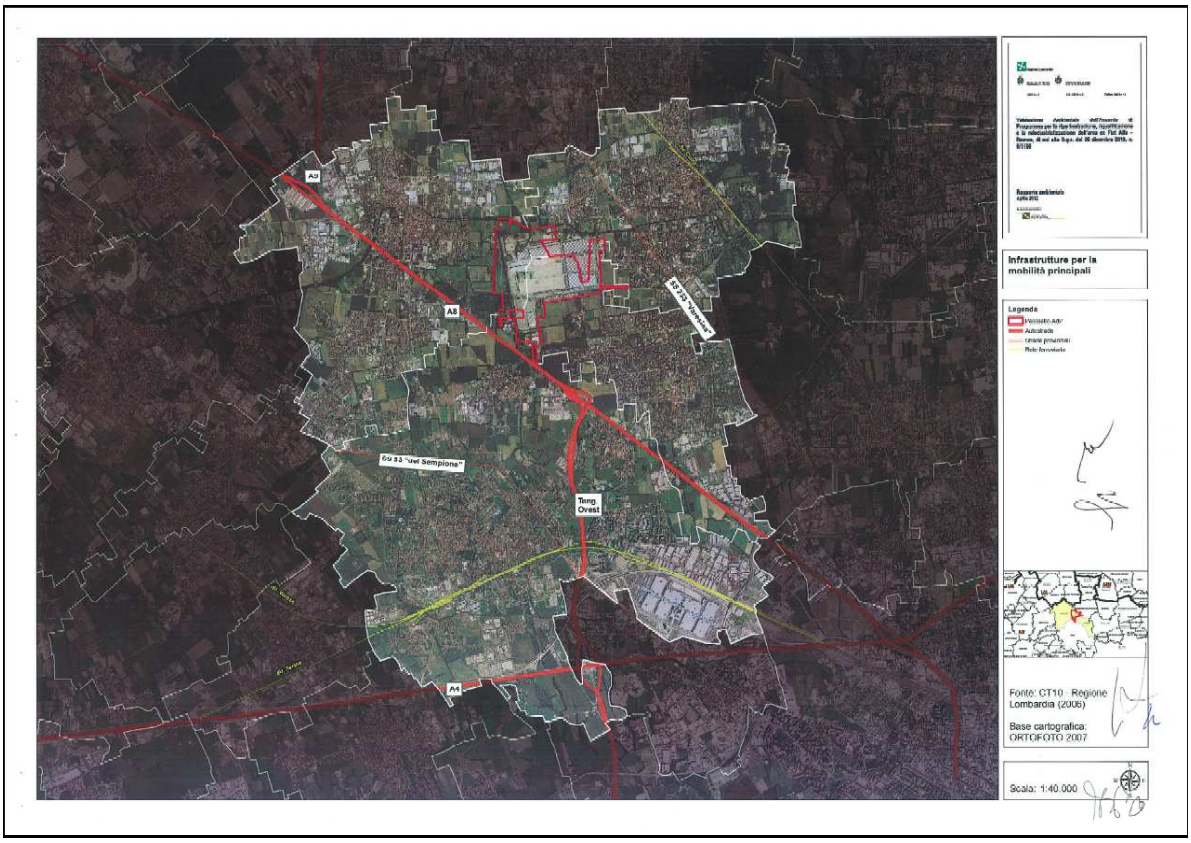


Fig. 40 – Tavola estratta dalla Valutazione Ambientale dell'AdP – Infrastrutture per la mobilità principale

Nel frattempo nel corso del novembre del 2009 il Consiglio comunale di Arese[73] ha dichiarato che il patrimonio automobilistico e tutto il materiale di studio, progettazione e scientifico risulta suscettibile di essere qualificato come bene di interesse culturale da sottoporre a vincolo ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* autorizzando il Sindaco ad inoltrare specifica istanza alla Soprintendenza per i Beni Storici e Culturali, poi effettuata nel gennaio 2010.
A conferma dell'importanza storica e culturale che l'area ex Fiat Alfa-Romeo e che i beni in essa presenti rappresentano il *Ministero per i Beni e le Attività Culturali, attraverso la Soprintendenza per i beni storici artistici ed etnoantropologici per le province di Milano Bergamo Como Lecco Lodi Monza e Brianza Pavia Sondrio*, ha comunicato l'avvio del procedimento di dichiarazione d'interesse culturale dell'ex fabbrica di automobili Alfa Romeo di Arese[74]: compendio immobiliare costituito dal Centro Direzionale e Museo

Storico con accesso da Viale Alfa Romeo in Arese, ma catastalmente insistenti sui territori dei Comuni di Rho e Lainate.
Infatti la Soprintendenza ha proposto alla Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia l'adozione di un provvedimento di tutela intersettoriale per i beni di cui sopra consistenti in:

- dichiarazione di interesse storico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. d) e 13 del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*[75] per il compendio immobiliare costituito da Centro Direzionale e Museo Storico Alfa Romeo;
- dichiarazione di eccezionale interesse ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. d) e e) e 13 del Codice per la raccolta del Museo Storico da "… pertinenziarsi all'edificio contenitore …";
- rinnovo della dichiarazione di interesse storico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. b e 128, comma 3 del Codice dell'Archivio Storico Alfa Romeo "*… pertinenziarsi all'edificio contenitore …*".

La richiesta si fonda sulla straordinaria importanza culturale che i beni sopraccitati rivestono quale testimonianza della produzione della casa automobilistica e della rilevanza che essa ha avuto (e ha) per la storia della tecnica, dell'industria, del design in Italia e nel mondo.
La *raccolta del Museo Storico Alfa Romeo*, oltre all'intrinseco eccezionale valore culturale, presenta uno stretto legame con l'edifico che la ospita, configurarsi come ragione stessa dell'esistenza di questo. La raccolta costituisce un insieme unitario ed inscindibile dell'immobile contenitore, che a sua volta ne è a un tempo l'integrazione e l'indispensabile ambiente. La Soprintendenza ha proposto dunque che la *raccolta del Museo Storico Alfa Romeo* sia dichiarata anche pertinenza dell'edifico Museo Storico Alfa Romeo in cui è conservata e come tale resa inscindibile dalla sua sede.
L'*Archivio Storico Alfa Romeo*, oltre all'intrinseco valore storico particolarmente importane, presenta uno stretto legame con l'edifico che la ospita, una delle palazzine del Centro Direzionale oggi adibita a sede del Centro Documentazione del settore Automobilistico Storico Alfa Romeo, in ragione del nesso con l'ente produttore, da un lato, e con la raccolta del Museo Storico, dall'altro. Tale Archivio costituisce dunque un insieme unitario ad inscindibile dall'immobile contenitore, che a sua volta ne è a un tempo integrazione e l'indispensabile ambiente. La Soprintendenza ha proposto che l'*Archivio Storico Alfa Romeo* sia dichiarato anche pertinenza del Centro Direzionale in cui è conservato e come tale reso inscindibile dalla sua sede.

A1.	3	Vincoli amministrativi[76]

I vincoli preesistenti sul territorio e derivanti di livello sovraordinato (nazionale, regionale e provinciale) rappresentano tutte le tutele e le salvaguardie a cui il territorio comunale è sottoposto.
In questo Documento i vincoli sono stati ricondotti a quattro categorie:
- vincoli derivanti dal sistema delle acque;
- vincoli territoriali;
- vincoli derivanti dai servizi;
- vincoli delle emergenze territoriali.

Il Piano di Tutela e Uso delle Acque (PTUA)[77] individua lo stato di qualità delle acque superficiali e sotterranee, definisce le azioni, i tempi e le norme di attuazione per raggiungere gli obiettivi in esso contenuti, riportando indicazioni generali aventi applicazione su tutto il territorio della Regione Lombardia e misure specifiche, a scala di bacino, elaborando anche le azioni da estendere ai bacini di tutela dei laghi lombardi.
Il PTUA individua l'appartenenza del territorio della Città di Arese al *bacino idrografico Olona-Lambro meridionale*, nonché la presenza di tre corsi d'acqua:
- Torrente Lura;
- Torrente Guisa;
- Canale Scolmatore del Nor-Ovest;

classificati come non significativi, ma nonostante questo il Torrente Lura ed il Canale Scolmatore del Nor-Ovest appartengono alla rete di monitoraggio ambientale della Regione Lombardia.
Per quanto riguarda i corpi idrici sotterranei il PTUA individua aree soggette a particolare regime di tutela affinché non risulti compromesso il sistema delle acque superficiali o sottorranee, ad esso connesso, e la Città di Arese ricade nel *bacino drenante delta del Po e Mar Adriatico Nord-Occidentale,* che coinvolge quasi l'intero territorio lombardo, classificato come area sensibile.

I Comuni in funzione del livello di rischio idraulico e idrogeologico vengono classificati nell'ambito del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)[78].
Il metodo di valutazione del rischio e di classificazione adottato utilizza come unità territoriale di riferimento il confine amministrativo comunale, rispetto al quale sono stati individuate e quantificate le condizioni di dissesto, in atto e potenziali, la relativa pericolosità, i beni e i valori esposti al manifestarsi dei fenomeni di dissesto e la relativa vulnerabilità.
Il PAI si configura come piano *cornice* che vede la sua attuazione nella dimensione dei Piani redatti dalle Amministrazioni locali che, attraverso la verifica di compatibilità, ne realizzano un aggiornamento continuo.
Il territorio del Comune di Arese fa parte dei 3.175 Comuni interessati alla classificazione del rischio appartenenti all'ambito di competenza dell'Autorità di bacino del fiume Po che il PAI individua nell'allegato 1 all'*Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici. Elenco dei comuni per classi di rischio* in *classe media (R2)* per il quale sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio-economiche.
Pertanto non sono delimitate le aree a rischio nell'elaborazione grafica dedicata ai vincoli amministrativi, allegato al presente Documento di Piano, in quanto il territorio comunale non ha limitazioni all'uso dello stesso, sotto l'aspetto idraulico e idrogeologico, non essendo in classe di rischio *molto elevato (R4)*, come confermato dal *Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS 267) e adozione delle misure di salvaguardia*[79].

Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, sono pubbliche e costituiscono una risorsa che è salvaguardata ed utilizzata secondo criteri di solidarietà.
Qualsiasi uso delle acque è effettuato salvaguardando le aspettative ed i diritti delle generazioni future a fruire di un integro patrimonio ambientale[80].

Pertanto appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico tutte le acque sotterranee e superficiali ad esclusione di quelle piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua o non ancora raccolte in invasi o cisterne.
I corsi d'acqua, ed il suolo in fregio agli stessi, sono soggetti a tutele derivanti da norme nazionali e regionali che individuano le *fasce di rispetto* in cui sono vietate o consentite, previa autorizzazione o nulla osta idraulico, una serie di attività (*lavori*) specificate dai Regi Decreti del 1904[81] al fine di salvaguardare l'aspetto ambientale e garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse. In alcuni casi vengono individuate anche le *aree di rispetto*, quali aree di interesse idraulico per le realizzazione delle opere di riassetto idraulico e ambientale del corso d'acqua.
Le *fasce di rispetto* dipendono dall'importanza del corso d'acqua e all'appartenenza al reticolo idrico principale[82] o al reticolo idrico minore[83] e sono comunque determinate nel rispetto di quanto disposto dai Regi Decreti e dal Consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi[84].
Le *fasce di rispetto* dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, individuati nel reticolo idrico[85] del territorio di Arese, sono state definite tenendo conto delle aree storicamente soggette ad esondazione, delle aree interessabili da fenomeni erosivi e di divagazione dell'alveo, dalla necessità di garantire al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale e definite, rispetto alla sommità della sponda dell'argine o dal diametro esterno del tubo o da limite esterno del condotto in *fasce minime* di m 10, m 6 e m 4 come indicato nella Tav. A1.3.01 dei vincoli amministrativi.

Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate sull'intero territorio comunale mediante gli impianti di acquedotto, e per la tutela dello stato delle risorse idriche sono individuate delle aree di salvaguardia[86] distinte in zona di *tutela assoluta* ed in zone di *rispetto*:
- le zone di *tutela assoluta* sono costituite dalle aree immediatamente circostanti le captazioni o derivazioni delle acque, devono avere un'estensione di almeno m 10 di raggio dal punto di captazione ed essere adeguatamente protette e adibite esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- le zone di *rispetto* sono costituite dalle porzioni di territorio circostanti le zone di *tutela assoluta* da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. Le zone di *rispetto* hanno un'estensione di m 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione delle acque.

Parte del territorio comunale di Arese è assoggettato a specifica tutela e valorizzazione paesaggistica in base a quanto dettato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio* che raccoglie e coordina le leggi del settore.
Le aree tutelate per legge e sottoposte a vincolo sono:
- fascia ricompressa nei 150 metri dall'argine maestro dei torrenti (vincolo comma 1, lettera c), art. 142 D.Lgs. 42/2004);
- territorio posto all'interno del Parco delle Groane istituito con L.R. 20.08.1976 n. 31 (vincolo comma 1, lettera f), art. 142 D.Lgs. 42/2004), di cui al Piano Territoriale di Coordinamento approvato con L.R. 25.8.1988 n. 43, successiva variante al P.T.C. del Parco approvata con D.G.R. 7/18476 del 30.7.2004 e attuale variante generale adottata con deliberazione consortile n. 16/29.05.2009 ed approvata con atto di Giunta regionale n. 3814/25.07.2012.
- aree boscate di limitato sviluppo ma comunque ricompresse nella disciplina di cui all'articolo 3 L.R. 27/2004 (vincolo comma 1, lettera g), art. 142, D.Lgs. 42/2004)[87].

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, nonché la realizzazione di recinzioni, canali, fossi, di qualsiasi escavazione, di piantumazione di alberi e siepi devono rispettare le *distanze dal confine stradale* non inferiori a quelle fissate dal *Regolamento di attuazione del nuovo codice della strada*[88] in base alla classificazione costruttiva, tecnica e funzionale della strada e alla collocazione dell'area d'intervento rispetto al centro abitato (fuori o dentro).

I comuni hanno l'obbligo di deliberare[89] la delimitazione del *centro abitato* nel rispetto della definizione data dal Codice della strada che deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici.
La delimitazione del *centro abitato* del Comune di Arese è avvenuta con deliberazione di Giunta comunale n. 590 del 24.06.1993 e successiva modifica con deliberazione di Giunta comunale n. 800 del 14.09.1995.

I cimiteri devono essere isolati dall'abitato[90] mediante una zona di rispetto di almeno m 200[91]. Il *vincolo cimiteriale* persegue una triplice finalità in quanto vuole assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una *cintura sanitaria*, garantire tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura e consentire futuri ampliamenti del cimitero.
All'interno delle aree ricadenti in questa fascia di rispetto cimiteriali è vietata l'edificazione dei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero.
Sono vietati gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, così come le costruzioni interrate di qualsiasi genere.
Sono invece ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente funzionali all'utilizzo del fabbricato, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 *Legge per il governo del territorio*, ad esclusione della demolizione e ricostruzione parziale o totale anche se nel rispetto della volumetria preesistente, non è ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso.

Nei territori in cui ci sono insediati stabilimenti classificati a *rischio di incidente rilevante* con l'obbligo di redazione del Rapporto di sicurezza[92], in quanto sono presenti sostanze pericolose uguali o superiori ai limiti di legge che possono dar luogo a grave pericolo per la salute umana o per l'ambiente, le amministrazioni comunali devono valutare la valenza urbanistica e territoriale di tali incidenti e, se necessario, adeguare i propri strumenti di pianificazione.
Nel territorio di Arese è presente un unico stabilimento[93] classificato *a rischio di incidente rilevante*, di cui una parte è nel territorio del Comune di Bollate, per il quale Comune si è dotato dell'elaborato tecnico di Rischio di Incidente Rilevante (ERIR) nell'aprile del 2004[94], poi aggiornato[95] a seguito dell'uscita delle linee guida stabilite dalla Regione Lombardia[96].
L'ERIR è uno strumento urbanistico dinamico, flessibile e adattabile a tutte le modificazioni che possono essere dettate anche dai cambiamenti delle aziende (stabilimenti) e da successive valutazione delle Autorità preposte al controllo del rischio industriale; la finalità è quella di definire i requisiti minimi in materia di pianificazione ed utilizzazione dei suoli, correlata alla necessità di mantenere le opportune distanza tra stabilimenti e zone residenziali, al fine di prevenire gli incidenti rilevanti e di limitare le conseguenze per l'uomo e l'ambiente.

Nel territorio comunale sono presenti delle aree per le quali, a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e superficiali, sono state attivate le procedure operative e amministrative[97] per la loro bonifica.
Le *aree di bonifica*[98] devono essere individuate, indicate e le relative informazioni puntualmente aggiornate negli atti di pianificazione dei Comuni.

Come prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale[99] (PTCP) i Comuni nei propri atti di pianificazione individuano anche i *vincoli delle emergenze territoriali* rappresentati dalle *aree boscate* che comprendono i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico; le *aree boscate* da sottoporre ad azioni di tutela e distinguono gli interventi di rimboschimento prioritariamente nei *varchi* e nei punti critici della Dorsale verde nord secondo le indicazioni del piano di indirizzo forestale (PIF).

Parti del territorio Arese sono interessate dalla presenza di *aree boscate* come individuate nello strumento provinciale (PTCP)[100], così come da *arbusteti*, *siepi* e *filari*[101] che costituiscono le principali unità ecosistemiche della struttura di riferimento per la costituzione delle rete ecologica.

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), predisposto dalla Provincia di Milano in raccordo con il PTCP e con il PAI per il decennio 2004-2014, individua le aree boscate e gli elementi lineari da tutelare nell'ambito del proprio territorio su tre principi di base:
- riconoscimento del valore multifunzionale delle formazioni forestali;
- riconoscimento di un sistema verde territoriale interconnesso con il territorio, con funzioni di dinamicità e stabilità ecologica e di composizione del paesaggio, composto non solo dalle formazioni forestali, ma anche da strutture minori come filari, siepi, fasce boscate, ripe, cinture verdi, ecc.;
- riconoscimento del valore territoriale e culturale dei boschi.

All'interno del territorio della Città di Arese il PIF rileva:
- principalmente le formazioni longitudinali (siepi, filari e formazioni boscate connotate da ridotta consistenza in larghezza) posizionate nella porzione nord all'interno del perimetro del Parco delle Groane e, in misura minore, a sud del Canale Scolmatore del Nord-Ovest in corrispondenza del confine con il Comune di Bollate;
- piccola area classificata come *macchia boscata* in prossimità del centro abitato, fra la Via G. Leopardi e la Via G. Mattei, in coincidenza con un'area definita dal PTCP come ambito a parchi e giardini storici;
- area a bosco, in prossimità del confine con il Comune di Rho, delimitata dal Canale Scolmatore del Nord-Ovest e dell'Autostrada A8 confermata anche dall'adeguamento del PTCP.

La normativa nazionale prevede limitazioni agli interventi in prossimità di linee aeree per il trasporto di energia elettrica attraverso la determinazione delle *fasce di rispetto dagli elettrodotti*[102] facendo riferimento all'obiettivo di qualità[103] ed alla portata in corrente in sevizio normale dell'elettrodotto che deve essere dichiarata dal gestore:
- al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV;
- alle regioni per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV.

I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti[104] nel rispetto della metodologia[105] approvata dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, definita dall'Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i servizi Tecnici (APAT), sentite le Agenzie Regionali per la Protezione dell'Ambiente (ARPA).
La pianificazione territoriale necessita di parametri certi e stabili nel lungo periodo per la previsione delle fasce di rispetto che sono gli spazi circostanti gli elettrodotti, che comprendono tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.
All'interno delle fasce idi rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
Nel caso di linee elettriche aeree (e non) la forma e la dimensione delle fasce di rispetto saranno, conseguentemente alla definizione delle stesse, variabili in funzione della tratta o campata considerata in relazione ai dati caratteristici della stessa.
Nel caso di cabine elettriche e stazioni primarie la forma e la dimensione delle fasce di rispetto saranno, conseguentemente alla definizione delle stesse, variabili in funzione delle caratteristiche geometriche ed elettriche delle cabine o stazioni.

La normativa nazionale prevede limitazioni agli interventi anche in prossimità di reti per il trasporto di gas che dovrà essere recepita dalla pianificazione territoriale con l'imposizione del *vincolo di distanza* rispetto ai *gasdotti* e determinata dall'ente gestore della rete come rappresentato nel piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS)[106] che integra il Piano dei Servizi[107] del presente PGT.

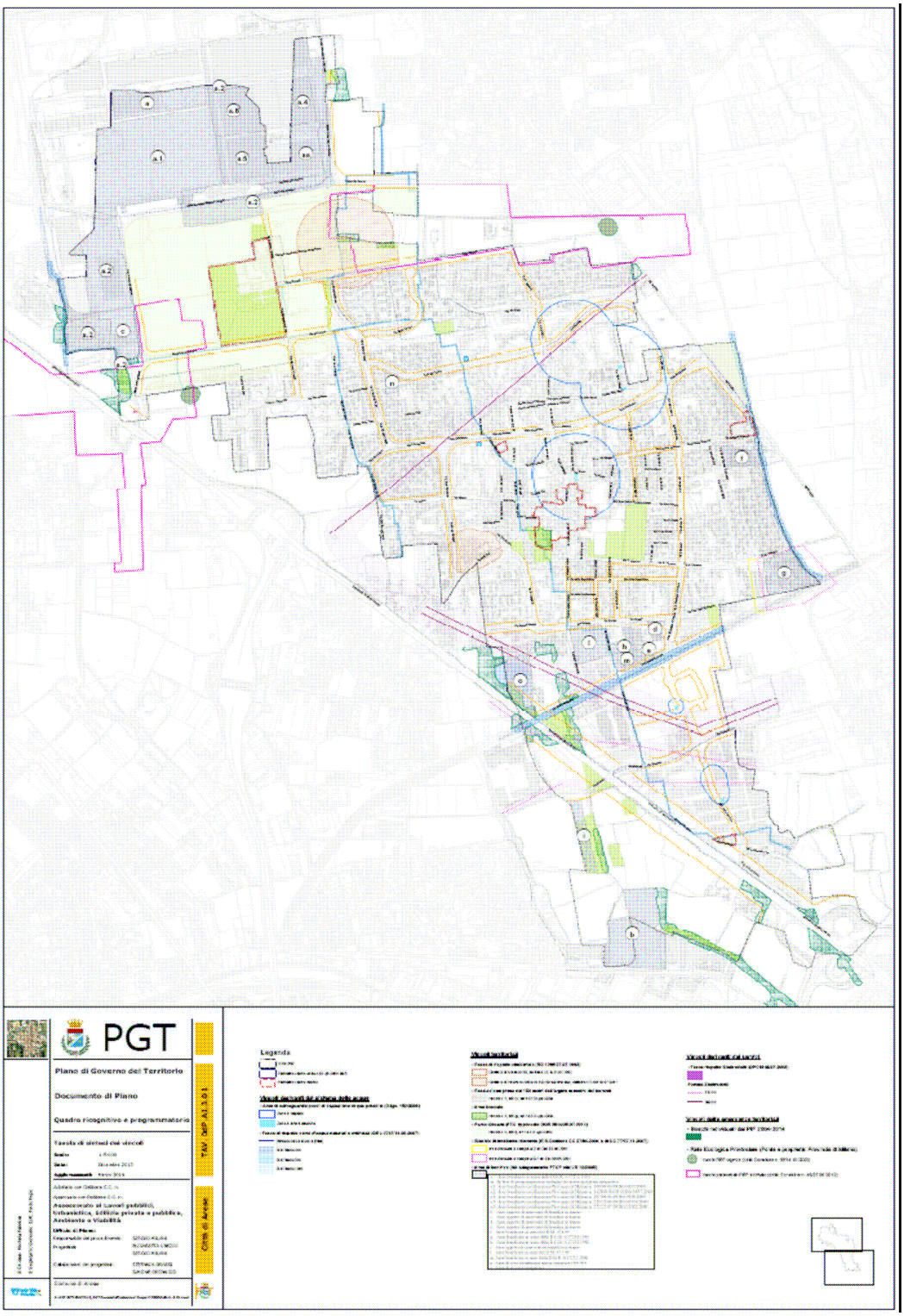


Fig. 41 – Tavola di sintesi dei vincoli – Tav. A1.3.01

La Tav A1.3.02 del presente Documento di Piano rappresenta il mosaico delle destinazioni d'uso dei suoli degli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni confinanti[108] con la Città di Arese, a cui si fa rimando, e nello specifico:

- alle "Linee Guida per la formazione del PGT" del **Comune di Garbagnate Milanese** approvate in Consiglio Comunale con atto n. 2/24.01.2013;
- al Piano del Governo del Territorio del **Comune di Bollate** che in data 27.07.2011 è stato pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n. 30); pertanto, ai sensi dell'art.13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005, ha acquistato efficacia a tutti gli effetti e da tale data il Piano Regolatore Generale e stato interamente superato dal nuovo strumento urbanistico generale;

- al Piano del Governo del Territorio del **Comune di Milano** che in data 21.11.2012 è stato pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n. 47); pertanto, ai sensi dell'art.13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005, ha acquistato efficacia a tutti gli effetti e da tale data il Piano Regolatore Generale e stato interamente superato dal nuovo strumento urbanistico generale;
- al Piano del Governo del Territorio del **Comune di Rho** che in data 21.08.2013 è stato pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n. 34); pertanto, ai sensi dell'art.13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005, ha acquistato efficacia a tutti gli effetti e da tale data il Piano Regolatore Generale e stato interamente superato dal nuovo strumento urbanistico generale;
- al Piano del Governo del Territorio del **Comune di Lainate** che data 28.03.2012 è stato pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi n.13); pertanto, ai sensi dell'art.13 comma 11 della Legge Regionale 12/2005, ha acquistato efficacia a tutti gli effetti e da tale data il Piano Regolatore Generale e stato interamente superato dal nuovo strumento urbanistico generale.

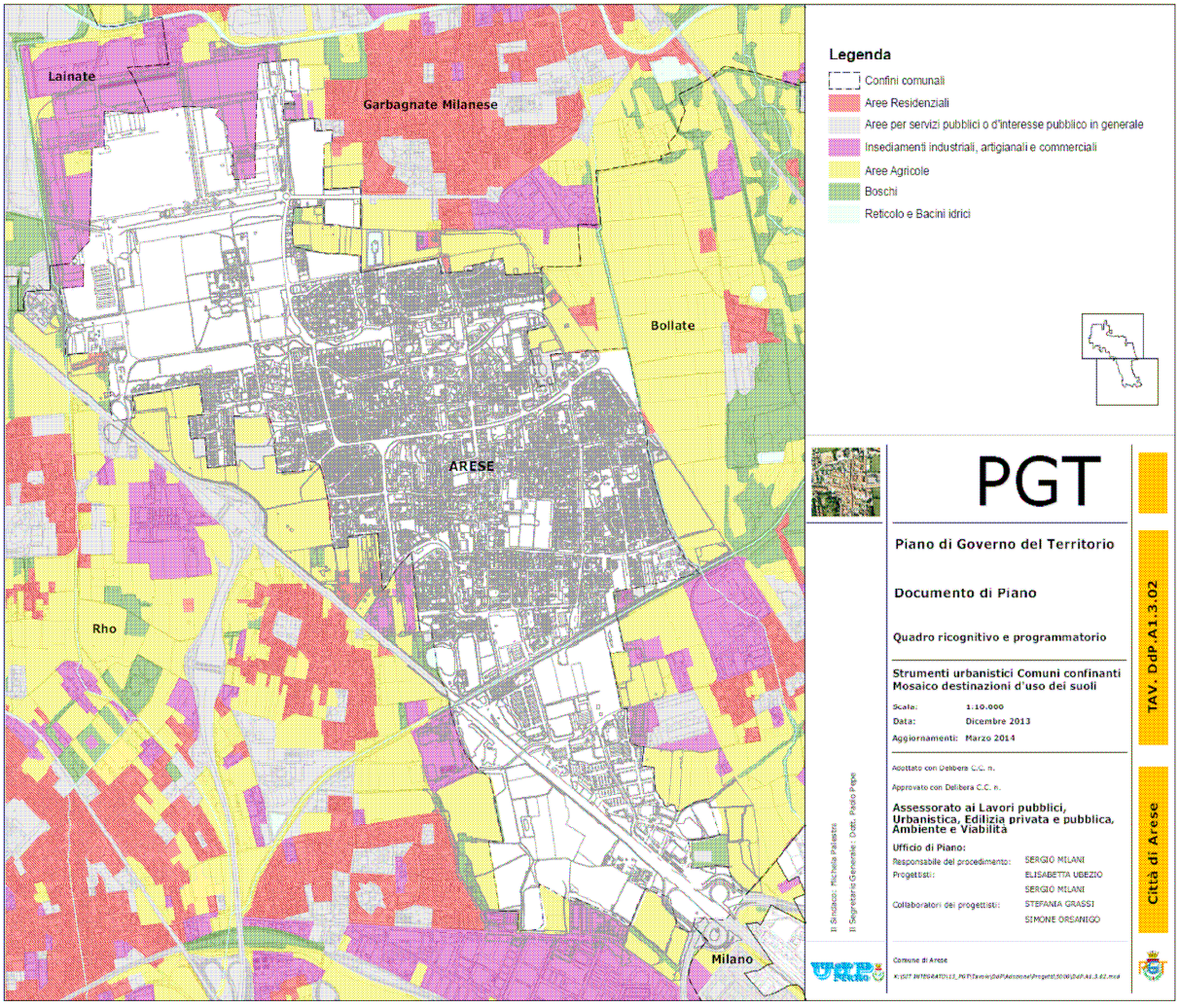
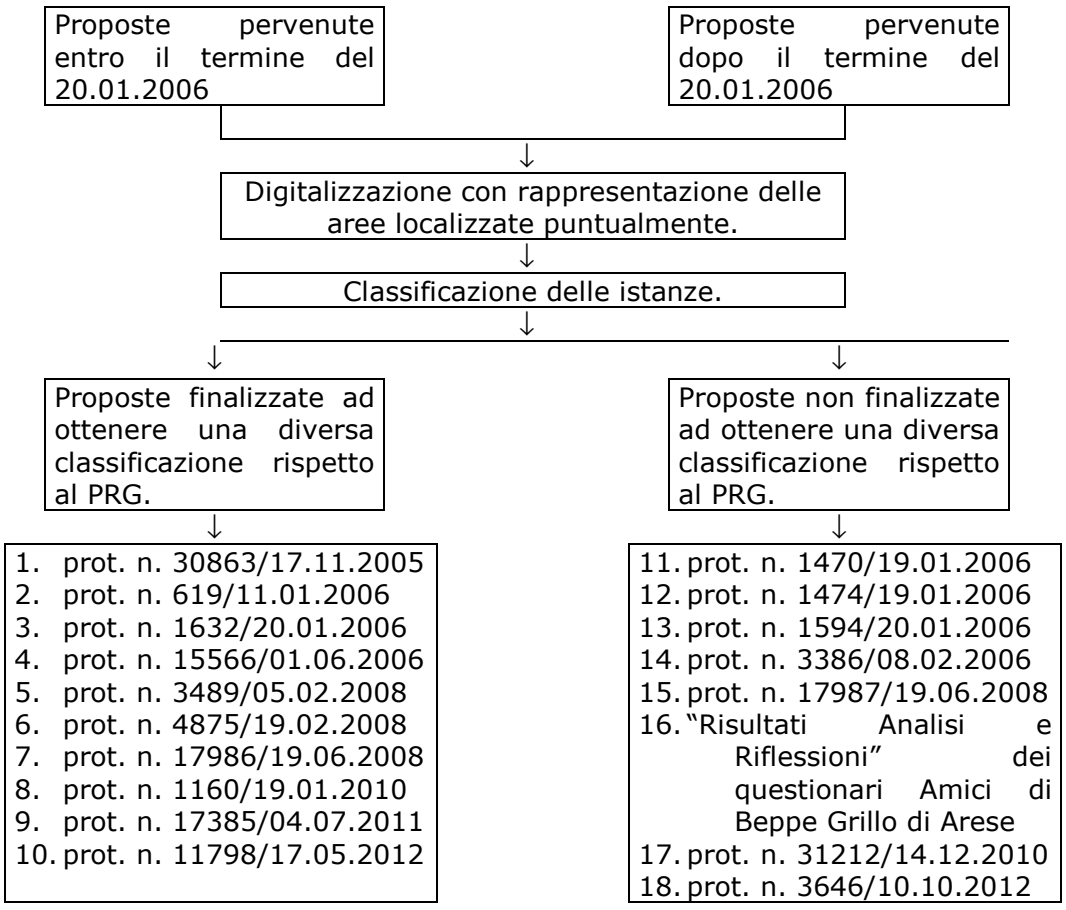


Fig. 42 – Mosaico destinazioni d'uso dei Comuni confinati – Tav. A1.3.02

A1.	4	Istanze, problemi, aspettative

L'avviso di avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti del Piano del Governo del Territorio (PGT), ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 *Legge per il governo del territorio*, l'Amministrazione comunale della Città di Arese l'ha pubblicato al suo Albo Pretorio il 21 ottobre del 2005, sul settimanale e diffusione locale "Il Notiziario" il 21.10.2005, oltre che sul sito web del Comune e su tutto il territorio comunale medianti manifesti murali.
Chiunque avesse avuto interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, avrebbe potuto presentare suggerimenti e proposte entro 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso (21.10.2005) e pertanto entro il giorno 20.01.2006; la modalità assunta per la loro classificazione può essere così rappresentata:



Entro il termine del 20.01.2006 sono pervenuti sei contributi di seguito per estratto sintetizzati:

1. prot. n. 30863/17.11.2005 con cui i firmatari, Sigg. Foschi Maria e Marchesi Ernesto, propongono "*… … che nella redazione del Piano del Governo del territorio vengano usati criteri corretti per l'indicazione dell'indice di edificabilità, sia per le zone di nuova espansione sia di zone già edificate, in modo che nella stessa via o zona o insieme di vie nate dalla stessa lottizzazione, ci sia un indice di edificabilità uniforme, almeno uguale alla media delle costruzioni esistenti. … …*".
2. prot. n. 619/11.01.2006 con cui i firmatari, Sigg. Buscone Anna Rita, Buscone Maria e Buscone Angelo Agostino, in qualità di proprietari dei mappali catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 41-42-43 e 398 propongono "*… … la classificazione di tutta la superficie dei mappali 41, 43 e 398 come 'zone residenziali esistenti e di completamento'. Richiediamo pertanto che nel nuovo PGT venga eliminata la destinazione di parte dei sopraccitati mappali a 'zone per servizi pubblici residenziali – art 25 NTA'. … … assegnazione di tutti i mappali della classificazione 'B3' … …".*

3. prot. n. 1470/19.01.2006 con cui il firmatario, arch. Massironi Fausto "*in veste di tecnico operante sul territorio*" presenta considerazioni in merito alle "*… aree a ridosso del canale scolmatore nel lato sud e già destinate dal vigente PRG a 'zone per servizi pubblici residenziali' e 'zone per servizi pubblici per industria e terziario'. Sarebbe interessante destinare e/o confermare … la vocazione di svago e ricreazione di tali aree, attualmente a verde ed in parte percorribili tramite sentire in terra. … … Tale percorso potrebbe essere ampliato, attrezzato come area a verde sportiva (… …) ed inserito o collegato nel circuito del Parco Groane tramite anche un sovrappasso o sottopasso della SS Varesina (… …) e fungerebbe da 'filtro' tra la zona a nord del paese ormai quasi totalmente residenziale e la zona a sud a vocazione industriale.*"
4. prot. n. 1474/19.01.2006 con cui l'arch. Padoa Marco Daniele, in qualità di tecnico incaricato dalla Cosmin S.r.l. proprietaria dell'immobile in Via Sant'Anna n. 6 (fg. 4 mapp. 431 parte), propone "*… … che nella redazione del Piano del Governo del territorio venga apportata variante alla categoria di intervento ammesse per l'immobile in oggetto, prevedendo la possibilità di eseguire interventi volti alla ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso, osservando i limiti e la compatibilità della zona. …*"
5. prot. n. 1594/20.01.2006 con cui il firmatario, Don Vittorio Chiari in veste di Direttore del Centro Salesiano San Domenico Savio proprietario di vari immobili ed aree situate nel centro del Comune di Arese, propone "*… maggiore flessibilità nei vincoli per gli edifici esistenti per poterli adeguare alle nuove esigenze (per esempio facendo sì che tutto il Centro Salesiano sia inserito nella zona diversa dal centro storico e quindi con meno vincoli e con destinazione d'intervento omogenea); flessibilità nell'uso dello spazio di proprietà dedicato al verde, non con destinazione a parco, ma area a verde anche per attività sportive e di coltivazione ai fini didattici e di laboratorio …; più ampia possibilità di localizzare all'interno del comparto di proprietà la possibilità edificatoria residua attuale non limitandola solo alle zone attualmente edificate ma distribuita a tutto il complesso; flessibilità … nelle future destinazioni d'uso di piano per poter accogliere all'interno della realtà del Centro, … …, anche famiglie che lavorano all'interno del centro, religiosi e loro familiari anziani a ammalati, fare accoglienza a gruppi anche con servizio mensa e alloggio; avere infine la possibilità di avere facili accessi sia pedonali ma soprattutto viabilistici, anche con mezzi adeguati … affinché la complessa gestione logistica del centro Salesiano e l'interscambio con il mondo esterno possa essere espletata al meglio.*"
6. prot. n. 1632/20.01.2006 con cui l'Amministratore unico della Saspe Sas, proprietaria dell'immobile catastalmente identificato al fg. 6 mapp. 109, propone che l'immobile che "*… ricade in 'zona produttiva di trasformazione funzionale D3' … … … venga inserito fra le 'Zone Residenziali di Completamento' di cui all'art. 36 delle NTA, con la possibilità di intervento tramite DIA o permesso di costruire. In considerazione della posizione d'angolo all'incrocio con la Via Senato e il Viale Giuseppe Di Vittorio e tenendo conto del buon calibro delle vie e della estensione delle aree destinate a fascia di rispetto stradale (Art. 23 NTA) si ritiene ben compatibile con la nuova destinazione possa essere 'Zona B2 intensiva' …*"

Successivamente, nel corso di questi anni sono pervenuti altri suggerimenti/proposte/contributi che di seguito si vanno a sintetizzare:

A. prot. n. 3386/08.02.2006 con cui la Federazione Interprovinciale Coldiretti di Milano e Lodi da il proprio contributo facendo un "*… inquadramento dell'attività agricola sul territorio comunale …*" e proponendosi come "*… diretti interlocutori in rappresentanza del mondo agricolo locale per inquadrare al meglio la realtà …*" chiedendo "*… il mantenimento delle cascine in attività, prevedendo che nel piano gli eventuali sviluppi urbanistici da un lato non sottraggono terreno utile alla sopravvivenza di tali realtà e dall'altro lascino territorio circostante sostanzialmente intatto, senza che l'attività agricola venga 'circondate' dalla realtà urbana. La vicinanza a quello che oggi viene definito il 'più ampio polo fieristico del mondo', pone maggiormente l'attenzione sulla salvaguardia del territorio circostante, inteso come risorsa unica e irrinunciabile, riflessioni che debbono portare a soluzioni tecniche atte a coniugare la difficile relazione tra paesaggio agricolo/risorse ambientale nuove costruzioni infrastrutturali. È in questa ottica che le aree agricole devono essere salvaguardate come patrimonio*

indiscutibile della nostra realtà culturale. … … Esempi sono il mantenimento e la costituzione di siepi e filari, la cura del reticolo idrico e delle risorgive, la salvaguardia del territorio naturale organizzato in parchi, citiamo il parco delle Groane quale esempio e la promozione delle produzioni locali. … …".

B. prot. n. 15566/01.06.2006 con cui i Sig. Mantegazza Sara e Mammarella Francesco, proprietari delle aree catastalmente identificate al fg. 1 mapp. 2-4-68-70, propongono che "*… … dette aree azzonate come aree di standard, … …*" vengano individuate "*… con la previsione di una edificabilità di tipo residenziale/commerciale/terziario come riteniamo sia realisticamente vocata, tenuto conto del contesto territoriale in cui è collocata, pur con l'eventuale obbligo di preventivo Piano Urbanistico Attuativo. …*"

C. prot. n. 3489/05.02.2008 in cui la firmataria Sig.ra Tornari Anna a nome proprio e degli altri proprietari, Sigg. Rognoni Livia, Tornari Laura e Tornari Luigi, chiede il cambio di azzonamento del lotto di proprietà (fg. 7 mapp. 491) attualmente con destinazione agricola in quanto "*… detto mappale è la parte residuale di un'area che ha subito un esproprio per la realizzazione della viabilità di accesso al Nuovo Polo Fiera … … su tale area è stata costruita una serra, con autorizzazione del Comune, una serra con allacciamento all'acquedotto. …"*.

D. prot. n. 4875/19.02.2008 con cui il raggruppamento di progettisti denominatosi "Factory" allegano alla richiesta anche una scheda di sintesi ed esemplificazione grafica che "*… tratta dei contenuti propedeutici all'opportunità di un comparto di riqualificazione territoriale intercomunale, ad elevata valenza ambientale, nell'ambito della Cascina Radio. … …Il comparto si identifica come un'area di competenza sovracomunale e chiaramente delimitata. A contorno infatti vi sono l'autostrada Milano-Laghi e i relativi svincoli di accesso al polo fieristico, a Nord e a Est, la via De Gasperi, a Sud, l'abitato di Mazzo di Rho, a Ovest. Per l'intero ambito potrebbe … configurarsi uno o più PII atti a dare una risposta alle principali valenze urbanistiche presenti, in particolare si segnalano i seguenti temi:*

- *Il fronte autostrada, che potrebbe configurarsi come un 'chilometro verde' di anticipazione dell'accesso al polo fieristico;*
- *Il recupero della cava dimessa e del nucleo di Cascina Radio, con valorizzazione delle preesistenze e del verde, anche con riferimento alla formazione di spazi attrezzati per il tempo libero di attività sportive;*
- *Il rapporto con l'asse di via De Gasperi, già destinato nelle aree limitrofe a funzioni di produzione di beni e/o servizi, anche in considerazione degli eventuali sviluppi relativi a un sistema di trasporto pubblico connesso al polo fieristico;*
- *Il rapporto con l'abitato di Mazzo o i relativi temi di frangia.*
  L'ipotesi di sviluppo del comparto potrebbe quindi andare a recuperare anche il tema che da il nome alla 'Cascina Radio', riscoprendo una vocazione alle telecomunicazioni.

… …"

E. prot. n. 17986/19.06.2008 con cui i firmatari Sigg. Buscone Anna Rita Buscone Angelo Agostino, in qualità di proprietari delle aree catastalmente identificate al fg. 5 mapp. 41-42-43 e 398, chiedono di valutare la possibilità di azzonare tutti i mappali di proprietà in "zone residenziali esistenti e di completamento B3" e che "… venga eliminata la destinazione di parte dei sopraccitati mappali a 'zone per servizi residenziali – art 25 NTA'. La richiesta che Vi sottoponiamo si basa sulle seguenti considerazioni …:

- *nelle zone adiacenti non sono presenti negozi, attività commerciali e produttive, strutture pubbliche e/o comunali (asili, centri scolastici) da giustificare la realizzazione di un nuovo parcheggio;*
- *sono già disponibili in zone limitrofe aree adibite a parcheggi pubblici (parcheggio di Viale Sempione, parcheggio di Via Valera, parcheggio sotterraneo realizzato di recente in Via degli Orti);*
- *le abitazioni confinanti sono prevalentemente ville o villette dotate di box e posti auto autonomi;*
- *la realizzazione di un parcheggio in prossimità di una zona abitata potrebbe provocare inquinamento acustico che nelle ore notturne diventerebbe ancora più fastidioso e potrebbe creare tra i residenti della zona malumori e intolleranza;*

- *l'attuale strada di accesso all'eventuale parcheggio è strada senza vie di uscita (chiusa) e risulta – a nostro parere – non adeguatamente ampia per consentire l'accesso degli autoveicoli. Inoltre la larghezza della strada non potrebbe essere ulteriormente modificata in quanto le aree confinati sono già edificate. …"*

F. prot. n. 17987/19.06.2008 con cui il firmatario, Presidente della Unione Artigiani della Provincia di Milano, contribuisce alla discussione "*primi contenuti e linee strategiche del PGT"* proponendo quattro versanti differenti per l'individuazione dei nuovi interventi: "*…*

- *prevedere interventi mirati e strettamente finalizzati all'individuazione di spazi da destinare a quelle attività artigianali di servizio, che per loro caratteristiche, possono essere integrate ed inserite nei piani destinati alla residenza, sia nelle previsioni di ristrutturazione edilizie di patrimonio pubblico, che nei nuovi programmi di iniziativa residenziale pubblica che nella riqualificazione di brani della città al fine di creare 'identità locali' nelle previsioni di sviluppo dei nuovi epicentri;*
- *inserire iniziative di riconversione delle aree dimesse dall'industria a favore di insediamenti artigianali produttivi con la possibilità di residenza per l'operatore artigiano;*
- *inserire attività miste direzionali/commerciali/artigianali nei piani di recupero di alcune parti significative del centro storico o comunque dell'edificato residenziale consolidato;*
- *individuare nuove aree per i piani d'insediamento produttivo per tutte quelle attività artigianali non compatibili con la residenza o che per ragioni di adeguamento igienico-sanitario sono costrette ad uscire dal centro storico o dal centro abitato. … …"*

G. prot. n. 1160/19.01.2010 con cui il Rappresentante legale della Immobiliare Cava Mazzo s.r.l., proprietaria delle aree catastalmente identificate al fg. 7 mapp. 25-84-88-89-90-91-92-113 e 114, esplicita che "*… il vigente PRG del Comune di Arese prevede la seguente destinazione dell'area in oggetto 'zona Agricola Art. 47' NTA e parte a fascia di rispetto (art. 23 NTA); … i lavori inerenti la messa in sicurezza e di risanamento ambientale … sono in fase di ultimazione; … che… è proprietaria anche delle aree adiacenti ubicate nel Comune di Rho, Viale De Gasperi …; … che il PRG vigente del Comune di Rho prevede la seguente destinazione urbanistica dell'area in oggetto "Zona per servizi ed attrezzature private ad uso pubblico" e comprendono attrezzature a carattere sportivo riconfermate nelle scelte urbanistiche e dal Documento di Piano (PGT) in fase di adozione; … tutto ciò premesso la scrivente … intende procedere alla progettazione e realizzazione di un polo sportivo, ricettivo da sviluppare su una superficie che, vista l'attuale disponibilità, è insufficiente per i nostri programmi. Pertanto l'istanza che rivolgiamo … è la possibilità di modificare l'attuale destinazione urbanistica del terreno confinante con destinazione identica a quella già esistente nel Comune di Rho considerando che la collocazione dell'area ai principali percorsi stradali, urbani, extraurbani e autostradali nell'ambito del polo fieristico Rho/Pero, EXPO 2015, pone la nostra iniziativa a rendere più efficiente la dotazione di infrastrutture sportive e ricettive adeguate …".*

H. prot. n. 31212/14.12.2010 con cui il Segretario di *Casini - Unione di Centro* ha dato un contributo di tipo operativo e applicativo relativo alla determinazione e calcolo dei volumi e della superficie lorda di pavimento, determinazione e calcolo dei volumi accessori, determinazione delle altezze massime degli edifici, riconsiderare le indicazioni relative alle demolizioni delle superfetazioni disomogenee del Centro Storico, ripensare ai vincoli (¾ dell'imponibile catastale) dati alle corti soggette ai Piani di Recupero al fine di favorirne il loro recupero stesso,modifica alle "linee guida del del programma di edilizia convenzionata" in particolare nelle modalità di calcolo della superficie complessiva (Sc). Vietare le aperture di cave, la realizzazione di discariche (anche controllate), i depositi all'aperto di rottami e materiali ferrosi. Sono state proposte delle "*Direttive generali per il Piano dei Servizi e Piano delle Regole"* e l'applicazione della perequazione e compensazione urbanistica, l'introduzione dei "*Criteri di negoziazione-disciplina del trasferimento dei diritti di costruire*" e dei "*Criteri di incentivazione*"

I. prot. n. 3646/10.02.2012 il Segretario del *Partito Democratico, Circolo di Arese* ha dato il proprio contributo presentando in modo puntuale delle proposte agli obiettivi

generali del Piano del Governo del Territorio individuati nei "I Criteri Generali del PGT – La Città di Domani"[109]. Nella parte dedicata allo sviluppo della Città ha affrontato i punti riguardanti: Expo 2015, l'applicazione negoziata a scala locale attraverso P.I.I. promossi da privati per la riqualificazione del territorio, la vocazione residenziale, il trasporto pubblico, il collegamento con Rho-Monza, ridisegno viabilità intercomunale, uscita autostrade, rotonda di Viale Resegone, partecipazione alle trasformazioni da parte delle proprietà fondiarie, miglioramento della qualità ambientale, riduzione del consumo di suolo. Nella parte dedicata ai macro obiettivi del PGT ha affrontato i punti riguardanti: l'ampliamento e differenziazione dell'offerta abitativa, la definizione del "ruolo degli insediamenti a villaggio", conferma la popolazione obiettivo di 21.000 abitanti, realizzazione di nuova residenza tenendo conto dell'obiettivo di risparmio del territorio e di una serie di analisi dell'effettivo fabbisogno di nuova residenza, ampliamento delle attività produttive, commerciali, artigianali, direzionali e ricettive mediante analisi dei dati su indagini di mercato, adeguamento delle infrastrutture viarie per migliorare il contesto sotto il profilo dell'inquinamento acustico, studi di fattibilità per la realizzazione di "corridoi tecnologici", potenziamento del ruolo dei tracciati ciclopedonali con trasformazione dei percorsi da ludico-svago in alternativa all'auto per collegamenti casa-lavoro, casa-scuola, casa-servizi pubblici, sistemi premiali per la realizzazione degli edifici ecocompatibili, parco urbano che si integri con il sistema Parco delle Groane, realizzazione di nuova struttura per praticare attività ludico-sportive, culturali, del tempo libero, realizzazione di nuovi spazi a favore delle scuole secondarie di II° grado. Inoltre il *Partito Democratico, Circolo di Arese* chiede l'aggiornamento e l'integrazione dei servizi e delle strutture della Città riportati nelle tabelle de "I Criteri Generali del PGT – La Città di Domani"

J. prot. n. 17385/04.07.2011 con cui i legali rappresentanti della Agricola Cascina Radio S.r.l. hanno sviluppato "*... in forma preliminare come Conceptual Masterplan per una prima valutazione di merito … per una proposta iniziale di PII*" la riqualificazione delle aree di Cascina Radio per una superficie territoriale (St) di mq 197.420 ricadenti per il 99% all'interno dei confini della Città di Arese e per l'1% nel territorio del Comune di Rho. "*La proposta di P.I.I. prevede l'insediamento di destinazioni d'uso suddivise in tre ambiti specifici ...*" l'Area "Tecno" (mq 55.500) in cui le destinazioni principali sono: l'attività direzionale, produttiva e quelle compatibili: l'attività ricettiva, ristorazione, ricreativa, commerciale; l'area "Corte Radio" (mq 16.500) in cui le destinazioni principali sono: l'attività di pubblico esercizio, divertimento e spettacolo, residenziale, agricole e di allevamento e quelle compatibili: l'attività direzionale; l'Area "Agro" (mq 53.500) in cui le destinazioni principali sono: l'attività agricola e "*... gli edifici relativi a dette attività agricole insistono sull'area Corte Radio*"; mentre i servizi sono costituiti da: aree a parcheggio (mq 30.000), vie di accesso veicolare (mq 23.000) e "*vie ambientali … percorsi lenti*" (mq 28.000).

K. prot. n. 11798/17.05.2012 con cui lo Studio Tecnico geom. Luca Mutti, su incarico dei proprietari delle aree catastalmente identificate al fg. 7 mapp. 69-85-86-87-112-129-326, che nel territorio del Comune di Rho sono proprietari anche delle aree adiacenti a detti mappali, chiede la "*... Variazione di destinazione Urbanistica da Zona E1 ad Area con destinazione d'uso polivalente ...*" accompagnata da una relazione in cui affronta la "*Situazione Urbanistica*" e la "*Posizione geografica*" di entrambi i territorio comunali (Arese e Rho) per poi illustrare il progetto che ha "*L'obiettivo di realizzare una struttura polifunzionale, in cui l'argomento predominante è l'acqua e la natura nel suo contesto più evoluto. Da qui nasce l'idea di un parco acquatico destinato alla pratica sportiva, al divertimento e al relax e al benessere e di un centro Botanico moderno e/o commerciale con attività educative/commerciali. L'intera struttura sarà realizzata sui terreni siti nel Comune di Arese, mentre i parcheggi saranno predisposti sui terreni del Comune di Rho*". Il progetto occuperà una superficie complessiva di mq 123.700 di cui: mq 66.700 ricadenti nei confini amministrativi della Città di Arese e mq 57.000 in quelli del Comune di Rho.

L. prot. n. 27259/13.12.2012 con cui la proprietà (Costruzioni Edili Industriali S.p.A.) dell'area catastalmente identificata al fg. 5 mappali 236, 237, 675 e 2361/3 (oltre a fascia inerenti relitti di acque) 1181, 1195, 1196, 1197, 1198 per una superficie complessiva di oltre mq 38.000 ricompresa tra la zona edificata a nord ed il Canale Scolmatore del Nord-Ovest a sud propone "*… di classificare l'area come ambito di*

trasformazione o, in subordine l'assegnazione di un indice perequativo – corredato da idonee previsioni in ordine all'atterraggio su aree edificabili – di entità adeguata alle menzionate aspettative" a seguito di una precedente esposizione dello stato dell'arte rispetto agli impegni assunti nel 1995 e nel 2004 nei confronti dell'Amministrazione della Città di Arese.

Il 21 gennaio 2009 l'allora Amministrazione comunale, durante l'incontro avuto con la rappresentanza di cittadini "Amici di Beppe Grillo", sono stati consegnati una serie di questionari "*… compilati da uomini e donne aresine, di ogni età …*" da ottobre a dicembre 2008.
Il gruppo Amici di Beppe Grillo di Arese ha ideato un questionario riprendendo e rielaborando le domande apparse sul forum on-line della Valutazione Ambientale Strategica del PGT; il lavoro è stato "*… volontario e con propri mezzi finanziari. Molteplici gli obiettivi:*

- *far conoscere il PGT e i temi sui quali si gioca lo sviluppo del territorio aresino;*
- *rendere più semplice e immediati i temi proposti;*
- *sondare le opinioni dei cittadini, cercando di stimolare la riflessione sui 'nostri temi' (blocco dell'aumento del numero di abitanti per il nostro comune, decrescita felice, sviluppo sostenibile, trasporti a basso impatto ecologico, implementazione dei servizi, sviluppo del verde e difesa del terreno non urbanizzato, opzione cemento zero, recupero di aree dimesse, ecc.);*
- *fornire all'amministrazione un esempio di uno strumento VALIDO E REALE per proseguire nella strada del PGT;*
- *dimostrare che con poca spesa e pochissimi mezzi è possibile raccogliere le opinioni dei cittadini (DEMOCRAZIA DIRETTA);*
- *sollecitare l'amministrazione a condividere le scelte sulla città.*

… …". Si riportano testualmente e per estratto le conclusioni contenute nel documento "Risultati Analisi e Riflessioni" che ha accompagnato la consegna dei questionari: " *… In estrema sintesi possiamo riassumere che: il 71% non gradisce l'aumento della popolazione; le trasformazioni e lo sviluppo del territorio sono accettate solo se ecosostenibili (67%); la tutela del verde nella nostra città-giardino è possibile solo limitando la cementificazione realizzata consumando territorio (96%); il 94% desidera incrementare il trasporto pubblico con mezzi a metano/elettrici; il 76% è favorevole all'adozione negli edifici pubblici di impianti per la produzione di energia rinnovabili.*
I servizi ai cittadini vengono percepiti come veri nodi da sciogliere.
Con una valutazione tra 'poca' o 'nessuna soddisfazione' rileviamo: trasporti (71,5%), uso delle risorse idriche (56%), manutenzione scuole (42%). Il servizio maggiormente gradito è quello dell'offerta culturale/biblioteca con 66,5% di abbastanza/molto soddisfatti.
Ci troviamo i fronte ad una sorta di 'ecologismo elitario'?
Volendo provare a trarre qualche conclusione, si può dire che gli aresini desiderano conservare il privilegio acquisito dalla particolare urbanistica della loro città, vogliono consolidare la riconosciuta caratteristica di città verde, non transigono sulle questioni di sostenibilità ambientale e di tutela del territorio; vogliono servizi essenziali adeguati ad un paese con reddito medio pro-capite fra i più alti d'Italia.
… …"

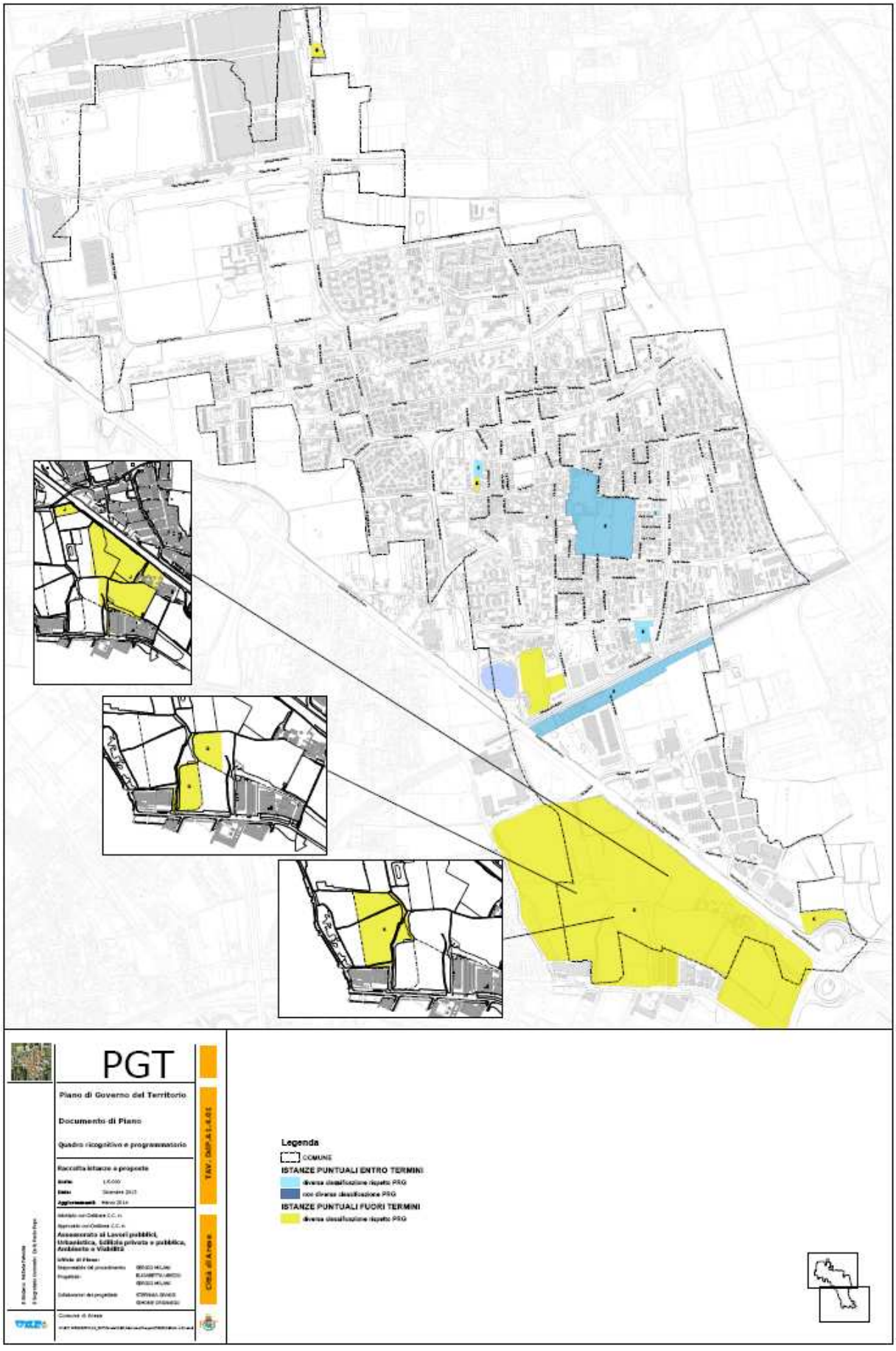


Fig. 43 – Sintesi dei contributi al PGT – Tav. A1.4.01



PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

A2 – QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

Data: Dicembre 2013

Aggiornamenti: Marzo 2014

Adottato con Delibera di C.C. n.

Approvato con Delibera di C.C. n.

Assessorato Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia privata e pubblica – Ambiente - Viabilità

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe

Città di Arese

A2 - QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

Per la definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale la norma prevede un preciso ed articolato lavoro d'indagine, ma approfittando del dettato normativo risulta opportuno porsi alla ricerca del "genius loci"[110], ovvero alla ricerca della peculiarità del territorio e solo dopo aver scoperto l'originalità, l'unicità del territorio si può procedere ad una sua trattazione, ovvero ad un progetto che preveda il territorio stesso come protagonista e non solo come oggetto della pianificazione.

Sistema della mobilità

A2. 1 Inquadramento territoriale viabilistico

La Città di Arese si colloca in un territorio particolarmente complesso dal punto di vista infrastrutturale, in quanto interessato, direttamente o indirettamente, da interventi sulle infrastrutture radiali di accesso a Milano, sulle infrastrutture trasversali di collegamento est-ovest a Nord di Milano e sulla rete ferroviaria; inoltre la complessità è riconducibile anche alla presenza di grandi funzioni e servizi, esistenti e programmati, che hanno effetti rilevanti sul sistema della mobilità, primo fra tutti l'Esposizione Universale Expo 2015.

In un quadro così definito la Città di Arese non può che assumere i progetti alla scala metropolitana e verificarne la coerenza con le proprie esigenze in termini di mobilità; per questa ragione si è deciso di affrontare con il Piano Urbano della Mobilità[111] (PUM), a cui si fa rimando, la costruzione anche di un quadro conoscitivo che sottopone a verifica la rispondenza tra gli scenari infrastrutturali, a scala territoriale, con le caratteristiche della domanda di mobilità della Città di Arese.

Lo studio del quadro conoscitivo condotto dal Centro Studi[112] PIM, allegato al presente Documento di Piano[113,] inquadra il sistema infrastrutturale per la mobilità in questo modo: "… … Arese è lambito dagli assi radiali, convergenti su Milano, rappresentati dell'autostrada A8 dei Laghi e della exSS233 Varesina, parallelamente alle quali scorrono, più distanti, ad ovest, la SS33 del Sempione, la linea ferroviaria Milano-Rho-Gallarate e, ad est, la linea ferroviaria FNM Milano-Saronno. A nord e a sud del territorio comunale si collocano, con andamento trasversale, l'itinerario della SP119 Garbagnate-Nova Milanese (recentemente completato con i tratti di variante di Senago, ad ovest della SP175 Baranzate-Mombello, e di Lainate, fino allo svincolo sulla A8) e quello della SP46 Rho-Monza (completato, in relazione ai lavori per l'accessibilità alla Fiera, del tratto "mancante" tra la exSS233 Varesina e la A8). …" e descrive puntualmente gli interventi previsti a scala territoriale, che in larga misura sono funzionali al rafforzamento dell'accessibilità per l'Esposizione Universale di Expo 2015: "… … i principali progetti che riguardano la **rete stradale** sono:

- la riqualificazione/potenziamento prevalentemente in sede della SP46 Rho-Monza, tra Baranzate e Paderno Dugnano, con l'obiettivo di rafforzare l'itinerario tangenziale a nord di Milano, interconnettendo ad ovest il sistema autostradale e di accessibilità alla Fiera (A4, A8 e A50) e ad est la A52 Tangenziale Nord di Milano, di cui la SP46 verrebbe a costituire la naturale prosecuzione; ad oggi è stato predisposto, da parte della Società Milano-Serravalle, con il coinvolgimento anche della Società ASPI–Autostrade per l'Italia, il progetto preliminare;
- la variante alla exSS233 Varesina tra Arese e Baranzate, a nord della SP46, con la quale risulterebbe interconnessa attraverso uno svincolo posto immediatamente ad est di quello esistente sull'autostrada A8; per tale intervento, finalizzato a by-passare le conurbazioni lungo il tracciato storico, è stato elaborato il progetto preliminare da parte della Provincia di Milano ed è in corso di definizione la gara per la progettazione definitiva, tenendo conto che si tratta di un'opera "connessa" all'Expo 2015, come definito nell'ambito dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) dedicato al "Programma di interventi finalizzati alla realizzazione dell'Expo 2015";
- la variante alla exSS233 Varesina tra Baranzate e Milano, a sud della SP46 ed estesa fino alla A8 nei pressi della via Cristina di Belgioioso; per tale intervento è stato finora elaborato un semplice

studio di fattibilità da parte del Comune di Milano ed anch'essa rientra tra le opere "connesse" dell'Expo 2015;

- un nuovo articolato sistema di collegamenti tra la exSS11 a Pero, la A4, la A8 e l'area dell'Expo 2015, finalizzato a garantire l'accessibilità diretta al sito espositivo e all'espansione insediativa prevista nell'area di Cascina Merlata a Milano; si tratta di opere definite, a seconda dei casi, "essenziali" o "connesse" per Expo 2015, con diversi livelli di sviluppo progettuale;



Fig. 2 La statale 233 Varesina all'altezza di Torretta

- la riqualificazione/potenziamento dell'autostrada A4 Milano-Torino, nella tratta Novara Est- Milano (2° tronco), opera "necessaria" di Expo 2015, il cui progetto definitivo è stato approvato dal CIPE nel 2007 e 2008; tale intervento prevede, oltre alla messa a norma dell'attuale sede autostradale ad est di Novara, anche la realizzazione di una quarta corsia nella tratta tra Milano Ghisolfa e lo svincolo di Boffalora all'interconnessione con la superstrada SS336dir Malpensa-Boffalora-Magenta, con interventi coordinati con quelli in realizzazione (e ormai quasi ovunque completati, in particolare per quanto riguarda le opere viarie complementari) per la nuova linea ferroviaria ad Alta Capacità Milano-Torino che corre ad essa parallela;
- la realizzazione della quarta corsia dinamica lungo la tratta "urbana" della A4 a nord di Milano, tra gli svincoli di viale Certosa (interconnessione con la A8) e di Sesto San Giovanni, opera "necessaria" di Expo 2015, per il quale è stato predisposto il progetto preliminare (approvato da ANAS); l'intervento, mantenendo pressoché invariato l'ingombro della piattaforma esistente, consentirà l'utilizzo della corsia di emergenza come quarta corsia di marcia per far fronte a specifiche esigenze e ai picchi di traffico nelle ore più critiche;
- la realizzazione della quinta corsia lungo la A8, tra la barriera di Milano Nord e l'interconnessione con la A9, opera "necessaria" di Expo 2015, per la quale è in corso la stesura del progetto preliminare che, valutate differenti soluzioni, oltre alla realizzazione della corsia aggiuntiva (con emergenza), prevede la revisione degli svincoli, ossia l'adeguamento delle rampe dello svincolo tra la A8 e la A50 tangenziale Ovest e la realizzazione di uno svicolo intermedio sostitutivo di quelli esistenti ad Arese e Lainate, a cui si accompagna il più ampio ridisegno della viabilità circostante l'area ex-Alfa di Arese (descritto al punto successivo);
- la variante alla SS33 del Sempione tra Rho e Gallarate, finalizzata ad allontanare i traffici di transito esternamente rispetto alle aree urbane, grazie ad un nuovo itinerario che, a nord, si collega con la recentemente completata superstrada SS336dir mentre a sud, ripercorre, riqualificandole, la SP229 ed il tratto esistente di tangenziale a nord di Rho, fino ad innestarsi sulla A50;
- la riorganizzazione della viabilità nell'area di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho, secondo lo schema preliminare elaborato nell'ambito dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area ex-Alfa di Arese; in particolare si tratta della nuova viabilità di collegamento tra gli assi del Sempione e della Varesina ad ovest di Arese (interconnessa con la

A8 in corrispondenza del nuovo svincolo intermedio previsto con la realizzazione della quinta corsia autostradale), di una nuova connessione viaria ad ovest dell'area urbana di Arese che, dalla via De Gasperi di Rho, raggiunge l'area dell'ex-Alfa (via Luraghi di Arese), costeggiando a nord la A8 e della riqualificazione/completamento dell'asse di via Valera-via Europa ad ovest dell'abitato di Garbagnate;



Fig. 3 Lo svincolo di Arese sull'A8 Milano-Laghi

- la variante alla SP109 ad ovest di Lainate, con sottopasso dell'autostrada A8, intervento compreso tra le opere previste nell'Accordo di Programma dell'area ex-Alfa di Arese, per la quale è stato predisposto, dalla Provincia di Milano, il progetto definitivo, con Conferenza di Servizi in corso per la riapprovazione;
- il completamento della variante alla SP119 a sud di Senago (III° lotto), per rafforzare ulteriormente l'itinerario intercomunale trasversale a nord della Rho-Monza; per tale intervento, compreso sempre tra le opere previste nell'Accordo di Programma dell'area ex-Alfa di Arese, è stato predisposto, dalla Provincia di Milano, il progetto definitivo, con Conferenza di Servizi in corso di riapprovazione;
- la realizzazione della terza corsia lungo l'autostrada A9 Lainate-Como-Chiasso, per la quale sono stati formalmente avviati i lavori.

Per quanto riguarda la **rete ferroviaria**, i principali progetti sono:

- la nuova linea di Alta Capacità Milano-Novara, per la quale sono in corso i lavori di realizzazione, che dovranno concludersi nel 2009, estendendo il collegamento veloce tra Milano e Torino, già attivato nella tratta Torino-Novara;
- il terzo binario lungo la linea RFI Rho-Gallarate, con quadruplicamento della tratta Rho-Parabiago, accompagnato dalla riqualificazione delle stazioni esistenti, con l'obiettivo di migliorare l'offerta infrastrutturale lungo la direttrice del Sempione, mettendo a disposizione un binario aggiuntivo per incrementare il Servizio Ferroviario Regionale e per rafforzare i collegamenti con Malpensa; il progetto preliminare dell'opera è stato approvato con prescrizioni dal CIPE nell'ambito della Legge Obiettivo e deve ora essere avviata la progettazione definitiva, tenendo conto che tale intervento rientra tra le opere "connesse" dell'Expo 2015, così come il cosiddetto raccordo "Y" tra le linee RFI–direzione Gallarate e FNM–direzione Malpensa a Busto A., per il quale è disponibile uno studio di fattibilità (mentre sono già in fase di realizzazione gli altri raccordi, "X", tra le linee RFI–direzione Milano e FNM–direzione Malpensa e "Z", tra le linee FNM–da Saronno e RFI–direzione Gallarate).
- l'ipotesi di realizzazione di un nuovo sistema di trasporto in sede riservata ad ovest dell'area urbana di Arese, di connessione tra la stazione ferroviaria di Rho-Pero, l'area dell'ex-Alfa e la stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese; nell'ambito dell'Accordo di Programma per la

riqualificazione dell'area ex-Alfa di Arese si stanno valutando soluzioni alternative per l'itinerario della nuova linea e per la definizione dell'effettivo sistema tecnologico da adottare. … …"

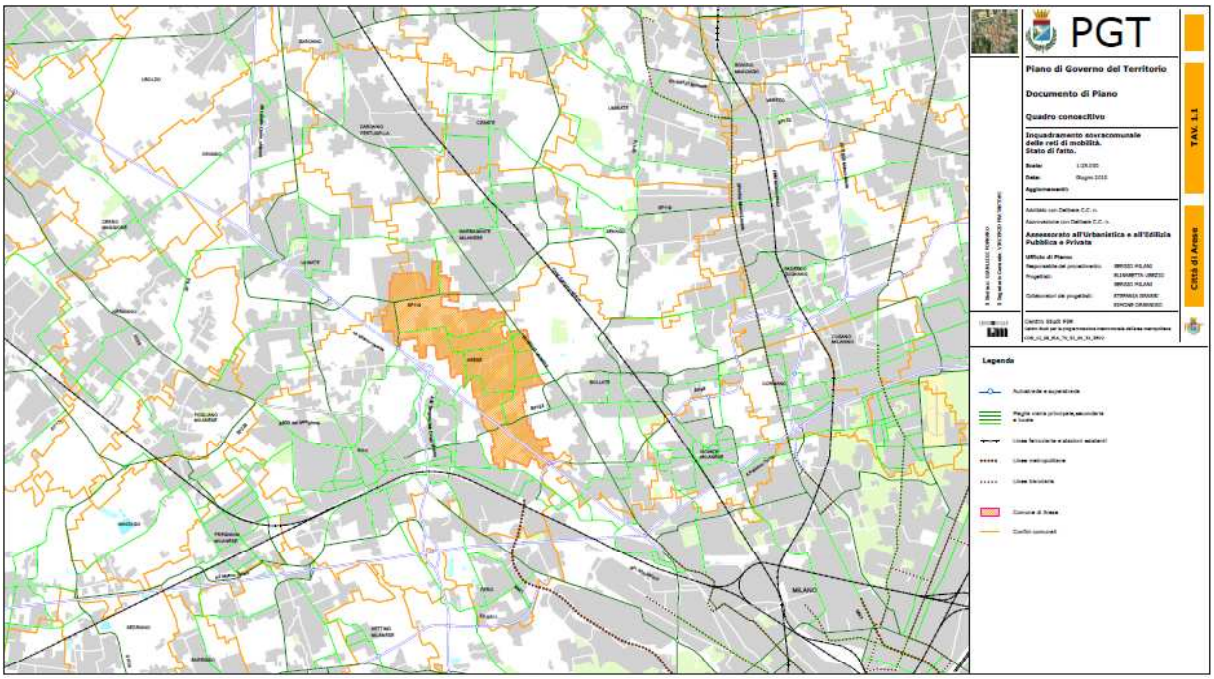


Fig. 44 – Inquadramento sovracomunale delle reti di mobilità – Stato di fatto (elaborato dal PIM)

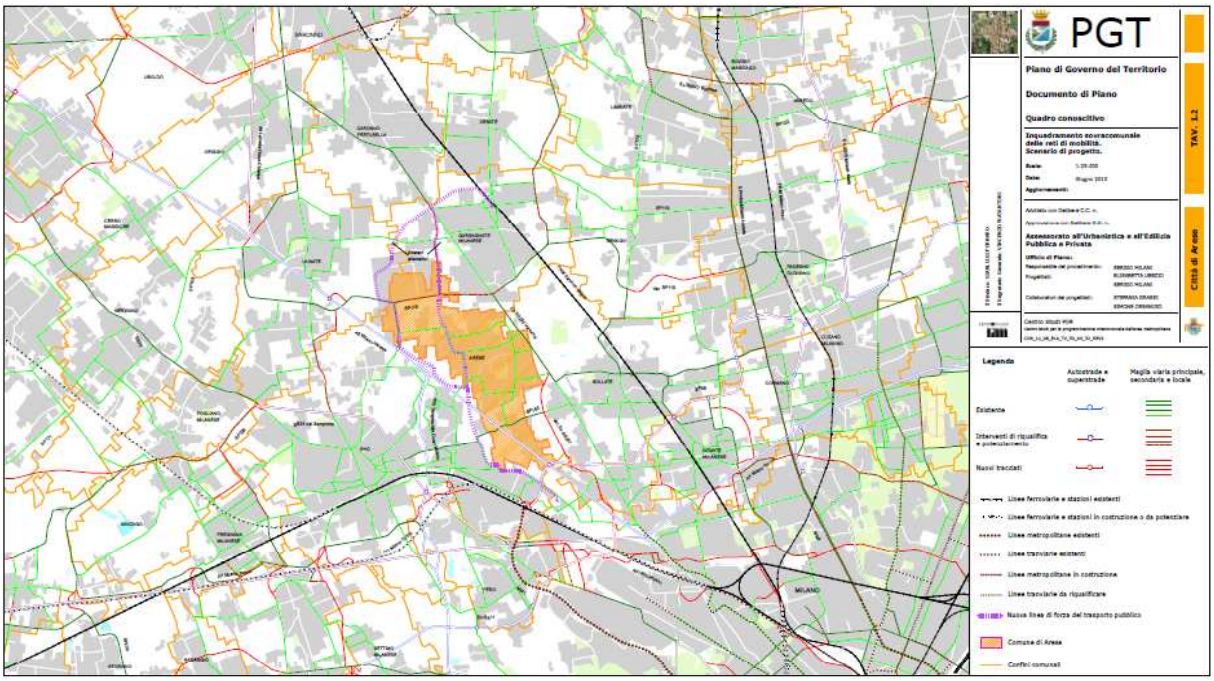


Fig. 45 – Inquadramento sovracomunale delle reti di mobilità – Scenario di progetto (elaborato dal PIM)

A2. 2 Carta della mobilità comunale

Prima di delineare il contesto della mobilità della Città di Arese si ritiene utile descrivere la maglia viaria urbana riportando le definizioni estrapolate dalla Relazione Illustrativa di

accompagnamento allo studio del quadro conoscitivo condotto dal Centro Studi PIM e allegato al presente Documento di Piano: "… … Si individuano quindi degli **itinerari principali** che rappresentano, nella maglia viaria urbana, gli assi di accesso alla città, di collegamento fra i quartieri e destinati ad assorbire la quota di traffico di attraversamento sia per i mezzi leggeri che per i pesanti). A complemento di questi itinerari di connessione con i comuni contermini e con la viabilità principale viene individuata la maglia **locale interzonale** che svolge un ruolo di puntuale distribuzione ai singoli comparti; tale viabilità è destinata quindi ad assorbire i flussi di traffico volti ad alimentare la viabilità locale ed è utilizzata anche dal trasporto pubblico su gomma. Le **strade locali,** infine, sono destinate ad assorbire esclusivamente i movimenti veicolari dei residenti e degli utenti delle funzioni presenti nelle singole zone."

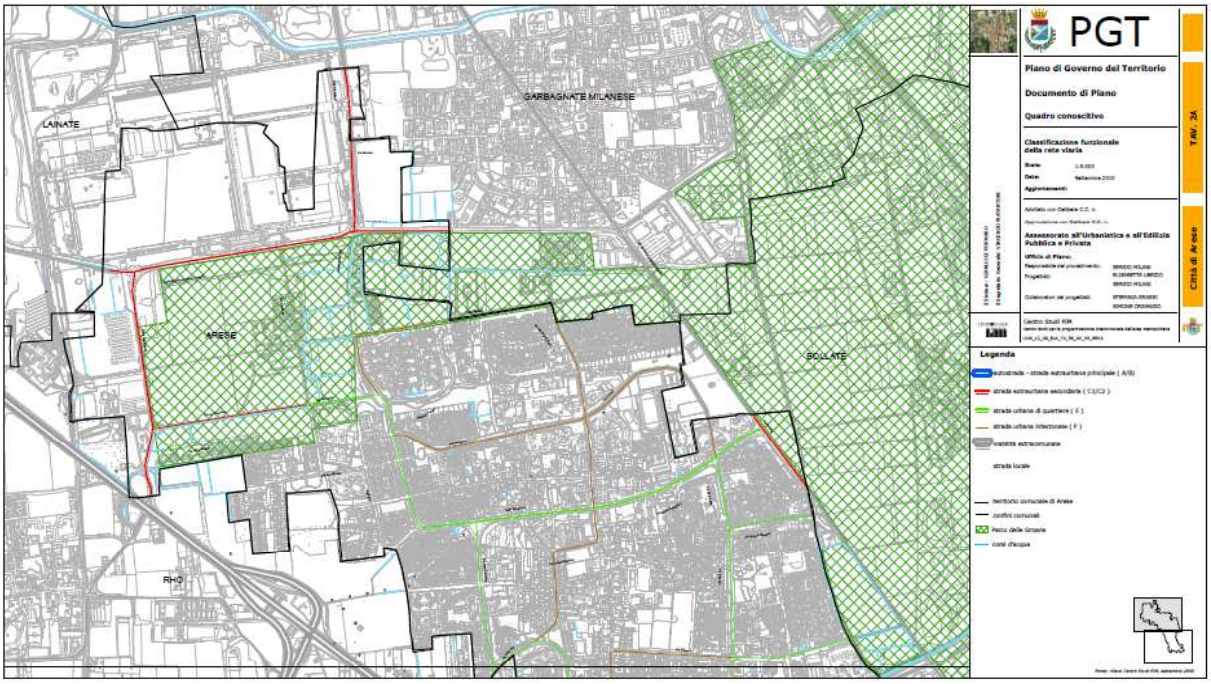


Fig. 46 – Classificazione funzionale rete viaria A (elaborata dal PIM)

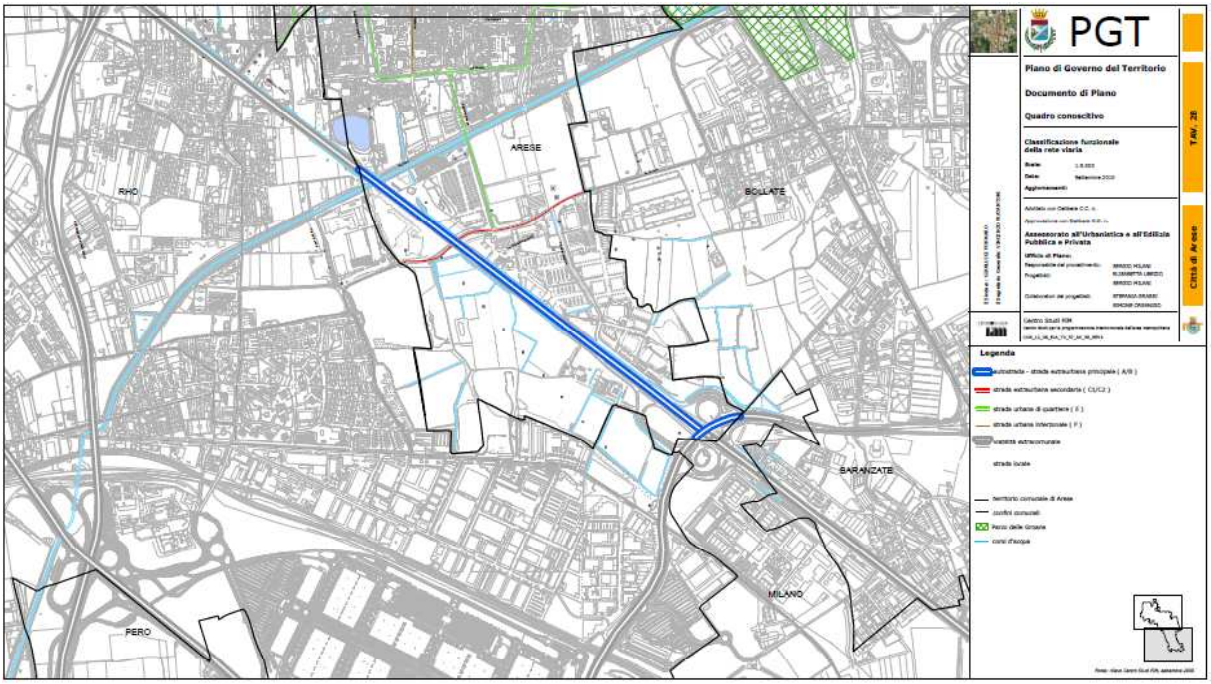


Fig. 47 – Classificazione funzionale rete viaria B (elaborata dal PIM)

Dal contesto delineato dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)[114], a cui si fa rimando, emerge che la mobilità della Città di Arese è caratterizzata da un tasso di motorizzazione abbastanza elevato e maggiore (77mezzi/100ab.), seppur di poco, sia a quelli significativi dell'area milanese (74mezzi/100ab.), sia a quelli medi dei comuni appartenenti alla medesima classe di popolazione (75mezzi/100 ab.).
Tale fenomeno trova conferma nell'elevato numero di spostamenti effettuati da e verso la Città di Arese con il mezzo privato (a scapito di mezzi maggiormente *sostenibili* come il trasporto pubblico locale); per quanto riguarda il traffico in uscita dalla Città per gli spostamenti sistematici i cittadini ricorrono all'auto in misura sensibilmente maggiore rispetto alle realtà limitrofe come Bollate, Garbagnate Milanese e Rho ad eccezione del Comune di Lainate che ha valori analoghi. Anche gli spostamenti verso la Città di Arese sono connotati da una massiccia preferenza dell'auto privata (71%) e le motivazioni sono da ricercare nella scarsità di alternative. In particolare gli spostamenti verso e in Città sono così ripartiti:
- 46%interni alla Città
- 11% da Milano
- 36% Comuni limitrofi.

Gli spostamenti dalla Città di Arese tramite mezzo privato si svolgono prevalentemente sulle arterie di Via Gran Paradiso e Via Monte Grappa verso Milano che il PGTU giustifica con i livelli di traffico e/o il costo degli assi extraurbani di livello superiore, che inducono gli automobilisti a utilizzare maggiormente le strade urbane.
Nonostante il volume veicolare su questi assi urbani la rete urbana della Città mostra complessivamente una buona situazione rispetto al passato e anche l'accesso alla stessa risulta migliorato in seguito al potenziamento a quattro corsie per direzione di marcia dell'autostrada A8 del Laghi, ma rimangono alcune temporanee problematiche di minore importanza per le strade del centro cittadino e, a seguito degli interventi di pedonalizzazione di piazza Carlo Alberto dalla Chiesa, emerge la necessità di verificare l'assetto circolatorio istituito nelle Vie circostanti e l'individuazione di azioni correttive atte a migliorare e mettere in sicurezza e fluidificare l'assetto complessivo.

Gran parte del nord-ovest milanese, conseguentemente anche il territorio della Città di Arese, è interessato da un processo di riorganizzazione complessiva dei servizi di trasporto pubblico legati alla presenza della stazione del Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero e al contestuale spostamento su questo nodo dei servizi che si attestavano sulla vecchia stazione (ferroviaria) di Rho. La potenzialità del nuovo nodo di Rho e la densità di servizi di trasporto di scala regionale, di lunga percorrenza, e di scala locale, lo rendono competitivo rispetto ai servizi di trasporto su gomma collegati direttamente con Milano.
Il trasporto pubblico della Città di Arese è gestito esclusivamente da autolinee su gomma e le stazioni ferroviarie più prossime alla Città sono:
- Garbagnate Milanese centro e Serenella sulla linea Milano-Saronno;
- Rho e Polo Esterno della Fiera di Milano Rho-Pero sulla linea Milano-Gallarate-Varese;

le quali convogliano il traffico pendolare verso Milano centro.
Il trasporto pubblico si gomma è affidato interamente al Consorzio Autoservizi Lombardo (CAL) che opera sulle aree extraurbane per la maggiore densità di istituti scolastici e lungo la Via per Passirana, i Viali dei Platani Sempione Einaudi e le Vie Vismara Gran Paradiso.
Al fine di migliorare i collegamenti del trasporto pubblico locale nell'area del nord-ovest milanese il Piano d'Area del Rhodense (vd. Cap. A1.2 del DdP) individua, tra i progetti riguardanti la "dorsale del trasporto pubblico Rhodense", la possibilità di un ulteriore prolungamento del servizio di trasporto pubblico per tutte quelle aree che non risultano direttamente servite dai sistemi su ferro come: Lainate, Arese e l'area ex Fiat-Alfa Romeo.

Oltre alla rete viabilistica negli ultimi anni le Amministrazioni aresine hanno sviluppato alcuni progetti con l'intento di potenziare la rete ciclabile della Città composta prevalentemente da tratti articolati nelle zone nord e sud del territorio, come emerge dal

PGTU, con dislocazione piuttosto disomogenea in relazione anche alla localizzazione dei servizi e delle residenze, inoltre il centro ne risulta carente.

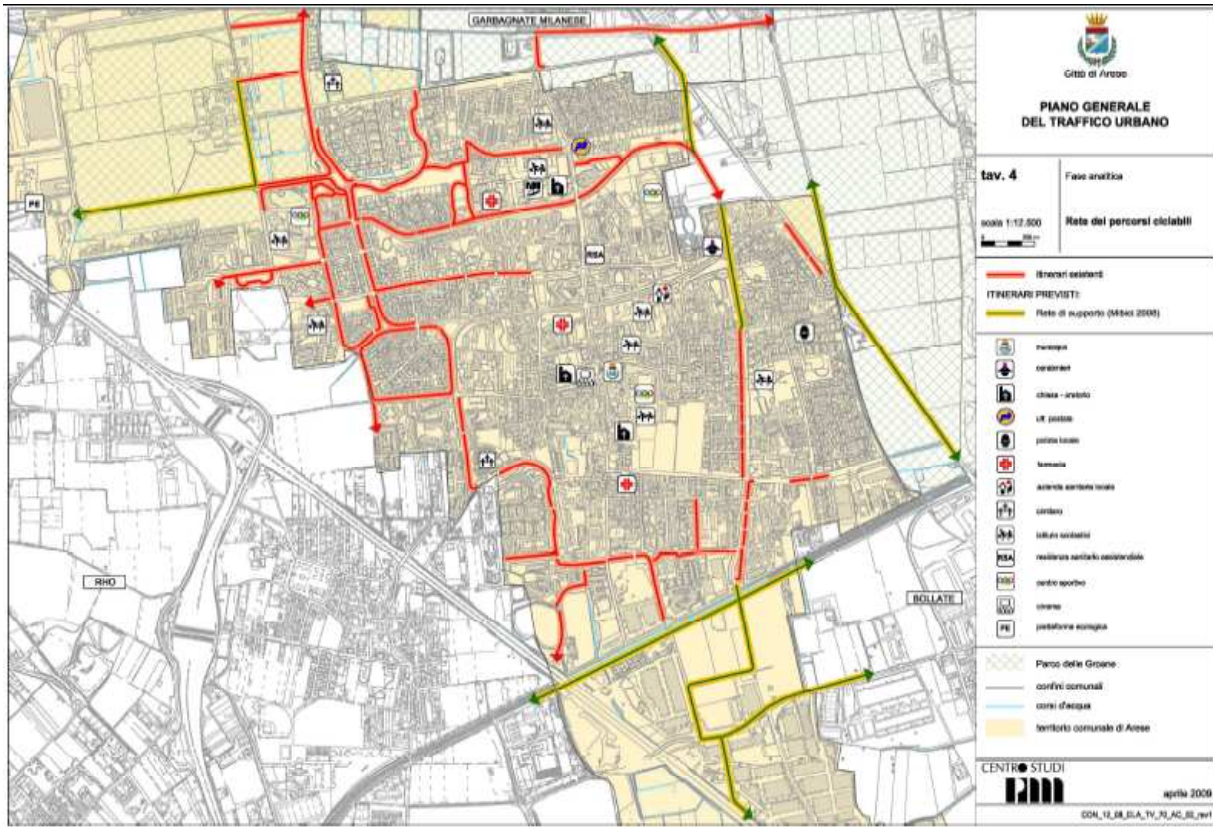


Fig. 48 – PUGT: Fase analitica – Rete dei percorsi ciclabili Tav. 4

Nella prima parte di questo Documento di Piano dedicata al quadro ricognitivo e programmatorio, nello specifico al Cap. A1.2 "Sistemi territoriali, da quello locale a quello europeo, e non solo" si è evidenziato come lo stato di fatto delle piste ciclabili della Città di Arese facciano parte della "rete di supporto" all'itinerario ciclabile del Piano strategico della mobilità ciclistica della Provincia di Milano - MiBici e come invece la pista in progetto lungo le sponde del Canale Scolmatore del Nord Ovest, individuata quale opera di standard qualitativo del Programma Integrato d'Intervento (denominato P.I.I. "Arese Sud") in variante n. 30 al Piano Regolatore comunale, rappresenti invece un tratto della "rete portante" provinciale, costituendo il collegamento tra le polarità rappresentate dalle Città di Rho e Milano con i singoli sistemi urbani di reti ciclabili, nonché percorso a corredo alle Vie d'Acqua del sito Expo 2015.
Dei 25,68 km di piste ciclabili previste dal Piano Regolatore Generale ne sono state realizzate km 12,50 per circa 422m/1.000ab. ad indicare una dotazione maggiore rispetto ai comuni di analoghe dimensioni 355m/1.000ab., ma di molto inferiore rispetto alla media dei comuni del milanese 727m/1.000ab.



Fig. 49 – Piste ciclabili della Città di Arese: rete esistente al giungo 2013



Fig. 50 – Piste ciclabili della Città di Arese: rete in progetto al giugno 2013



Fig. 51 – Piste ciclabili della Città di Arese: rete prevista



Fig. 52 – Piste ciclabili della Città di Arese: rete a regime

È bene ricordare come l'Ente Parco delle Groane nel suo documento "Expo 2015 - Fruire le Groane: alimentazione, ambiente cultura" tra le priorità progettuali riguardanti la mobilità ciclabile del suo territorio coinvolge anche le aree agricole della Città di Arese con la realizzazione di una pista ciclabile continua ed ininterrotta che "*… partendo*

dall'area Expo, e sfruttando anche percorsi di campagna già esistenti potrebbe attraversare la zona agricola della Cascina Oliva, e seguendo lo scolmatore andare a collegarsi ai percorsi ciclabili esistenti nel Parco attorno alla Villa Arconti. …" nel territorio del Comune di Bollate

Mentre dalla Relazione Illustrativa di accompagnamento allo studio del quadro conoscitivo condotto dal Centro Studi PIM, e allegato al presente Documento di Piano, nella parte dedicata alla "rete della mobilità lenta" nella Città di Arese "... Risulta esserci complessivamente una buona dotazione di percorsi ciclo-pedonali, con una rete di percorrenze piuttosto estesa e continua, ad eccezione di alcuni tratti. Sono infatti presenti numerose percorrenze che già di per sé sono in grado di fornire un buon livello di servizio, ma che se meglio integrate in un sistema continuo, anche non esclusivamente in sede protetta, potrebbe connettere molte polarità della città pubblica. La rete ciclabile segue tendenzialmente i percorsi dettati dalle aree verdi pubbliche, propagandosi nella rete viabilistica con una sezione stradale tale da poter affiancare un percorso in sede protetta. L'ambito più fornito è sicuramente quello ad ovest, dove è presente una rete capillare che si innerva tra gli ampi isolati composti dai villaggi. A sud, da via Valera, si annette nel sistema di aree che abbiamo definito cintura interna, seguendolo fino all'incrocio tra via Monte Resegone e via Marmolada, in cui si interrompe, per riprendere poi oltre l'abitato in via Monviso, percorrendo la cintura esterna fino a riconnettersi al sistema ad ovest. Come descritto l'apparato presenta un discreto livello di continuità, tranne lungo alcuni tratti che vedono interrompersi i tracciati, senza comunque compromettere in maniera eccessiva la rete. L'unico elemento realmente critico è l'asse Sempione-Resegone, che risulta difficilmente attraversabile, scindendo la città tra nord e sud. Soprattutto però potrebbe essere esso stesso un asse forte per la mobilità lenta, trasformandosi da elemento di frattura in linea di connessione orizzontale. L'altro asse potenzialmente rilevante è quello centrale nord-sud, attraverso il centro storico e lungo via Matteotti. In questo caso, viste le limitate possibilità offerte dai vincoli dello spazio, si tratterebbe non tanto di creare un percorso a parte ma rendere fruibile lo spazio esistente."

Sistema urbano

A2. 3 Carta di uso del suolo

Il suolo può essere distinto nell'ambito della pianificazione territoriale comunale in:
- superfici libere: non edificate, non pavimentate, non ospitanti strutture/infrastrutture;
- superfici artificializzate: parti del suolo che perdono la propria caratteristica pedologica per essere asportate e divenire urbanizzate, cioè costituite da edifici, spazi di pertinenza, parcheggi, aree di stoccaggio, strade e spazi accessori, tutti i processi di trasformazione del suolo sostanzialmente irreversibili.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) fa rientrare nella definizione di "suolo urbanizzato" (art. 70 NTA) sia le superfici urbanizzate, sia quelle urbanizzabili, sulla base delle previsioni pubbliche e private non ancora attuate, ma già pianificate o programmate dagli strumenti urbanistici e di governo del territorio.
Lo stesso PTCP inserisce il territorio della Città di Arese come "ambito esterno alla città centrale" per essendo, per un breve tratto, confinante con Milano.

Nel "Rapporto sullo Stato dell'Ambiente del 2008/2009" pubblicato da ARPA Lombardia emerge che:
- la quota di aree urbanizzate all'interno del territorio della Città di Arese (quasi 80%), confronto ai comuni confinanti e a quelli dell'area del rhodense, è piuttosto elevata e sui livelli del Comune di Pero (80%) e Milano (poco meno 80%) e maggiore rispetto alla media provinciale (40%) e comunque più importante di comuni paragonabili per densità abitativa come ad esempio il Comune di Bollate.
- la percentuale di suolo impermeabilizzato del territorio della Città di Arese (45,2%), confronto ai comuni confinanti e a quelli dell'area del rhodense, risulta essere tra le più elevate ad esclusione del Comune di Pero (54,7%) e Milano (56,5%) e nettamente maggiore alla media provinciale (25,9).

Il Centro Studi PIM descrive gli spazi pertinenziali privati, all'interno dello studio del sistema ambientale del quadro conoscitivo in questo modo: "… … In un contesto come quello aresino, in cui risulta predominante il suolo urbanizzato rispetto agli spazi aperti, è fondamentale cercare di capire quali siano i caratteri prevalenti degli ambiti pertinenziali privati. Ancor più in considerazione della presenza di un largo numero di villaggi residenziali, nei quali la concezione dello spazio privato tende a dilatarsi, non essendo effettivamente ad uso esclusivo, ma parzialmente condiviso da tutti gli abitanti del complesso in una sorta di giardino condominiale.
Da una visione zenitale appare una situazione in cui gli spazi di pertinenza privati hanno una prevalenza verde, anche se il terreno risulta di fatto solo parzialmente permeabile. In particolare nei tessuti a bassa densità, sia nei villaggi residenziali che nel tessuto misto, si evidenzia la presenza di ambiti di pertinenza permeabili, vista in particolare l'assenza di autorimesse interrate. Diversa la situazione dei centri storici, dove in particolare nelle corti, che di fatto rappresentano gli unici spazi disponibili, si rileva uno spazio di pertinenza in prevalenza sterrato.
Questo in considerazione del fatto che si tratta di spazi comuni, soltanto in parte fruibili dai residenti per la particolare connotazione dei luoghi. Gli spazi di pertinenza non permeabili si concentrano invece in prossimità delle aree industriali, che per ovvi motivi di necessità hanno occupato il suolo con modalità più invasive a discapito della naturalità dei luoghi, anche a protezione del possibile inquinamento del suolo."

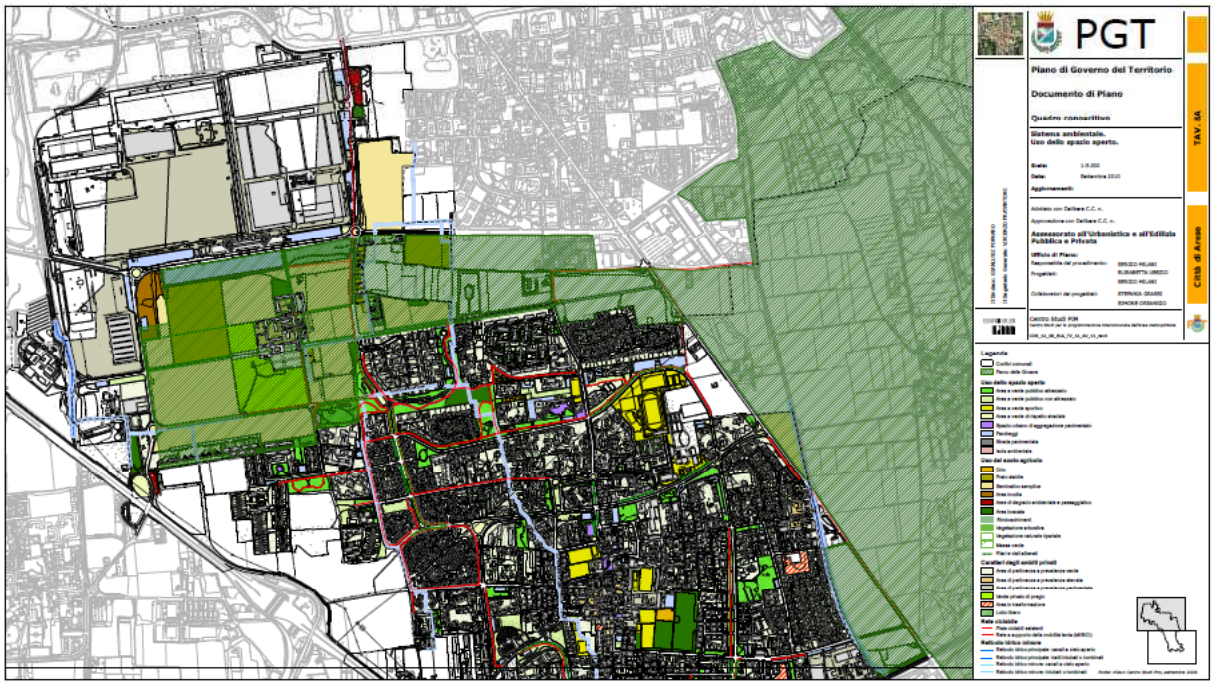


Fig. 53 – Sistema ambientale – Uso dello spazio aperto (elaborato dal PIM)

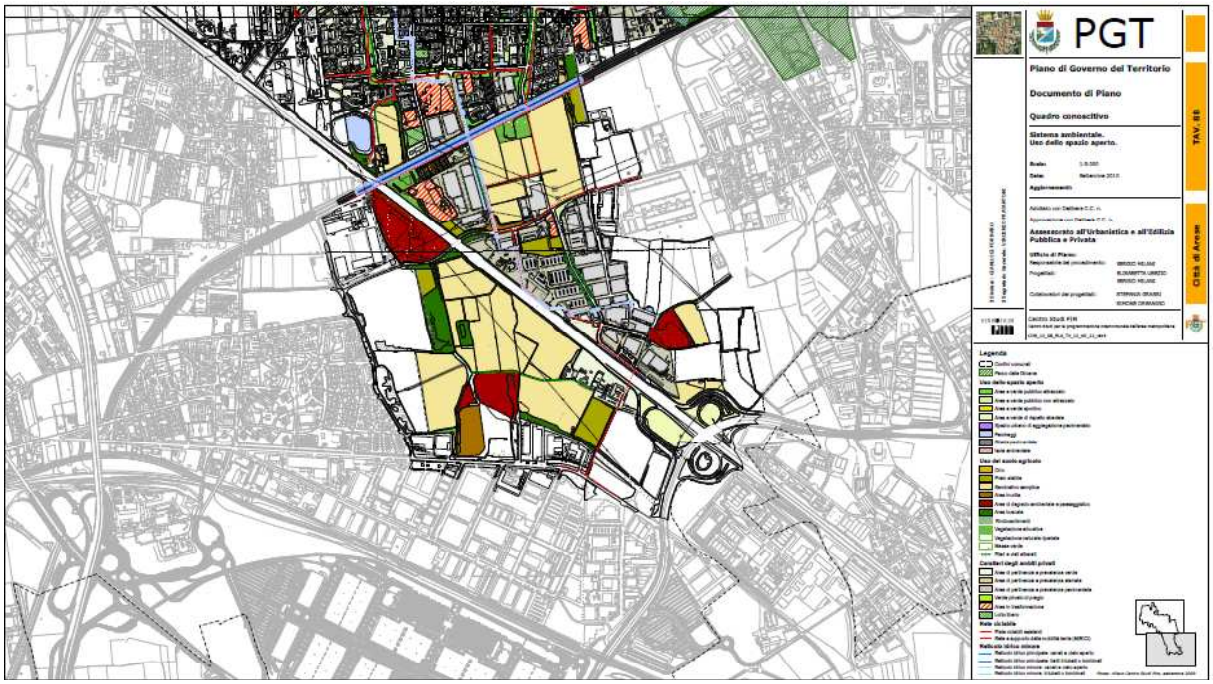


Fig. 54 – Sistema ambientale – Uso dello spazio aperto (elaborato dal PIM)

Dallo studio degli elementi del quadro conoscitivo inerenti il paesaggio e il sistema del verde condotto dal Consorzio Parco delle Groane[115], allegato al presente Documento di Piano, emerge come l'uso del suolo della Città di Arese sia stato influenzato nel tempo dalla presenza di importati elementi strutturali (infrastrutture viarie, aree protette e reticolo idrico).
La zona residenziale appare maggiormente concentrata nella parte centrale del territorio, intorno al centro storico, corredata da un articolato sistema di servizi alla persona ed edifici pubblici mentre a nord e sud di tale area si concentrano le zone industriali. A nord il territorio del Parco delle Groane si interpone tra l'area ex Fiat-Alfa Romeo ed il centro abitato, mentre a sud del Canale Scolmatore di Nord Ovest si concentrano le principali aree di degrado.

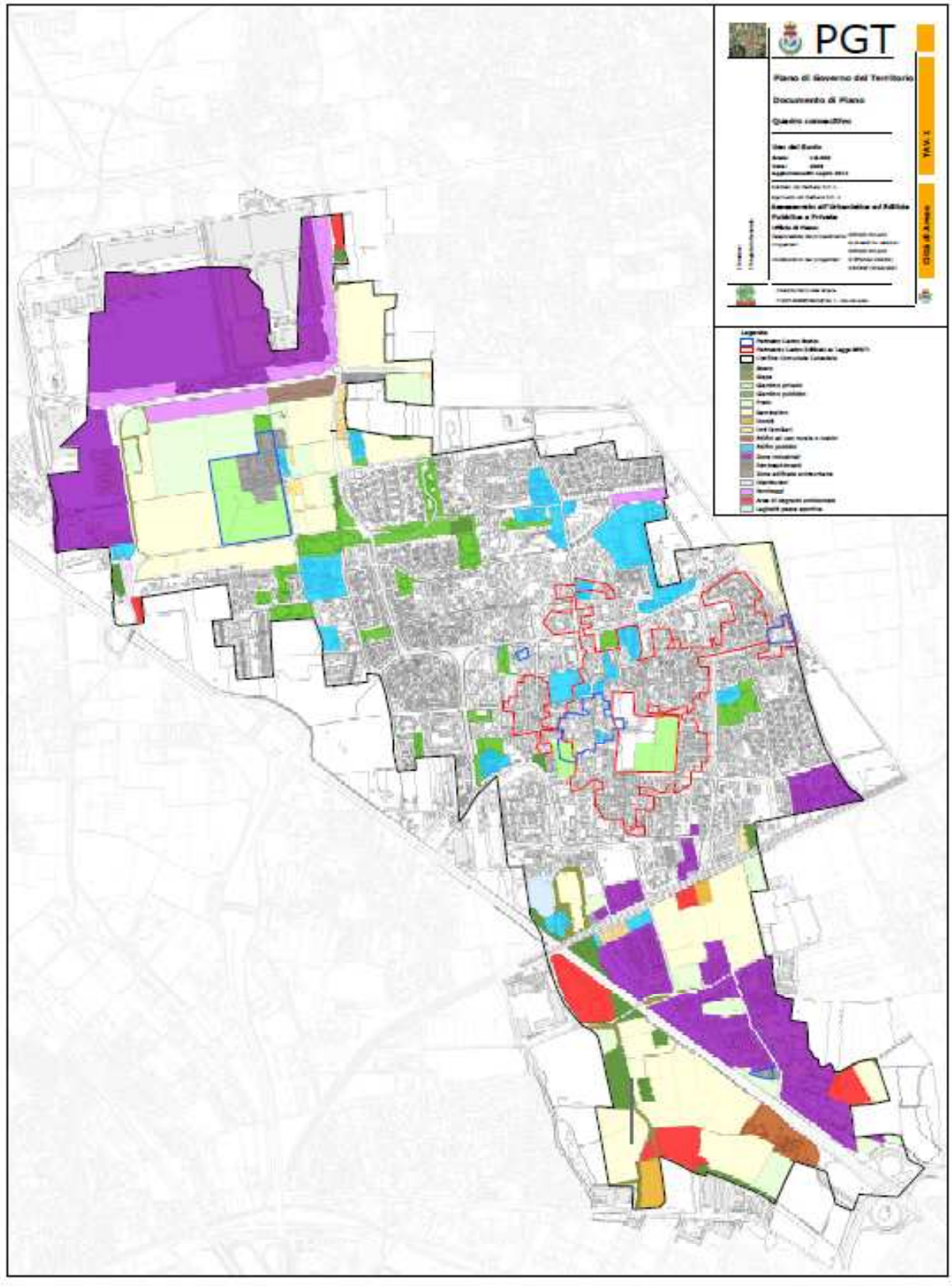


Fig. 55 – Uso del Suolo – (elaborato dal PG)

L'analisi dell'uso del suolo meglio rappresentata sulla Tavola – Quadro conoscitivo – Uso del suolo[116], elaborata dal Consorzio Parco delle Groane, è stata effettuata individuando le seguenti categorie (d'uso):

- centro storico
- centro abitato
- zone edificate extraurbane

- zone industriali
- servizi ala viabilità
- edifici ad uso rurale o rustici
- giardini
- bosco
- seminativo
- prato
- incolto
- orto familiare
- rimboschimento
- area di degrado ambientale e paesaggistico
- laghetto pesca sportiva

poi descritte nella relazione di accompagnamento alla cartografia, come di seguito sintetizzate.

Il **centro storico** è il nucleo centrale della Città di Arese individuato sulla base della maggiore densità edilizia rispetto al resto del centro urbano e corrispondente al nucleo storico del centro abitato costituito da vecchie corti per la maggior parte completamente ristrutturate e dove si collocano la sede del Municipio, la Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo ed il Centro Salesiani.

Il **centro abitato** rappresenta la parte urbanizzata del territorio della Città che si è sviluppato concentricamente rispetto al centro storico giungendo in molti casi fino ai limiti dei confini amministrativi. Negli ultimi dieci anni sono stati trasformati in residenza diversi insediamenti produttivi la cui attività è stata dismessa.

Sia all'interno del **centro storico** che del **centro abitato** ci sono edifici che, anche se di proprietà privata, ospitano funzioni di carattere pubblico quali chiese, scuole, poliambulatori, caserme di pubblica sicurezza, cimiteri, sedi di uffici comunali ,impianti tecnologici.

Le **zone edificate extraurbane** sono zone a destinazione residenziale o ricettiva esterne al centro abitato come la zona edificata lungo Viale Alfa Romeo (che prende il nome di Via Kennedy in Comune di Garbagnate Milanese), le aree circostanti la Villa Ricotti in località Valera, i due nuclei lungo la Via Monte Grappa e in fondo a Viale delle Industrie.

Le **zone industriali** sono le aree a destinazione produttiva: a nord l'insediamento ex Fiat-Alfa Romeo, che interessa anche i territori dei Comuni di Garbagnate Milanese, Lainate e Rho, di una certa consistenza e importanza sono quelle lungo la Via Monte Grappa a sud del Canale Scolmatore e a sud della Via Marconi a cavallo con Viale delle Industrie con diverse attività insediate di rilevante importanza, nuclei isolati sono presenti a nord del Canale Scolmatore, ad est al confine con il territorio del Comune di Bollate un'industria chimica a rischio di incidente rilevante.

Nella classificazione dei **servizi alla viabilità** rientrano le aree a parcheggio ed in particolare quelle insistenti intorno ai fabbricati dell'area ex Fiat-Alfa Romeo, i distributori di carburanti, di cui uno in prossimità della rotonda di Passirana ed uno nel centro abitato.

Gli **edifici ad uso rurale o rustici** sono edifici destinati ad attività agricola o di rustici destinati a detto tipo di attività. L'unica azienda agricola esistente ad Arese è denominata "Cascina Oliva" ed è localizzata ad ovest dell'autostrada dei Laghi, mentre il Borgo di Valera un tempo era un caratteristico insediamento rurale.

Le aree di una certa estensione, omogeneità ed individualità rispetto all'ambito circostante e che risultano come elemento significativo per l territorio e per l'ambiente urbano sono state classificate come **giardini**. Il giardino rappresenta un insieme di piante arboree ed arbustive, di specie varia, dove si mantiene curato il sottobosco con frequenti, numerosi e ripetuti sfalci. Sono presenti radure prative spesso poste secondo un disegno architettonico o paesaggistico. I giardini privati di particolare importanza e rilevanza sono quelli di Villa Ricotti, del Centro Salesiani e di Villa Galllazzi, mente i giardini pubblici sono ben presenti nel tessuto urbano della Città di Arese.

La definizione di **bosco** deriva dalla legislazione regionale (L.R. n. 31/2008), ossia si considera bosco un formazione vegetale, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla

chioma della componente arborea o arbustiva, pari superiore al 20%, nonché da superficie pari o superiore a mq 2.000 e larghezza non inferiore m 25.
Lle aree boscate presenti nel territorio della Città di Arese sono: due lembi introno al Cimitero in località Valera; alcuni nuclei in prossimità delle testate dei fontanili (Via Nuvolari e Via Leopardi); un'area consistente in Via Enzo Ferra e Viale dei Platani; nella zona agricola a sud-ovest dell'Autostrada dei laghi sono presenti alcune zone boscate di una certa estensione. Per tipologia forestale i boschi attualmente presenti nella Città sono scrivibili ai robineti con scarsa presenza di ciliegio tardivo, mentre per forma di governo detti boschi sono gestiti a ceduo semplice. Le aree boscate presenti in ambito urbano sono in fase di conversione verso l'alto fusto.
Il **seminativo** è il suolo utilizzato per le coltivazioni agricole mediante lavorazione del terreno consistenti in arature, fresature e semine annuali e destinati alla coltura di mais o cereali vernini. Nella zona a nord della Città sono presenti anche seminativi irrigui, a più alta produttività agronomica, grazie all'apporto di acqua per aspersione durante la stagione estiva, l'acqua viene portata dal Canale Villoresi mediante il sistema di canali secondari e terziari. Attualmente le colture seguono le normali, tradizionali e usuali rotazioni agricole; il sistema dei seminativi si ritrova intorno al Borgo di Valera, all'interno del territorio del Parco delle Groane, e a sud dell'Autostrada nelle aree circostanti la Cascina Oliva.
Il **prato** è il suolo attualmente utilizzato per la produzione di foraggio e può rientrare come coltura nelle rotazioni agricole. Una vasta area a prato si trova a nord del Borgo di Valera su un terreno che fino a non molti anni fa era a seminativo.
L'**incolto** è un terreno abbandonato dall'attività agricola e sul quale spontaneamente si insedia vegetazione erbacea, ma spesso il terreno incolto deriva dal mantenere a riposo un terreno a seminativo al fine di non eccedere nella produzione agricola o per evitare un eccessivo sfruttamento degli elementi nutritivi (sono forme di transizione nell'ambito della rotazione agricola).
Gli **orti familiari** sono dei piccoli appezzamenti curati coltivati per la produzione di ortaggi per uso e consumo familiare. In genere si trovano diversi tipi di colture, a seconda delle esigenze del conduttore e della stagione in corso, ma spesso in questi appezzamenti si generano fenomeni di degrado ambientale dovuti alla realizzazione di manufatti surrettizi o di uso improprio del terreno. Zone ad orti familiari sono presenti in prossimità del Cimitero di Valera ed in Via Monte Grappa a sud del Canale Scolmatore ci sono gli orti urbani comunali.
Il **rimboschimento** si attua con specie tipiche locali, con sesto d'impianto piuttosto fitto ad imitazione delle aree ad rinnovazione spontanea che si evolverà a bosco. All'interno della Città è presente un'area di recente rimboschimento lungo la Viale Giuseppe Eugenio Luraghi.
Le **aree di degrado ambientale e paesaggistico** sono aree non inquadrabili nelle precedenti definizioni e sono aree utilizzate impropriamente, quali depositi di materiali o attività all'aperto e che rappresentano elemento di criticità. Si evidenziano un'area posta a confine con il Comune di Garbagnate Milanese, utilizzata quale deposito di terra e materiale a seguito dello smantellamento dello stabilimento ex Fiat-Alfa Romeo, un'area in prossimità dello svincolo autostradale e due aree limitrofe a zone industriali utilizzate come depositi di materiale di carpenteria pesante, inoltre a sud della Cascina Oliva ci sono due aree utilizzate come deposito di terreno derivante da scavi e di un tiro al piattello.
Il **laghetto pesca sportiva**, in parte sul territorio della Città di Arese ed in parte sul territorio del Comune di Rho, è di origine artificiale e deriva dalla realizzazione di una cava di sabbia e ghiaia ed inaugurato quale laghetto per la pesca sportiva nel 1980.

A2. 4 Distribuzione del carico insediativo

Nella Città di Arese, al 31 dicembre 2011, risiedono 19.383 abitanti[117] con una densità abitativa pari a 2.973 ab/km², mentre al 31.12.2012 ne risiedono 19.325 per una densità pari a 2964 ab/km².

Si anticipa sin da ora che il numero di residenti al 31.12.2012 è pari a quello rilevato al 31.12.2004, che a sua volta è inferiore a quelli rilevati al 31.12.2005 (fonte ufficio Demografico Città di Arese).

Analizzando invece i dati riportati nello studio del quadro conoscitivo condotto dal Centro Studi PIM, allegato al presente Documento di Piano, che inquadra e ricostruisce i principali aspetti del sistema socio-economico del territorio della Città di Arese, emerge che l'andamento storico della popolazione nel lungo periodo ha avuto il suo massimo incremento nel ventennio 1961-1981, durante il quale la popolazione è cresciuta del 403,6% passando da 3.037 abitanti nel 1961 a 15.294 abitanti nel 1981.
Anche il saldo demografico del decennio 1981-2011 risulta positivo seppur in misura estremamente inferiore rispetto agli anni del boom industriale; infatti considerando nello specifico la variazione percentuale degli anni compresi tra il 2000 ed il 2010 si riscontra un aumento della popolazione pari al 3,5% con un progressivo assestamento intorno alle 19.500 unità; in particolare dal 2008 al 2011 la popolazione è diminuita del 1,88%, passando da 19.453 abitanti nel 2008 a 19.138 nel 2011 dovuta ad una combinazione di saldi naturali e migratori negativi o molto vicini allo zero.
Al grande balzo demografico che la Città di Arese ha compiuto nel decennio 1970-1980 (+202,7% di abitanti) è corrisposto ad un pari aumento del numero delle famiglie (+209%).
Nello specifico, considerando il quarantennio 1971-2007, il numero delle famiglie è cresciuto in misura più che proporzionale rispetto al numero degli abitanti con un aumento del 421%, che rappresenta il valore più alto di tutta l'area del rhodense e di gran lunga superiore alla media provinciale del 42,9%; però il processo di parcelizzazione familiare è andato crescendo negli ultimi anni (2001-2007) anche nella Città di Arese dove le famiglie con un solo componente sono passate dal 17,3% al 25,5%, mentre quelle con due componenti dal 28,1% al 31,1% e quelle con quattro persone sono diminuite dal 21,6% al 16,5%.
Questi dati, relativi comunque a fenomeni riscontrabili sull'intero territorio nazionale, sono dovuti ad una serie di processi, quali: separazione e divorzi, invecchiamento della popolazione, nuovi stili di vita e aumento dei single, ecc.
Nella Città di Arese 1.109 abitanti residenti, poco meno del 6% della popolazione, è di origine straniera ed il dato è in linea con i Comini limitrofi (Bollate 5%, Garbagnate Milanese 6%, Lainate 5%, Rho 7%) e di poco inferiore al valore medio della Provincia di Milano (8,8%). Approfondendo la provenienza dei migranti emerge che il 76% degli stranieri è di origine europea, di cui il 56% del totale proviene da Francia, Romania, e Germania.
Da un'analisi dell'età, distinta tra cittadini italiani e stranieri, femmine e maschi, si rileva che la popolazione straniera è connotata da un importante presenza di persone in età lavorativa e da una percentuale molto contenuta di persone oltre i 65 anni (3% contro il 18,7% del complesso degli aresini). I residenti italiani sono mediamente più anziani di quelli stranieri, a conferma di un generale invecchiamento della popolazione caratteristico dell'Italia.
Caratteristica della Città di Arese è la percentuale relativamente alta di persone straniere che lasciano la Città con un valore che supera notevolmente quello degli altri Comuni, ad indicare un flusso di stranieri che tendono a rimanere solo per pochi anni.
In coerenza con il trend nazionale emerge che la popolazione della Città di Arese è caratterizzata da un progressivo invecchiamento, per quanto riguarda gli anni 2001-2007, infatti le fasce di popolazione maggiore dei 60 anni sono le uniche che mostrano un incremento significativo, ma anche le classi rappresentative dei bambini fino a 10 anni mostrano un ampliamento anche se più contenuto.

Anche i dati derivanti dal censimento Istat del 2001 in tema di abitazione sono stati analizzati nello studio del quadro conoscitivo condotto dal Centro Studi PIM da cui emerge il censimento di 7.220 abitazione che costituiscono il 91,4% degli edifici presenti sul territorio della Città di Arese; questo valore si attesta ben al di sopra sia del valore medio provinciale (85,5%), sia a quello relativo all'area del rhodense (85,4).
La maggioranza delle abitazioni della Città di Arese è composta da 4 o più stanze (oltre 80% del totale) con dimensioni medie delle abitazioni pari a oltre mq 108 ed un indice di

affollamento estremamente contenuto pari a quasi mq 42 a persona che indica, mediamente, un'ampia disponibilità di spazio per singolo occupante.
Considerando il patrimonio abitativo dei residenti nella Città di Arese in base la titolo di godimento si ha la seguente ripartizione:

- 81,7% in proprietà
- 3,7% in locazione
- 14,6 altro titolo

dove la percentuale di abitazioni in proprietà è elevata, ad indicare un tenore di vita dei cittadini della Città di Arese mediamente buono.

I prezzi medi delle abitazioni analizzate nel periodo 1992-2008, riportata nello studio sui dati forniti dalla Borsa Immobiliare di Milano, legati al loro acquisto sono aumentati più o meno uniformemente in tutti i Comuni del rhodense (€/mq 1.199 nel 1992 e €/mq 2.357 nel 2008) anche se la Città di Arese vanta prezzi più elevati (€/mq 1.401 nel 1992 e €/mq 2.950 nel 2008).

Parallelamente all'illustrazione dell'andamento demografico della popolazione residente e dell'analisi della struttura abitativa, che contribuisce a determinare la qualità dell'abitare nella Città di Arese, è necessario raccontare anche l'evoluzione del modello insediativo che nel tempo si è sviluppato fino a costituire la Città che oggi percepiamo.
Con l'istituzionalizzazione degli standard (D.M. 1444/1968) e del rilascio licenze/concessioni edilizie per planivolumetrici, in luogo dei piani urbanistici convenzionati, dagli anni '70 ha preso forma nella Città di Arese un nuovo modello insediativo, infatti cominciano a sorgere interventi di promozione privata che mirano a produrre quartieri (villaggi) rivolti ad un target medio-alto. Comparti a bassa densità, basati sulla casa uni e bifamiliare, spesso dotati direttamente al proprio interno di servizi ed attrezzature comuni rivolte esclusivamente ai residenti, configurandosi, come delle vere e proprie enclave residenziali. Interventi spesso dimensionalmente rilevanti, autonomi rispetto alla struttura urbana preesistente, la cui superficie porta alla rottura del rapporto dimensionale con il contesto provocando un salto di scala rispetto ai nuclei storici su cui si appoggiano. Una discontinuità che si esprime sia a livello morfologico e percettivo, sia a livello sociale e funzionale. La volontà di isolamento e autonomia, porta alla realizzazione di comparti residenziali di alta qualità, con l'intento di accogliere popolazione ad alto reddito oltre i confini di Milano. Se dal punto di vista dell'inserimento urbano e dell'organizzazione complessiva possono avere creato qualche squilibrio, questi interventi sono stati innovativi e hanno avuto la capacità di facilitare la realizzazione contemporanea di servizi e infrastrutture creando luoghi dell'abitare di elevata qualità.
Molti dei principali interventi di edilizia privata appartenenti a questa tipologia vengono realizzati negli anni '70 e '80 e costituiscono una quota rilevante delle operazioni immobiliari di quegli anni.
Oggi l'osservazione sul campo e ravvicinata di alcuni esempi mostra una serie di contraddizioni: pur rimanendo residenti di alto livello, gli abitanti mostrano una serie di fragilità (notevole presenza di anziani, difficoltà a mantenere una vicinanza tra generazioni, chiusura sociale e mancanza di esercizi di vicinato, ecc.) che non trova facili soluzioni in una tipologia edilizia che, oltre ad essere consumatrice di suolo e difficile da servire con il trasporto pubblico, è poco flessibile. Tuttavia, va anche detto che tali insediamenti sono ancora spesso ambiti che attraggono fasce di popolazione italiana e straniera che, solide dal punto di vista economico, cercano tranquillità ed un certo isolamento.



Fig. 56 – Ingresso quartiere (villaggio) con le tipiche *case a fungo*

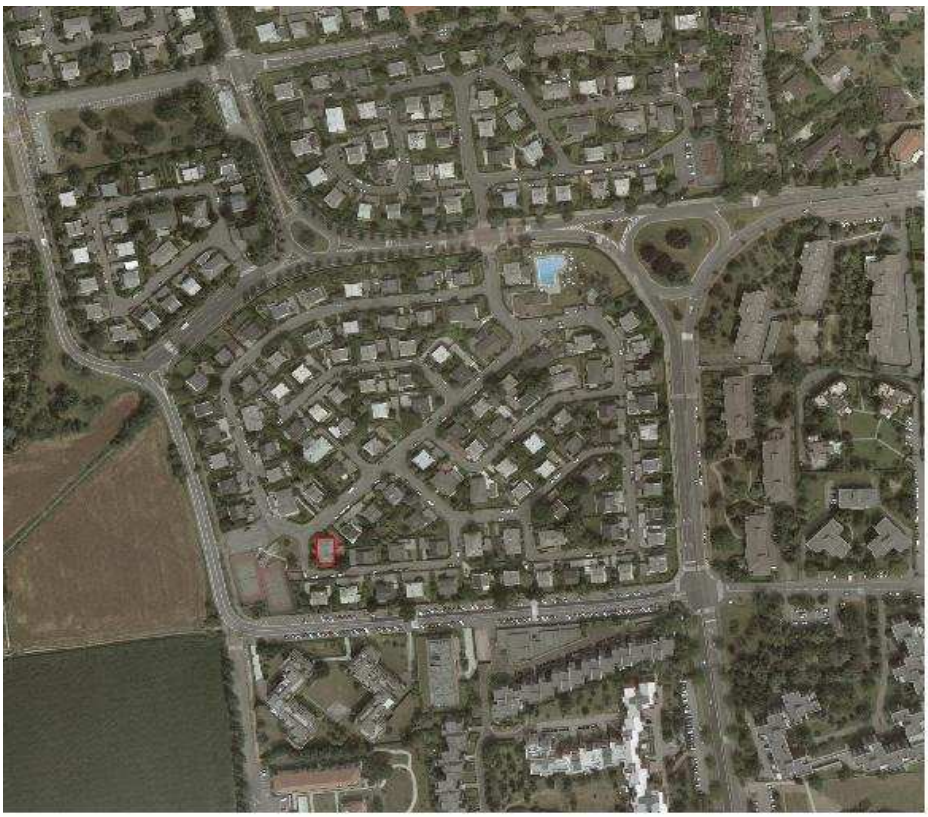




Fig. 57 – Ortofoto di due tipi di quartieri (villaggi) aresini

Accanto a queste forme di intervento, legate a licenze/concessioni edilizie per planivolumetrici, si è in parallelo sviluppato un modello di crescita basato sulla realizzazione di interventi puntuali, per lo più a bassa densità, che hanno contribuito ad avviare già dagli anni ’60 in poi un processo di crescita continuo ed incrementale del tessuto urbano esistente. Una parte di Città a piccoli lotti, che si è sviluppata progressivamente e in tempi dilatati, legata alle scelte dei singoli individui, spesso senza gli interventi di urbanizzazione necessari. Lo spazio si è così organizzato secondo un preciso rapporto tra “la casa”, ovvero recinto abitato coincidente con il lotto, e ciò che sta “fuori”: un tessuto continuo e omogeneo che si caratterizza per la buona qualità intrinseca degli insediamenti, in un contesto in cui si rileva per contro la difficoltà nella programmazione della “città pubblica”. Se spesso questo modello è andato incontro ai desideri delle famiglie aresine che hanno realizzato la propria casa a loro misura, esso può mostrare problemi di sostenibilità, anzitutto per l’eccessivo consumo di suolo e di territorio.



Fig. 58 – Ortofoto di edificazione residenziale puntuale

A2. 5 Distribuzione delle attività economiche

Non si può iniziare la trattazione della distribuzione delle attività economiche nella Città di Arese senza fare un accenno anche all'aspetto occupazionale sintetizzando i dati estrapolati dal lavoro di analisi sull'inquadramento socio-economico[118] allegato al presente Documento di Piano condotto dal Centro Studi PIM.

I dati disponibili relativi alla Città di Arese risalgono al 2001 (Annuario Statistico Regionale della Lombardia del 2010) e dipingono una realtà abbastanza positiva, infatti il tasso occupazionale è del 67% dei cittadini, il 6% è disoccupato e i giovani disoccupati rappresentano il 27% del totale.
Uno dei tratti distintivi e significativi degli occupati è l'alta presenza di imprenditori e liberi professionisti aresini (12,3%) di molto superiore degli occupati dell'area del rhodense (5,9%) e dell'area della Provincia di Milano (6,6% escluso il capoluogo).
Le diverse tipologie di occupazione presente nella Città di Arese è la seguente:

- 54% lavoratori dipendenti
- 23% lavoratori indipendenti (imprenditori e liberi professionisti, lavoratori in proprio, soci in cooperativa, coadiuvanti familiari).

L'attività lavorativa oggi maggiormente sviluppata nella Città di Arese è rappresentata dai servizi, i quali occupano una grossa parte della popolazione in età da lavoro, mentre l'industria e l'agricoltura si sono notevolmente ridotte nel tempo.
Nel decennio 1991-2001 il sistema occupazionale della Città si è modificato nella direzione dei servizi alla persona; secondo i dati del censimento dell'industria e dei servizi del 2001 gli addetti nelle industrie site nella Città di Arese erano 5.426, quelli nel commercio 1.425, nei servizi alle imprese e alle persone 1.342, nelle istituzioni 904, nell'agricoltura 6, mentre nel 1991 lavoravano nell'industria 12.249 persone e nei servizi 397. In dieci anni la percentuale di addetti nell'industria è passata da 84,5% a 59,6%, mentre gli impiegati nel commercio sono raddoppiati da 7,2% a 15,7% e gli impiegati nelle istituzioni sono passati da 5,5% a 8,9%; gli addetti ai servizi hanno subito un incremento del 238% passando da 2,7% del 1991 a 14,7% del 2001.
Questo fenomeno si è registrato, nel medesimo arco temporale, in tutto il territorio provinciale, seppur in maniera meno evidente, passando da 40,4% (1991) a 31% (2001) gli addetti all'industria e da 21,5% a 31,5 gli addetti ai servizi.
Questi cambiamenti rispecchiano processi di più larga scala che nello stesso periodo hanno visto un forte ridimensionamento delle imprese e una loro riarticolazione per settori di attività; nel territorio del rhodense questo fenomeno risulta particolarmente marcato a causa del forte processo di deindustrializzazione che lo ha investito negli ultimi decenni, ma nonostante questa generale migrazione degli addetti verso i servizi la Città di Arese mostra al 2001 una struttura delle imprese ancora fortemente legata all'industria; infatti la percentuale di addetti occupati in questo settore (59,6%) oltrepassa quella del rhodense che ha una media del 47,8% e supera di molto il valore della Provincia di Milano (31%).
La percentuale di addetti nei settori del commercio e dei servizi è invece minore rispetto al rhodense e alla provincia; questi dati sono stati interpretati, nell'inquadramento socio-economico (più volte citato) del Centro Studi PIM, tenendo conto di una serie di fattori. Innanzitutto l'alta presenza nell'industria è in gran parte dovuta alla presenza dell'Alfa Romeo in cui il censimento del 2001 conteggia 3.493 addetti anche se gli occupati nelle aziende site nella Città di Arese non necessariamente provengono dalla Città stessa; infatti gli aresini (32,5%) occupati nell'industria ricoprono la percentuale più bassa di tutto il rhodense (38,7%). Le differenze tra i dati riferiti agli addetti delle imprese localizzate in Città e le occupazioni degli aresini mostrano la scala ampia entro cui questi ultimi si muovono per svolgere le proprie occupazioni e il contributo della forza lavoro proveniente da altri Comuni.
Sempre tenendo in considerazione il repentino cambiamento in direzione del terziario la percentuale di addetti nei settori del commercio e dei servizi è minore rispetto a quelli dell'area del rhodense e della provincia.

Continuando a richiamare i contenuti dello studio PIM relativi all'inquadramento socio-economico si constata che dall'Archivio Statistico delle Unità Locali delle Imprese Attive (ASIA), realizzato dall'Istat rileva nel 2007, nella Città di Arese risultano 1.563 unità locali, di cui:
- 139 del settore dell'industria in senso stretto
- 114 del settore delle costruzioni
- 424 del settore del commercio
- 36 del settore alberghiero e ristorazione
- 850 in altri servizi.

Considerando le sole attività economiche private, gli addetti risultano essere 5.742, di cui:
- 2.008 impiegati nell'industria
- 226 nelle costruzioni
- 1.408 nel commercio
- 118 in alberghi e ristoranti
- 1.982 in altri servizi.

Tali dati non sono purtroppo confrontabili con quelli del Censimento.
Analizzando i dati riguardanti il commercio si vede che nel febbraio 2009 (fonte comunale) risultano attivi nella Città di Arese 115 esercizi commerciali, a cui vanno aggiunti 22 parrucchieri, 9 estetisti, 22 pubblici esercizi e 1 albergo.
Le aziende iscritte al registro comunale sono 160, collocate per l'80% circa nella zona industriale sita nella porzione meridionale del territorio della Città; in gran parte appartenenti al settore industriale (officine meccaniche, produzione di componenti elettrici, attività legate alla stampa e all'editoria, ecc.) che prevedono, in numero crescente, anche funzioni di deposito e di ufficio (commercializzazione, servizi, marketing, ecc.).
Tra le aziende vi è anche una azienda agricola con allevamento di bestiame.
Le aziende inserite nel tessuto urbano svolgono attività prevalentemente di servizio alla persona e alle imprese (in particolare lavanderie, ecc.)
A queste organizzazioni vanno tuttavia aggiunte una serie di attività non classificabili nei due ambiti tradizionali del commercio e dell'industria: i servizi (assicurazioni, banche, pompe funebri, fotocopie, ecc.) ed i liberi professionisti non iscritti agli albi.
All'interno del territorio della Città di Arese non sono presenti "grandi strutture di vendita", mentre sono presenti due "medie strutture", che occupano una superficie totale pari mq 1.416, di cui mq 613 dedicati l'alimentare.
Gli esercizi di vicinato sono l'elemento cardine del sistema commerciale aresino ed occupano mq 8.560, di cui:
- mq 1.250 alimentari
- mq 6.370 non alimentari
- mq 1.040 a superficie mista.

Il tessuto costituito dagli esercizi di vicinato è collocato su tutto il territorio comunale, presentando una certe densità, oltre che nel centro storico, anche nelle cosiddette "piazze commerciali".
Nel 2007 il Comune di Arese ha commissionato una ricerca[119], data la pluralità dei luoghi del consumo, con il fine di analizzare gli acquisti della popolazione (con riferimento ai luoghi, alle ragioni, ai tempi, ecc.), nella consapevolezza che comprendere le modalità e le ragioni della propensione all'acquisto permetta di sviluppare efficaci programmi e politiche di intervento in campo commerciale.
Dalla ricerca emerge come la moderna distribuzione (super/ipermercato) prevalga in tutte le categorie di generi alimentari; nonostante ciò il negozio tradizionale riscuote una buona parte delle preferenze per l'acquisto di prodotti da panetteria, mentre il mercato comunale settimanale riscuote preferenze per l'acquisto di pesce, frutta e verdura.
Gli aresini fanno acquisti nella loro Città soprattutto per i generi di prima necessità (pane, pesce, frutta e verdura), invece per le categorie per le quali si è riscontrata una predominanza del canale della grande distribuzione organizzata risulta preferita Garbagnate Milanese.
Gli spostamenti geografici degli aresini per gli acquisti è risultata la seguente:
- 46% rimane in Città
- 39% verso le attività commerciali presenti a Garbagnate Milanese

- la rimante percentuale verso le attività presenti a Bollate, Rho e Milano.

Il quadro che emerge dall'analisi sintetizzata in questo paragrafo è che le attività della produzione, del terziario e del commercio sono profondamente mutate al loro interno e in relazione l'una con l'altra. I concetti utilizzati sino a pochi anni fa non aiutano più a comprendere trasformazioni che chiedono alla pianificazione ed alle politiche nuove risposte.

Il paesaggio della produzione così come conosciuto fino agli inizi degli anni '80 è oggi irriconoscibile e caso eclatante per la Città di Arese, che la lega alla storia della grande industria dell'area metropolitana milanese, è la vicenda dello stabilimento Alfa Romeo, più volte affrontata in questo Documento di Piano, che dalla zona del Portello di Milano nei primi anni '60 si sposta nei Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho, realizzando un insediamento imponente, allora pari a kmq 1,5 e che nel 1982 contava 18.000 dipendenti, condizionando fortemente lo sviluppo residenziale degli stessi Comuni (in dieci anni Arese passerà da 5.052 e 15.294 residenti come riportato nel paragrafo precedente) e che vista da una foto aerea si caratterizza per essere un grande recinto.

La dismissione di questa e di tante altre grandi industrie nell'area metropolitana milanese segnano il passaggio tra la città moderna e la città contemporanea, ma che per le proporzioni consistenti di queste aree il processo di riqualificazione è fondamentale per la pianificazione e lo sviluppo futuro dei territori.
Le altre aree industriali sono poste ai confini comunali di sud-ovest e comunque ai bordi del tessuto residenziale della Città di Arese, frutto dell'azzonamento dei Programmi di Fabbricazione e del Piano Regolatore Generale che non le hanno pensate in un'ottica di integrazione intercomunale e di sviluppo economico del territorio e non sempre sono dotate di tutti i servizi richiesti dalle imprese e dai lavoratori.
La relazione tra attività produttive e pianificazione, se non ha la stessa centralità che possedeva negli anni sessanta e settanta, si presenta ancora oggi come un tema rilevante per lo sviluppo per la Città; infatti passa per l'attività quotidiana di scala comunale, attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) e più in generale attraverso politiche di settore tese all'innovazione, alla creazione di distretti e alla semplificazione di procedure, ma anche da esperienze di diversa scala che vedono coinvolti più attori, che vanno dagli incubatori di impresa ai poli tecnologici e parchi tecnologici.
Tutto ciò non può non intrecciarsi profondamente con la pianificazione e l'accompagnamento alla realizzazione delle grandi infrastrutture della mobilità oggi in programma a scala regionale di cui si è già parlato.

Se consideriamo invece l'evoluzione più recente nel sistema del commercio e la sua capacità nell'aver riplasmato i territori, si può forse parlare di una rivoluzione commerciale.
La nascita ed il consolidamento, in tempi relativamente brevi, di polarità commerciali complesse capaci di attrarre poderosi flussi di persone e di merci e di coniugare sfere differenti di utilizzo (acquisti, socialità, tempo libero, intrattenimento, consumo culturale) ha portato per certi aspetti ad un ridisegno delle gerarchie e delle forme territoriali a cui eravamo abituati fino a circa due decenni fa.

La Città di Arese è direttamente interessata dal processo di riqualificazione con valenza metropolitana proprio per la presenza all'interno del suo territorio dell'area ex Fiat-Alfa Romeo perseguendo e sviluppando le iniziative di rilancio produttivo, recupero urbanistico, sviluppo socio-economico e occupazionale; infatti nella recente sottoscrizione (05.12.2012) dell'*Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate,* tra la Regione Lombardia, la Provincia di Milano, il Comune di Arese ed il Comune di Lainate con l'adesione delle proprietà delle aree, accordo poi ratificato dai due Comuni per il quale si rimanda al Cap. A1.2 del presente Documento di Piano, per una superficie complessiva pari a mq 1.607.385 di cui:
- mq 882.379 insistono sul territorio della Città di Arese;

- mq 725.006 insistono sul territorio di Lainate,

i sub-ambiti hanno destinazioni diverse e complementari fra loro e comprendono le funzioni: produttive, commerciali, residenziali, direzionali e di servizio pubblico (ed in territorio di Lainate tecnologico e ludico-ricreativo).
Nel mese di gennaio 2013 è stata emessa congiuntamente dal Comune di Arese e dal Comune di Lainate *l'Autorizzazione unitaria per la tipologia di Centro Commerciale* con accesso da Via Luraghi nel Comune di Arese, di cui al sub-ambito c1/b del Piano Attuativo relativo a "*AdP per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di … …*" su una superficie totale di mq 55.000,00. di cui 5.800,00 mq inerente al settore alimentare e 49.200,00 mq al settore non alimentare.

A2. 6 Origine e formazione del territorio e dell'insediamento

Lo studio sull'origine e la formazione del territorio della Città di Arese e del suo insediamento è stato condotto dal Centro Studi PIM[120] attraverso l'analisi della cartografia storica, infatti "…, come evidenziano le mappe del Catasto Teresiano fatto redigere da Carlo VI, era anticamente suddivisa in tre comuni: Arese appunto, Valera e Torretta, che nel complesso contavano approssimativamente seicento abitanti. Dalla lettura del catasto, sebbene non vi sia ancora tracciata con precisione la sagoma degli edifici, emerge con evidenza che quantomeno l'estensione complessiva dei lotti costruiti risulta essere ancora oggi in gran parte la medesima, nonostante in realtà si tratti di pochi edifici isolati, per l'esattezza ventidue. Tale permanenza è confermata anche nell'impianto stradale oggi esistente.
Il secondo insediamento per importanza è Valera, che ha però uno sviluppo di differente matrice, in quanto legato all'attività di un unico proprietario, attorno alla cui villa padronale, oggi villa Ricotti, si è sviluppato un piccolo borgo rurale, che conta otto edifici. Infine Torretta, in cui si calcolano quattro corpi di fabbrica che andavano a formare una corte rurale.

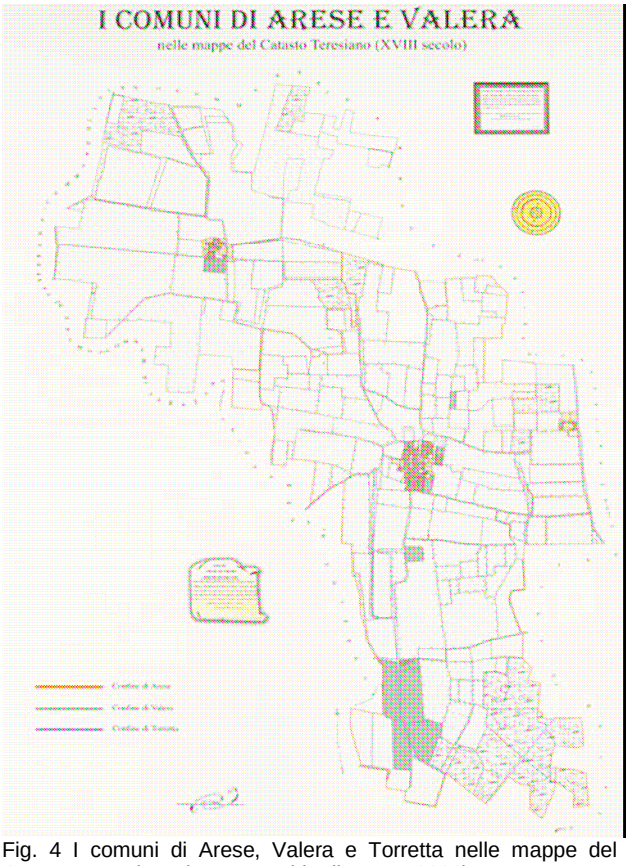


Fig. 4 I comuni di Arese, Valera e Torretta nelle mappe del Catasto Teresiano (La parrocchia di Arese, 2006)

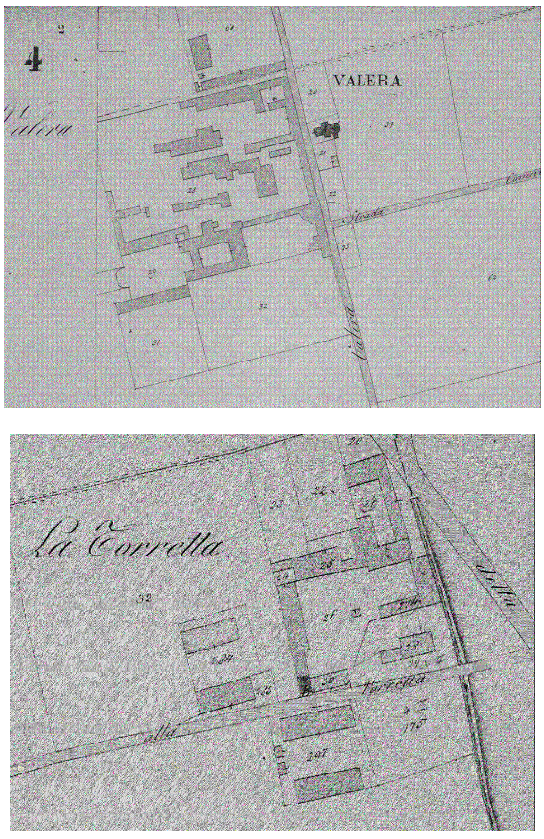


Fig. 5-6 Valera e Torretta negli estratti mappali del Catasto Lombardo Veneto (Archivio di Stato)

1865: i borghi rurali (Catasto Lombardo-Veneto)

Il Catasto Lombardo-Veneto permette di avere una restituzione cartografica della città più precisa, riportando non solo la forma dei lotti ma anche il perimetro degli edifici stessi. L'analisi di tali mappe evidenzia nel centro storico di Arese le forme delle corti, ancora di carattere rurale, che si sviluppano attorno ad un'aia destinata principalmente a ricovero degli attrezzi. Lo sviluppo dell'ambito avviene attorno alla chiesa di Sant'Anna e lungo i due assi principali di via dei Caduti e via Sant'Anna, che ancora oggi insistono sugli stessi tracciati definiti dagli allineamenti degli edifici allora presenti. Questa conformazione costituisce ancora oggi uno degli elementi maggiormente caratterizzanti la città, che negli anni ha saputo mantenere integri i caratteri morfologici del centro.
Nel frattempo Valera, ancora autonoma, si va definendo intorno alla rinata villa Ricotti, già Settala, realizzata nel XVII secolo ma completamente ristrutturata e ampliata durante il settecento, dove trovano insediamento una corte e alcune case coloniche. Torretta, oggi località di Arese, muta profondamente nel suo impianto, dove alcuni nuovi edifici si accostano alle due corti rurali che ne costituiscono l'anima. A ridosso della frazione sorge la nuova strada varesina, che sarà uno degli elementi di maggior influenza nelle dinamiche di sviluppo futuro della città. Al di fuori dei tre centri abitati vedono la luce altrettante cascine: San Pietro, San Giuseppe e Papis.

1888: i centri storici (IGM)

Alla soglia del 1888 non si rilevano particolari trasformazioni, vanno solamente 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.


Fig. 7 Arese nella cartografia IGM 1888


Fig. 8 Arese nella cartografia IGM 1964

1936: oltre il centro storico (IGM)

Tra la fine dell'ottocento e i primi decenni del novecento non si rilevano sostanziali cambiamenti a livello locale nell'impianto complessivo del territorio. A cambiare è soprattutto il territorio circostante, che nel 1923 vede sorgere l'autostrada dei Laghi, la quale darà accessibilità territoriale alla futura città di Arese, al contempo avviando quel processo di isolamento del contesto locale.
Si possono qui evidenziare i primi segni di sviluppo oltre le dinamiche legate alla dimensione rurale del comune. Cortine edilizie e palazzine si allineano lungo i fronti stradali di via Matteotti, via Roma e via Vismara, entro una dimensione comunque non ancora significativamente rilevante dal punto di vista quantitativo, ma interessante rispetto alle dinamiche di sviluppo, che per la prima volta si distaccano dal centro storico, oltrepassandone i confini.

1964: lo sviluppo industriale (IGM)

Nel periodo del secondo dopoguerra, levata 1964, la città e il suo territorio iniziano un processo di cambiamento. Intorno al centro storico si sviluppa un tessuto residenziale a bassa densità prevalentemente composto da ville mono e bifamiliari, con la sporadica presenza di alcune palazzine. L'elemento di rilievo è però costituito dall'insediamento delle prime attività produttive.

La prima a farlo è nel 1959 l'Italcolloid (oggi Italmatch Chemicals), che localizza i suoi stabilimenti chimici a ridosso del confine comunale, lungo la strada varesina. Ma la vera rivoluzione avviene con l'arrivo l'anno seguente dello stabilimento dell'Alfa Romeo, al confine nord della città, che occupa una superficie estesa tra i comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho. Inizialmente si contano quattro grandi capannoni, in vista di un successivo ampliamento negli anni a venire. Sarà questo uno degli avvenimenti di maggior impatto sul futuro della città, che presto cambierà il suo volto. Arese conta meno di cinquemila abitanti.


Fig. 9 La Italmatch Chemicals oggi


Fig. 10 Vista aerea dello stabilimento Alfa Romeo negli anni della sua massima espansione

1972: i primi villaggi residenziali (aerofotogrammetria comunale)

La seconda metà degli anni sessanta, sotto il profilo urbanistico, manifesta alcune tendenze decisamente interessanti, rivelando i primi segni dello sviluppo che andrà completandosi nel decennio successivo. Nella prima fascia intorno al centro storico si completa l'espansione di quel tessuto a bassa densità sopra descritto, mentre è lungo l'asse di via Matteotti, a nord del centro storico, che sorgono alla fine degli anni sessanta quelle che resteranno le uniche torri residenziali ad Arese, componendo un tessuto ad alta densità, ma discretamente dotato di spazi ad uso pubblico e servizi. Ma è in questi anni che prende avvio il fenomeno che caratterizzerà come nessun altro i caratteri morfologico-strutturali dello sviluppo insediativo di Arese. Sorgono infatti al confine nord-est con Garbagnate Milanese e a nord di Torretta i primi "villaggi" residenziali. Caratterizzati da impianto unitario vedono la ripetizione modulare di materiali semplici, costituiti da ville monofamiliari, su lotti di ampie dimensioni.


Fig. 11 Caratteristico edificio in un villaggio residenziale


Fig. 12 Insediamenti realizzati negli anni '80

1981: il boom (ctr)

È in questo periodo storico che prende forma l'immagine della città. È infatti in questo decennio che si rileva il maggiore sviluppo urbano e demografico di Arese, che in un solo decennio passa da circa cinquemila a quindicimila abitanti, triplicando di fatto le sue dimensioni.
Le modalità di sviluppo con cui avviene la crescita urbana sono uniche rispetto al contesto territoriale in cui si colloca Arese. Vedono infatti la luce molti altri villaggi residenziali, che si insediano nel territorio in uno schema che vede la ripetizione quasi esasperata di forma e impianto urbano. Si localizzano principalmente lungo i confini comunali, creando una sorta di corona che va da ovest ad est lambendo il confine nord del Parco delle Groane. La fascia tra il centro storico e lo sviluppo periurbano dei villaggi nel frattempo ha proseguito il suo consolidamento, andando progressivamente a completare le porosità urbane intanto createsi.
Accanto allo sviluppo residenziale del centro urbano prende avvio in questi anni l'espansione industriale dell'area sud. È il canale scolmatore, realizzato nel periodo, che si pone come elemento divisore tra le due parti di città. L'area vede l'insediamento di molte officine meccaniche, legate perlopiù all'indotto derivante dall'attività della vicina Alfa Romeo, che nel frattempo ha completato le sue dinamiche di espansione andando a coprire una superficie di circa 1,5 milioni di metri quadrati, e contando qualcosa come ventimila dipendenti, attratti non soltanto da Arese ma da un bacino territoriale ben più ampio.

1994: la fase di consolidamento (ctr)

Gli anni ottanta vedono il prosieguo delle dinamiche avvenute nel decennio precedente, anche se chiaramente entro canoni dimensionali fortemente ridotti. Si assiste in particolare al consolidamento del tessuto a nord del centro storico e a sud, appena al di sopra del limite posto dal canale scolmatore, oltre il quale si assiste al completamento del comparto industriale. Nel settore adiacente all'autostrada si localizzano una serie di imprese, con però differenti tipologie produttive rispetto a quelle già insediate. Hanno infatti una vocazione meno improntata all'attività industriale/artigianale e decisamente orientata al terziario.

Focus: le dinamiche degli insediamenti storici

Come delineato nel percorso di sviluppo, Arese si contraddistingue anche per la presenza di tre insediamenti di carattere storico: Arese, Valera e Torretta. Senza richiamare le vicende sopra citate, si vuole qui in particolare cercare di capire come questi insediamenti si sono evoluti nel tempo, quali processi trasformativi li hanno attraversati e che impronta hanno dato e possono dare alla città nel suo complesso.
Il centro storico di Arese è stato attraversato nel tempo da dinamiche trasversali, che ne hanno segnato profondamente i caratteri. A seguito di uno sviluppo lineare fino all'inizio del secolo scorso, ha visto nell'insediamento dell'istituto Cesare Beccaria, avvenuto nel 1920, il primo momento di trasformazione. La struttura va a radicarsi su tutta l'ala est del centro storico, con un'estensione quasi pari allo stesso. Il secondo momento di rivoluzione dell'impianto originario arriva negli anni sessanta, quando un'intera porzione del centro storico, tra via Roma e via Vismara, viene rimossa a fronte della realizzazione di otto villette e il recupero di uno spazio aperto. Nello stesso periodo sorgono anche alcuni edifici nei vuoti interni delle corti, in particolare nella parte nord-ovest, dove si eleva anche un blocco edilizio di quattro piani. I processi di sostituzione edilizia proseguono gradualmente fino ad oggi, senza stravolgere particolarmente i caratteri del comparto e riuscendo anzi a mantenere inalterati alcuni elementi di pregio, in particolare le ville storiche. Si contano sul territorio comunale ben tre ville storiche: villa Gallazzi, nella parte ovest del centro storico, che si affaccia su un ampio giardino privato; villa Arese, che guarda sulla piazza della chiesa di Sant'Anna; villa Ricotti a Valera.
Valera, seppur in un contesto rimasto integro e recentemente oggetto di un progetto di riqualificazione urbana dello spazio pubblico è forse stato il borgo maggiormente colpito da interventi dequalificanti. Nell'area a nord sono sorti, già tra le due guerre, due edifici in linea fuori scala, preludendo ad una situazione che è andata peggiorando negli anni sessanta. All'interno delle corti sono stati inseriti tre edifici, che hanno inficiato i caratteri della frazione portando all'eliminazione di parte del tessuto preesistente.
Torretta nel corso del tempo si è vista attraversata da diversi fenomeni di mutamento, che hanno implicato vicende alterne. Se infatti buona parte dell'insediamento si è conservato, le parti più antiche sono andate perdute, come l'antica corte ad ovest sostituita da un villaggio residenziale. Si sono mantenuti integri nei caratteri le cascine e i fienili nella parte centrale, mentre è in corso un processo di sostituzione edilizia di una parte degli edifici in affaccio sulla Varesina.



Fig. 13 Corte nel centro storico di Arese



Fig. 14 Particolare nel borgo Valera



Fig. 15 Cortile nella frazione Torretta

… …”

Le fasi di sviluppo del sistema insediativo per soglie storiche derivanti dall'analisi della cartografia storica confrontata con rilievo urbanistico è ben rappresentata dagli elaborati grafici redatti dal PIM (Tav. 9A-9B-9C) di seguito riportati:

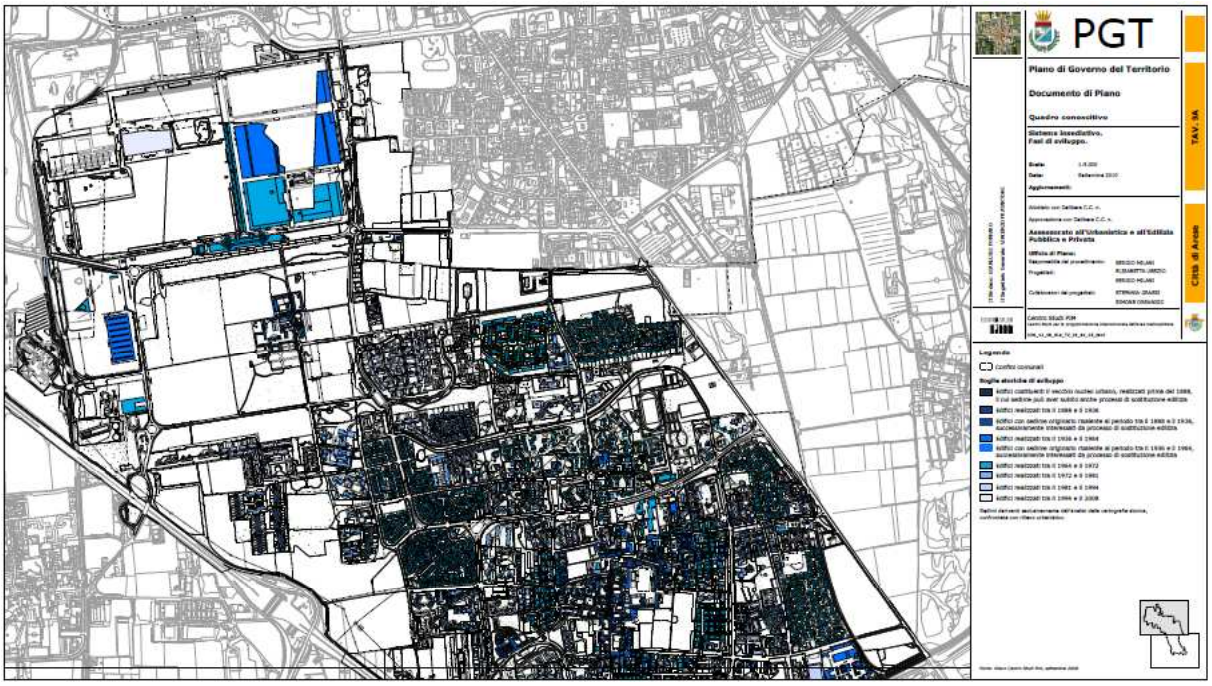


Fig. 59 – Sistema insediativo – Fasi di sviluppo (elaborato dal PIM)

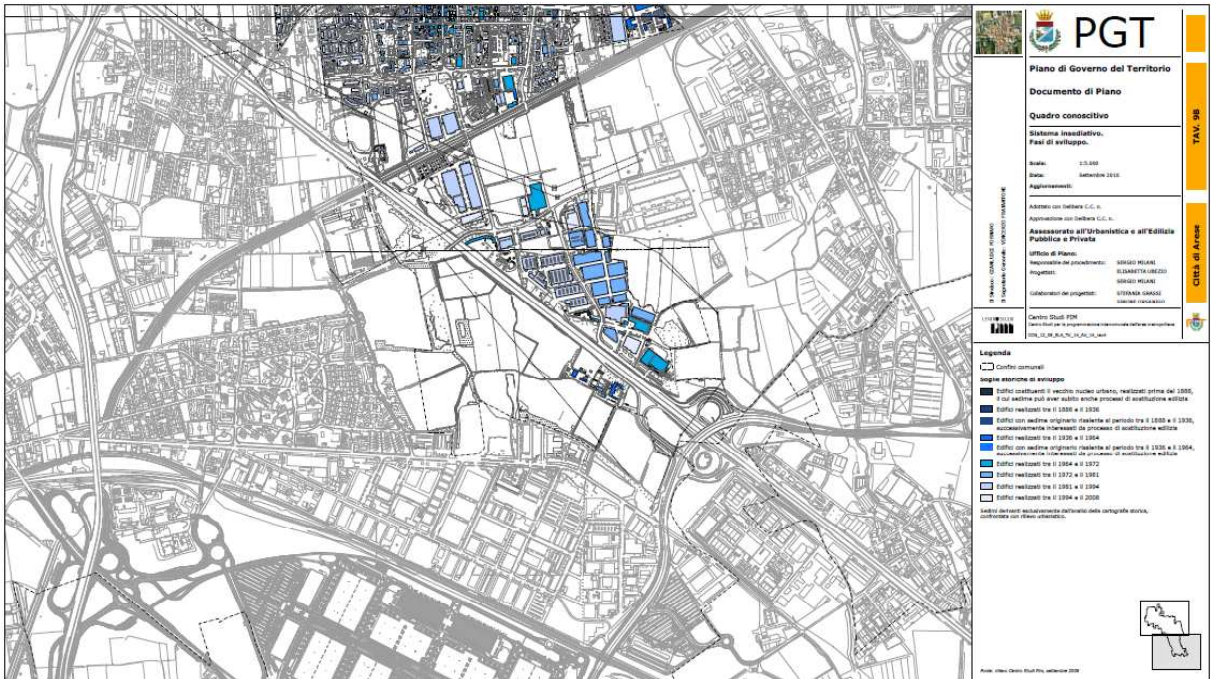


Fig. 60 – Sistema insediativo – Fasi di sviluppo (elaborato dal PIM)



Fig. 61 – Sistema insediativo – Fasi di sviluppo (elaborato dal PIM)

A2. 7 Descrizione impianto attuale

Il territorio della Città di Arese, riprendendo i contenuti dello studio del sistema insediativo condotto dal Centro Studi PIM allegato al presente Documento di Piano, si caratterizza "... in prima istanza per l'estensione del suolo urbanizzato, con la presenza residuale di aree libere in corrispondenza del Parco delle Groane, attorno a Valera, e nella fascia oltre l'autostrada dei Laghi, al confine sud con Rho. Se lo spazio agricolo non rappresenta una componente particolarmente rilevante, il tessuto urbanizzato si articola attraverso alcune modalità tipiche che connotano in maniera decisa i caratteri del territorio. Come si evidenzia dalle analisi, fin qui condotte, la città è orientata prevalentemente alla sfera residenziale, che risulta essere la componente di gran lunga principale del territorio comunale. Lo sviluppo urbano si è imperniato sulla permanenza forte del centro storico, che ha mantenuto un ruolo importante negli equilibri funzionali della città. Il nucleo storico vede articolarsi al piano terra un ordito di attività commerciali al dettaglio lungo via dei Caduti, sopravvissute anche grazie alla quasi totale assenza di centri commerciali sul territorio, fatta eccezione per il "centro Giada". Sempre nel centro storico si insedia uno degli elementi che più ha segnato i caratteri della città, il Centro Salesiano. Esso vede articolarsi al suo interno una serie di servizi e attrezzature di livello sovracomunale, ponendosi come elemento di assoluta eccellenza non solo a livello locale ma anche ad una dimensione territoriale.


Fig. 16 Il Centro Salesiano


Fig. 17 Nuovi spazi urbani

Oltre il centro storico è possibile individuare una prima cintura urbana di sviluppo, in cui si è insediato un tessuto variamente articolato, caratterizzato da una certa *mixité* funzionale, circoscritto entro i confini posti da quattro assi viari: a nord viale Sempione e via Monte Resegone; a est via Marmolada, via Einaudi e Giuseppe di Vittorio; a sud via Senato e via Statuto; a ovest via Giacomo Leopardi, via degli Orti e via Gran Paradiso. Qui si è articolata una trama residenziale prevalentemente a bassa densità, in cui occasionalmente si sono insediate funzioni di tipo commerciale e servizi pubblici, oltre ad alcuni capannoni industriali, peraltro in fase di dismissione, nella zona sud. La linea di espansione oltre questi confini ideali è rappresentata dall'asse di via Matteotti, lungo cui si sono insediate la prevalenza dei servizi pubblici e attività commerciali e dove sono sorti gli unici tessuti residenziali ad alta densità, in un ordito dove trova spazio una discreta articolazione di spazi ad uso pubblico. La terza corona residenziale è costituita dai villaggi residenziali. Un tessuto a bassa densità esclusivamente residenziale che vede la localizzazione sporadica di servizi, essenzialmente legati all'istruzione, con la pressoché totale assenza di funzioni commerciali o di altro genere.
Entro queste dinamiche di sviluppo hanno mantenuto la loro integrità gli altri due insediamenti storici, Valera e Torretta. Valera si configura come un borgo autonomo dal punto di vista urbano, ma dipendente dalla città rispetto alle funzioni extraresidenziali. Residue attività legate all'antica vita rurale permangono accanto alle abitazioni parzialmente utilizzate, supportate unicamente dalla chiesa e dall'asilo. La presenza di villa Ricotti nobilita il borgo, al cui interno si svolge in alcuni casi una vita ancora legata all'attività rurale.
Accanto alla dimensione decritta, legata perlopiù alla sfera dell'abitare, assume un carattere di un certo rilievo la funzione produttiva e artigianale. Agli estremi della città sono sorti due imponenti insediamenti industriali sebbene con caratteri decisamente differenti. A nord si estende l'area dell'ormai ex-Alfa Romeo, su due comparti che contano complessivamente una superficie, in parte occupata e in parte libera, di quasi 900 mila metri quadri nel territorio di Arese, che supera i 2 milioni di metri quadri assommando le superfici nei comuni contermini. Legata ad un passato produttivo decisivo per Arese, oggi rappresenta una tra le più grandi aree in fase di trasformazione di tutto il milanese, ma in particolare, in ottica funzionale, andrà probabilmente a ridefinire fortemente gli assetti e gli equilibri finora raggiunti dal territorio.


Fig. 18 Trasformazioni in corso


Fig. 19 Nuovi interventi residenziali

Di differente matrice e natura si compone l'insediamento produttivo a sud della città. Su di una superficie considerevole, intorno ai 300 mila metri quadri, si estende un tessuto apparentemente omogeneo ma in realtà composto da differenti parti a livello di funzioni. La zona sul confine est si caratterizza per la presenza di un reticolo di piccole attività industriali/artigianali, prevalentemente di vocazione meccanica. Di differente natura il comparto lungo l'autostrada, più recente, dove si sono insediate prevalentemente attività terziarie e logistiche, non legate alla produzione vera e propria.
Oltre a questi due grossi insediamenti monofunzionali si contano diverse imprese, di piccola e media dimensione, a nord del canale scolmatore. Qui si sottolinea una duplice tendenza: da un lato la progressiva dismissione di buona di queste attività, sostituite da insediamenti residenziali; dall'altra il consolidamento di alcune realtà, che hanno anzi potenziato e/o ristrutturato i propri spazi. …"

Lo stato attuale del sistema insediativo, la cui evoluzione è stata affrontata nel paragrafo A2.6, della densità fondiaria per isolato e del rapporto medio di copertura per isolato sono sintetizzate negli elaborati grafici redatti dal PIM di seguito riportati:



Fig. 62 – Sistema insediativo – Densità fondiaria per isolato A (elaborato dal PIM)



Fig. 63 – Sistema insediativo – Densità fondiaria per isolato B (elaborato dal PIM)



Fig. 64 – Sistema insediativo – Rapporto di copertura medio per isolato A (elaborato dal PIM)



Fig. 65 – Sistema insediativo – Rapporto di copertura medio per isolato B (elaborato dal PIM)

A2. 8 Caratteri morfologici e tipologici dell'edificato

Come emerge dai precedenti paragrafi dedicati al quadro conoscitivo del sistema urbano della Città risultano prevalenti le funzioni:

- residenziali
- produttive di beni
- produttive di servizi

a cui si legano le tipologie dell'edificato che il Centro Studi PIM individua in questo modo: "… …

Nuclei di antica formazione

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 principali 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. Le cortine edilizie degli edifici vanno a definire il filo stradale, generando uno spazio senza soluzione di continuità tra suolo pubblico e privato, in cui tipicamente le superfici commerciali affacciano direttamente sulla strada. L'articolazione interna degli spazi va a comporre delle corti urbane, che nel corso del tempo hanno perso il loro carattere originariamente rurale. Mentre alcune definiscono uno spazio dalla peculiare composizione di elementi, dove edifici a ballatoio si affacciano sul cortile interno, altre sono riconducibili a filamenti edilizi più che a delle vere e proprie corti. Nel corso del tempo alcune parti hanno subito processi di sostituzione e addizione, che hanno parzialmente mutato la natura originaria delle corti e dei fronti. Mentre la maggioranza dei processi di ristrutturazione edilizia ha avuto come esito il mantenimento dei caratteri tipologici originari, con i relativi elementi architettonici di pregio, in altri casi il processo di sostituzione ha visto la realizzazione di edifici non aderenti ai caratteri del centro storico. A livello architettonico si evidenzia la presenza ricorrente di pilastri e murature in laterizio, che costituiscono un fattore di tipicità del tessuto, con elementi decorativi come marcapiani, cornici e modanature che vanno ad impreziosire i prospetti degli edifici. Altro elemento ricorrente sono i ballatoi degli edifici a corte, che connotano i caratteri del tessuto storico e auspicando un trattamento volto alla loro conservazione e valorizzazione. Infine, tra gli elementi di particolare qualità si rilevano i portali di ingresso alle corti che, oggetto di un recupero conservativo possono contribuire ad accentuare le caratteristiche peculiari di tali corti.

Valera si configura come 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. Cortine edilizie si affacciano lungo la strada, definendone il confine, mentre un'alternanza di forme complesse e di edifici in linea, costituiti da cascine riconvertite, fienili, stalle e superfetazioni di vario genere, va a comporre uno spazio interno variamente articolato. Solo la presenza di alcune addizioni avvenute negli anni sessanta ha parzialmente inficiato la continuità tipologica e morfologica del borgo. Esternamente sono poi sorte nel tempo altre due parti. A nord stecche residenziali, risalenti agli anni trenta, si compongono linearmente in arretramento rispetto al filo stradale, denotando in taluni casi segni di elevato degrado strutturale, in altri di recente intervento di ristrutturazione. Infine, frontalmente a villa Ricotti, l'isolato dove sorge la chiesa di S. Bernardino con accanto la struttura dell'asilo, la quale ha visto in addossamento del preesistente edificio un successivo ampliamento, oltre alla residenza del parroco.

Torretta è una località che conta solo pochi edifici, distribuiti in tre agglomerati pressoché separati e distinti. A sud l'insediamento di più antica formazione si compone di due edifici paralleli che definiscono uno spazio interno in cui sono sorte nel tempo diverse superfetazioni e ruderi. Da rilevare il loggiato interno dell'edificio in allineamento alla strada. Sull'altro versante di via Gramsci quattro edifici perfettamente allineati, due civili e due fienili adibiti a deposito, compongono un ampio quadrilatero centrale. Infine in affaccio alla varesina si articola un complesso di edifici civili tradizionali con spazi commerciali al piano terreno.


Fig. 20 Edificio a corte nel centro storico


Fig. 21 Varietà tipologica nel tessuto composito

Al di fuori degli antichi nuclei urbani sono resistite 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. Parzialmente ristrutturata e riconvertita ad uso residenziale, ha mantenuto la medesima conformazione, con l'addossamento di alcune parti all'antica struttura. Cascina Papis si trova nella parte sud del territorio di Arese, inglobata dal tessuto industriale sorto in questa parte di città. La struttura, con un ballatoio che corre lungo tutto l'edificio, presenta oggi evidenti segni di degrado e un conseguente stato di sottoutilizzo.

Rispetto alla densità fondiaria si rileva una certa varietà, dipendente dalla natura storica dei tessuti. Nel capoluogo si rilevano i dati più elevati, che in molte parti superano i 3 mc/mq e in altre che si stanziano tra i 2 e 3 mc/mq. Ciò non dipende tanto dai volumi degli edifici, quanto dall'elevato rapporto di copertura, con una superficie coperta che si attesta mediamente intorno al 50% della superficie fondiaria. Negli altri comparti storici i parametri sono inferiori. Valera mostra indici al di sotto dei 2 mc/mq, mentre Torretta rientra nell'intervallo tra i 2 e 3 mc/mq. Ciò dipende essenzialmente da un minor sfruttamento del suolo, con l'indice del rapporto di copertura sempre al di sotto del 33% a Valera e sotto il 50% a Torretta.

Tessuto composito

La fascia tra il centro storico e i villaggi ai limiti dello sviluppo periurbano, evolutasi prevalentemente tra gli anni trenta e gli anni sessanta, si compone di elementi di vario genere dal punto di vista tipologico, che hanno determinato lo sviluppo di un tessuto composito ricco di forme articolate e di spazi di transizione. Un tessuto a bassa densità, con un indice prevalente tra 1,5 e 2 mc/mq, costituito prevalentemente da villette uni e bifamiliari, si struttura alle spalle del centro storico, con uno sviluppo ordinato e continuo entro un fitto schema viario minore. Le estensioni di case isolate con giardino sul territorio si dimostrano omogenee nella ricerca individuale di varietà e differenza. Accanto ad isolati uniformi sotto il profilo tipologico ne sono sorti altri in cui puntualmente si sono insediati blocchi edilizi e palazzine fino ai quattro piani, articolati intorno a servizi pubblici e spazi collettivi che spezzano l'unitarietà morfologica del centro storico e degli isolati compatti.

Tessuto aperto denso

Si struttura prevalentemente lungo l'asse di via Matteotti, formando un tessuto ad alta densità, con tipologie a torre e in linea pluriplano, cui si accostano forme complesse. Le modalità di occupazione del suolo sono radicalmente differenti in confronto al resto della città, con edifici fuori scala rispetto al contesto d'inserimento. Nonostante ciò l'impatto non è dirompente, in quanto grazie all'organizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive si è creato un telaio strutturante in cui si concentrano i maggiori luoghi di vitalità e servizi alla persona della città.
La densità fondiaria in questo caso aumenta notevolmente, con molti isolati che superano i 3 mc/mq, dipendenti in questo caso direttamente dal volume degli edifici, che superano anche i 10.000 mc come nel caso delle torri su via Matteotti, anche a dimostrazione del fatto che il rapporto di copertura si mantiene sempre sotto il 33%.

Villaggi residenziali

L'ultima fase di sviluppo che ha investito la città tra gli anni settanta e ottanta si è strutturata a partire dall'insediamento dei villaggi residenziali. Contraddistinti da un impianto morfologico unitario vedono la ripetizione modulare di elementi semplici, ville monofamiliari su due piani con autorimessa esterna. Si insediano su isolati di grandi dimensioni, con una distribuzione interna che assume svariate forme, comunque funzionali a distribuire il maggior numero possibile di elementi. Si sono così configurati nel tempo come delle vere e proprie *enclave* residenziali, custodite, in cui la ricerca di autonomia e *privacy* ne determina in primo luogo i caratteri. Questi villaggi di "case a fungo" sono entrati col tempo nell'immaginario collettivo come uno degli elementi caratteristici di Arese, vista la loro ampia diffusione sul territorio. La caratteristica ripetizione modulare degli elementi, configura i villaggi come un unico elemento, con l'opportunità di un trattamento unitario per ciascuno di essi, al fine di preservarne l'uniformità tipologica. Accanto sono sorte anche altre lottizzazioni modulari che in differenti contesti hanno assunto altre conformazioni e tipologie, prevalentemente con ville a schiera o blocchi edilizi con una densità edilizia maggiore. Ciò che differenzia queste realizzazioni dai villaggi sta nel rapporto con il contesto e la città, tra lo spazio pubblico e privato. I villaggi si fondano sulla presenza di una sorta di barriera invisibile, dando apparente continuità spaziale e apertura alla strada, ma chiudendo di fatto lo spazio interno ad una vita separata da ciò che lo circonda. Spazio apparentemente permeabile ma sorvegliato. Le altre lottizzazioni definiscono lo spazio privato attraverso l'apposizione di barriere fisiche, con recinti che negano ogni rapporto con lo spazio pubblico, ma al contempo non permettono lo sviluppo di una vita di relazione interna ai propri confini.
In questo caso la densità fondiaria nei villaggi residenziali si configura tra 1 e 1,5 mc/mq, mentre nelle altre lottizzazioni sale anche fino a rientrare nell'intervallo tra i 2 e i 3 mc/mq, mantenendo comunque sotto la soglia del 33% il rapporto di copertura medio. … "



Fig. 22 Ripetizione modulare degli elementi nei "villaggi residenziali"



Fig. 23 Campate produttive/artigianali nell'area sud

La qualità dell'abitare, oltre che dai caratteri propri degli insediamenti residenziali, è strettamente determinata dalla relazione tra le funzioni e dalla morfologia complessiva dei luoghi: relazione tra spazi costruiti e spazi aperti, tra spazi privati, collettivi e pubblici, dotazione di servizi e livello prestazionale che questi sono in grado di garantire.
Rispetto a quest'ultimo punto, se oggi il problema prevalente non è più generalmente riconducibile a parametri quantitativi, ma si configura più come una questione qualitativa (vd. Piano dei Servizi) il merito è in primo luogo dovuto alla dotazione che la Città di Arese ha saputo garantire in passato.

"... Spazi della produzione

Gli insediamenti produttivi si sono localizzati sul territorio in tre differenti modalità.
L'Alfa Romeo, a nord della città, si caratterizza per un vasto impianto composto da campate produttive multiple destinate alla grande produzione. Con il recente ridimensionamento delle attività una parte è stata dismessa e rimossa, con l'impianto di strutture relativamente recenti a nord-ovest dell'area. Frontalmente si dispone linearmente alla strada l'edificio destinato agli uffici, che si pone come elemento di facciata dell'intero complesso.
La zona industriale a sud della città si struttura essenzialmente su tre comparti, che non si differenziano esclusivamente per un frazionamento fisico, ma anche per una differente vocazione delle attività insediate. La zona est, prima a stanziarsi, si compone di campate artigianali che offrono spazi interni variamente articolati e flessibili, in cui si susseguono una serie di attività legate prevalentemente all'industria meccanica. Si è venuto a formare una sorta di distretto industriale locale legato all'auto, con officine meccaniche che occupano gli spazi definendoli secondo le proprie esigenze. Stesso discorso vale per le due campate produttive lineari a nord-ovest, che replicano in forme differenti le medesime modalità compositive nello spazio. La zona ovest, di più recente formazione, nonostante planimetricamente possa apparire simile, delinea caratteri differenti. Semplici capannoni prefabbricati a campata multipla insediano attività terziarie e logistiche, non legate alla produzione. Ne deriva un minor frazionamento degli spazi, che ospitano poche imprese di dimensioni maggiori. Tra questi comparti si sono poi insediati alcuni edifici ospitanti attività prettamente direzionali, in strutture pluriplano.
L'ultima modalità insediativa dei comparti produttivi è riconducibile ai capannoni artigianali, generalmente di contenute dimensioni, inseriti nel tessuto prevalentemente residenziale sopra il canale scolmatore. Edifici isolati su lotto, o accorpati alla residenza nelle modalità della casa-capannone, resistono in vario modo alle pressioni poste dalla conversione residenziale, che in molti casi assorbe questi elementi ormai residuali in un tessuto in via di consolidamento.
Parametro di riferimento principale per gli spazi della produzione è prevalentemente il rapporto di copertura, più significativo rispetto alla densità edilizia. Il comparto Alfa Romeo presenta un indice inferiore al 33%, va però presa in considerazione la demolizione di una parte de comparto che restituisce un dato in realtà da considerare in modo parziale. L'area industriale a sud si dimostra più interessante da questo punto di vista e maggiormente variegata. Suddividendola in comparti principali si rilevano alcuni comparti con un indice superiore al 60%, mentre le restanti parti si distribuiscono in modo abbastanza uniforme tra gli altri intervalli, con molte parti anche sotto il 33%. … ″



Fig. 66 – Sistema insediativo – Tipologie edilizie A (elaborato dal PIM)

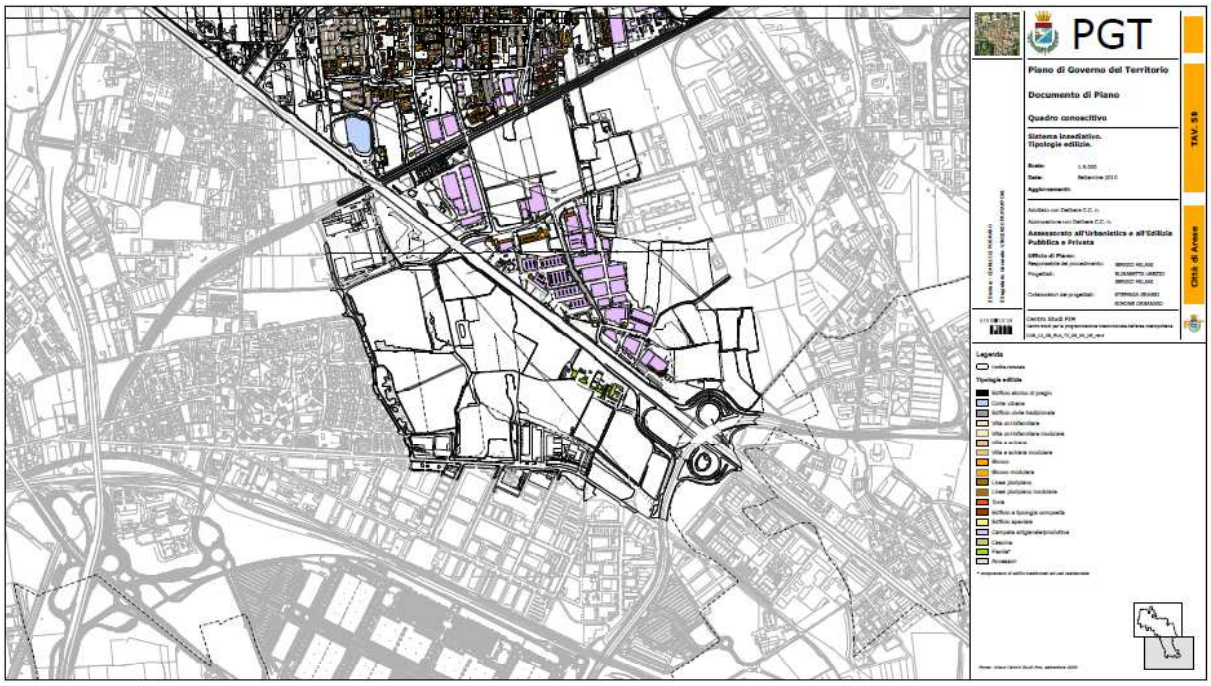


Fig. 67 – Sistema insediativo – Tipologie edilizie B (elaborato dal PIM)

A2. 9 Destinazioni e stato d'uso degli edifici del Vecchio Nucleo

Gli edifici del Vecchio Nucleo che la mappa del 1722 del Catasto Teresiano individua come Comuni di: Arese, Valera, Torretta e che alla soglia del 1888 non rilevano particolari trasformazioni, ma solamente la definizione della loro estensione e conformazione nel tempo sono mutati in alcune loro parti mantenendo sostanzialmente costanti gli elementi caratterizzanti il territorio dal punto di vista strutturale e morfologico (vd. paragrafi A2.6, A2.7 e A2.8 del presente Documento di Piano).

Gli edifici del Vecchio nucleo di "Arese" si articolano prevalentemente tra le destinazioni d'uso commerciali/pubblico esercizio ai piani terra e residenziali ai piani superiori, oltre che edifici interamente destinati a servizi ed attrezzature come il Centro Salesiano.
Le attività commerciali al dettaglio sono presenti lungo Via Caduti e sono sopravissute nel tempo, mentre i pubblici esercizi hanno subito un avvicendamento rispetto alle esigenze del mercato.
Il Centro Salesiano si articola al suo interno in una serie di servizi ed attrezzature di livello sovracomunale ponendosi come elemento di eccellenza, non solo a livello cittadino, ma anche ad una dimensione territoriale, inoltre rappresenta uno degli elementi che più hanno segnato i caratteri della Città di Arese.

Hanno mantenuto la loro integrità anche il Vecchio Nucleo di "Valera" e "Torretta".

Il Vecchio Nucleo di "Valera" si configura come un borgo autonomo dal punto di vista urbano, che ha saputo preservare nel tempo il carattere rurale legato alle sue origini. Oggi è legata per lo più alla sfera dell'abitare con la presenza della Chiesa di San Bernardino e di asilo/scuola materna. La presenza della Villa Ricotti con gli edifici residenziali e rurali che si sviluppano al suo fianco nobilita il borgo, al cui interno si svolge in alcuni casi una vita ancora legata all'attività agricola.

Il Vecchio Nucleo di "Torretta" oggi conta solo pochi edifici distribuiti in tre agglomerati pressoché separati e distinti: a sud, l'insediamento di più antica formazione, si compone di due edifici paralleli che definiscono uno spazio interno in cui sono sorte nel tempo diverse superfetazioni e ruderi, ma è da rilevare il loggiato interno e parallelo alla Via Antonio Gramsci; sull'altro versante della stessa Via una quattro edifici perfettamente allineati, due residenziali e due fienili adibiti a deposito, compongono un ampio quadrilatero centrale (corte); sul medesimo versante della Via Antonio Gramsci con accesso da Via Torretta il complesso con la "torre" riqualificato e recuperato a residenza e servizi pubblici mediante un programma integrato d'intervento denominato "P.I.I. Torretta"; infine in affaccio su Via Torretta (Strada Statale Varesin) e si articola un complesso di edifici residenziali con spazi commerciali al piano terra.
A "Torretta" vi è anche la Cappella dell'Annunciazione che presenta una facciata semplice di fine ottocento e al suo interno ha un soffitto ligneo (vd. paragrafo A2.15).

Le destinazioni d'uso e lo stato di utilizzo degli edifici del Vecchio Nucleo sopra descritti sono rappresentate nei seguenti elaborati grafici redatti dal Centro Studi PIM allegati la presente Documento di Piano:
- Destinazione d'uso prevalente e stato di utilizzo dei fabbricati – Tav. 3A
- Destinazione d'uso al piano terra e stato di utilizzo – Tav. 4A



Fig. 68 – Destinazioni d'uso prevalente e stato di utilizzo dei fabbricati che includono i Vecchi Nuclei (elaborato dal PIM)



Fig. 69 – Destinazioni d'uso al piano terra e stato di utilizzo dei fabbricati che includono i Vecchi Nuclei (elaborato dal PIM)

Al di fuori degli antichi nuclei urbani esistono ancora due cascine di origine storica:

- Cascina San Pietro, a nord-ovest dell'attuale Centro Storico, sorta lungo un omonimo antico tracciato oggi scomparso. Oggi è stata parzialmente ristrutturata e destinata all'uso residenziale, mantenendo la medesima conformazione con l'addossamento di alcune parti all'antica struttura; vi è la presenza di un loggiato in affaccio allo spazio interno.
- Cascina Papis, in stato di degrado e sottoutilizzo con la presenza di un ballatoio che corre lungo tutto l'edificio, è sita a sud del territorio della Città di Arese ed ormai inglobata nel tessuto industriale.

Lo stato di conservazione degli edifici descritti in questo paragrafo è rappresentato sulla tavola "Stato di conservazione degli edifici ed elementi architettonici e paesistici da conservare" - Tav. 10 elaborata dal dal Centro Studi PIM

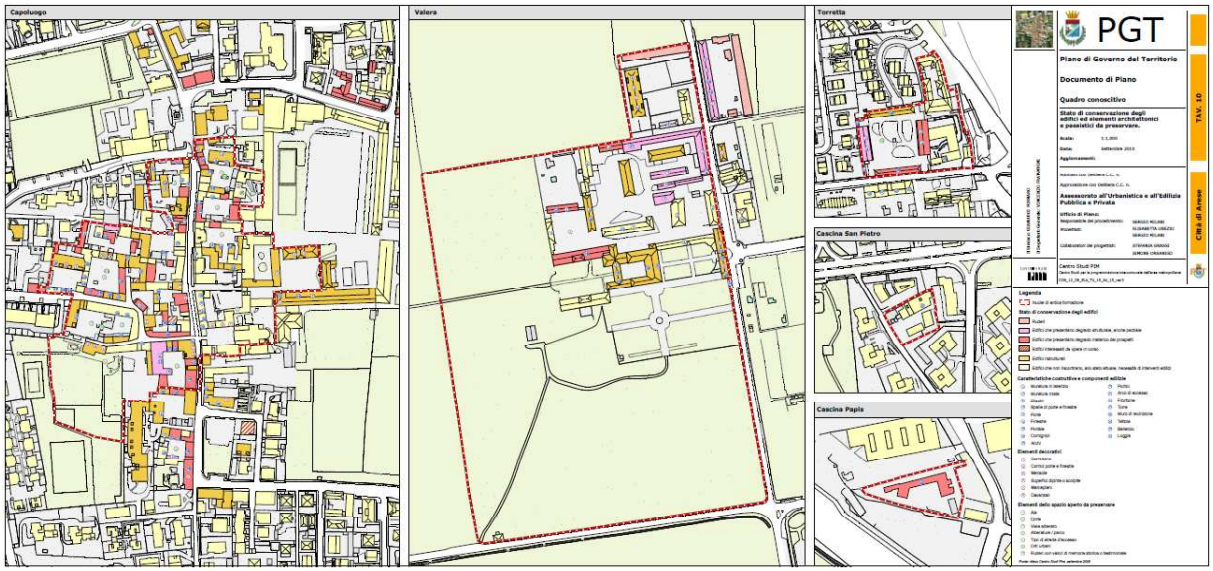


Fig. 70 – Stato di conservazione degli edifici ed elementi architettonici e paesistici da conservare (elaborato dal PIM)

A2. 10 Carta delle proprietà comunali

Elenco delle proprietà comunali:

- Cimitero di Valera in Viale Marietti
- Cimitero Capoluogo in Via degli Orti
- Biblioteca comunale in Viale dei Platani n. 6
- Palazzo Municipale in Via Roma n. 2
- Uffici comunali in Via Caduti n. 6
- Caserma dei Carabinieri in Viale Resegone n. 17
- Struttura di Via Col di Lana n. 10 con Poliambulatorio/Uffici comunali/Centro anziani
- Struttura di Via G. Matteotti n. 33 con Asilo nido "L'Aquilone"/Scuola d'Infanzia "Rodari"
- Struttura di Viale Varzi Achille n. 31 con Scuola d'Infanzia "Arcobaleno"/Scuola Primaria "Europa Unita"/Scuola Secondaria di I° grado "Leonardo da Vinci"/Piscina
- Struttura di Via Col di Lana n. 15/17 con Scuola Primaria "Pascoli"/Scuola Secondaria di I° grado "Silvio Pellico"/Scuola Civica di Musica
- Scuola d'Infanzia in Viale Einaudi n. 11
- Scuola Primaria "Don Gnocchi" in Via dei Gelsi n. 1
- Casa di Riposo Gallazzi Vismara[121] in Via G. Matteotti n. 30
- Centro Culturale Sportivo comunale in Viale Resegone n. 15/bis
- Piattaforma ecologica con accesso da Via Monte Grappa
- Orti urbani con accesso da Via Monte Grappa
- Canile comunale[122] con accesso da Via Giannetto Mattei
- Struttura ricreativa con impianto di pesca sportiva[123] presso Laghetto Morganda con accesso da Via Giannetto Mattei

A2. 11 Carta delle attrezzature di uso pubblico e interesse pubblico

Il sistema delle aree e attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico della Città di Arese si presenta organizzata anche se con delle criticità riconducibili alla loro distribuzione e configurazione all'interno dello stesso territorio cittadino.

Il Centro Studi PIM, nel suo lavoro sul quadro conoscitivo del sistema insediativo locale, lo ha ricondotto " … … schematicamente a tre sistemi.

94. Sistema ambientale nord. Nel settore nord emerge la presenza di un sistema continuo di parchi e aree verdi di un certo rilievo, che indicativamente si estende da ovest a est, muovendosi in parallelo lungo l'asse di viale dei Platani, con delle penetrazioni verso nord. Quest'asse si caratterizza per la presenza di ampie aree verdi che strutturano dei veri e propri parchi urbani, in continuità con il parco delle Groane che tutela l'area intorno a Valera. Un sistema ambientale ben articolato, che vede inoltre la presenza dei maggiori centri scolastici della città.
95. Cintura interna. Un secondo sistema di aree va a creare una sorta di cintura interna intorno al cuore della città. Un'ampia sezione verde, in cui corre un percorso ciclo-pedonale, si sviluppa a partire dalla zona a nord del centro storico, propagandosi lungo l'asse est Marmolada-Einaudi-Giuseppe di Vittorio, che si connette a sud con via Senato per proseguire lungo via Statuto, risalendo fino al cimitero. Una sorta di sistema semicircolare che cinge la parte centrale della città, interrompendosi soltanto in alcuni tratti a sud, dove si evidenziano due lotti non attuati e nella porzione nord-ovest, dove invece si interrompe per un'assenza di aree, ma potendo comunque contare su di un percorso ciclopedonale in sede protetta.
96. Centralità. Intorno al centro storico, prevalentemente nella parte nord-est, si concentra la più elevata dotazione in termini di servizi, non soltanto a livello quantitativo, ma anche in termini di articolazione dell'offerta. Servizi legati all'istruzione, sanità, amministrativi, per il tempo libero, si concentrano in questa porzione di territorio, su cui insiste anche il Centro Salesiano, che amplia notevolmente la dotazione a disposizione.

Questa lettura ci offre una dimensione dell'offerta sul territorio che si dimostra organizzata ma al contempo esprime alcune situazione problematiche. In primo luogo la frattura posta da via Monte Resegone, che spezza di fatto la città in due parti. L'unico elemento di connessione è rappresentato dal centro sportivo comunale, il quale costituisce una risorsa importantissima ma offre una limitata possibilità in chiave di attraversamento nord-sud, che risulta fattibile ma poco agevolato. Infatti il solo percorso interno si colloca in prossimità del confine comunale ad est, risultando decentrato e così poco fruibile, a fronte della migliore opportunità di strutturare un attraversamento che si attesti sul confine ovest del centro sportivo, decisamente più accessibile rispetto al baricentro urbano e in grado di offrire continuità tra il sistema ambientale a nord e la cintura interna. Altro elemento di debolezza è rappresentato dalla dotazione nell'area a sud del centro storico, che vede la presenza di aree ed attrezzature ma la mancanza di servizi a livello locale, in particolare scolastici, connotando l'area per il basso livello di accessibilità ai servizi

A confermare questo quadro generale intervengono i dati quantitativi rispetto alla dotazione di aree destinate a servizi pro capite, che offre molti spunti per la valutazione della situazione non soltanto dello stato attuale ma anche in prospettiva di programmazione futura.
Dal punto di vista quantitativo il riferimento è dettato dalla Lr 12/2005, che stabilisce una dotazione minima pro capite di aree a servizi pari a 18 mq/ab. La città di Arese al 31 dicembre 2008 ha una popolazione di 19.543 abitanti, con un computo di aree destinate a standard residenziali da Prg pari a 761.784 mq. Ne emerge un parametro decisamente superiore a quello minimo stabilito per legge, anche in riferimento alla previgente normativa, che poneva la soglia a 26,5 mq/ab, fornendo una dotazione di aree servizi pari a 39 mq/ab. Gli standard da Prg destinati invece all'industria sono pari a 98.030 mq, quasi esclusivamente destinati a spazi per
la sosta.

Macrotipologia	Area (mq)	Dotazione per abitante (mq)	Percentuale sul totale
Servizi Socio Sanitari	27.189	1,39	3,57%
Istruzione	83.971	4,30	11,02%
Cultura	929	0,05	0,12%
Sport	93.711	4,80	12,30%
Verde	392.996	20,11	51,59%
Spazi d'aggregazione	10.854	0,56	1,42%
Attrezzature religiose	12.417	0,64	1,63%
Sicurezza e protezione civile	1.783	0,09	0,23%
Amministrativo	3.792	0,19	0,50%

Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente	3.997	0,20	0,52%
Mobilità	130.144	6,66	17,08%
TOTALE	**761.784**	**38,98**	**100,00%**

L'analisi, oltre alla semplice espressione di un dato quantitativo generale, vuole valutare la dotazione pro capite secondo alcune macrotipologie individuate.

Le aree destinate ad attrezzature scolastiche per l'istruzione, comprensive di quelle per l'infanzia e secondarie superiori, sono pari a 83.971 mq, con una dotazione pro capite pari a 4,3 mq, leggermente al di sotto del parametro di riferimento fornito dalla Lr 51/75 di 4,5 mq/ab. Al computo delle aree andrebbe però aggiunta l'offerta erogata dal Centro Salesiano, difficilmente quantificabile in termini di area, che porterebbe l'indice oltre quello preso a riferimento. L'offerta complessiva si compone di un asilo nido, cinque scuole materne (tre pubbliche, una paritaria e una privata), quattro scuole primarie (tre pubbliche e una privata), due scuole medie, due licei (classico e scientifico), il centro di formazione professionale presso i Salesiani, oltre a una scuola di musica. Se in termini quantitativi l'offerta non denota evidenti problemi, come suddetto esiste una parziale criticità in riferimento all'accessibilità complessiva, che risulta elevata in centro e nell'area nord, ma limitata nel settore residenziale a sud.

Le aree a servizi per lo sport e il tempo libero contano complessivamente 93.711 mq, ovvero 4,8 mq/ab, anche se nella realtà la dotazione risulterebbe di gran lunga superiore se venissero conteggiate anche altre tipologie di servizi, come quelle private. L'offerta complessiva dovrebbe includere anche servizi di natura privata, come il Centro Salesiano, ma soprattutto la parte del centro sportivo che insiste sul comune di Bollate, su aree di proprietà del comune di Arese. Un altro elemento particolarmente interessante ai fini del ragionamento complessivo sulla dotazione di aree sportive è rappresentato dai centri privati. In molti complessi e villaggi sono presenti attrezzature sportive di rilievo, come campi da calcio, tennis, basket e piscine all'aperto che, seppur non rappresentano una risorsa effettivamente collettiva, contribuiscono a scaricare la domanda, la quale per questo è di fatto sensibilmente inferiore a quella calcolata.


Fig. 24 Sistemazione dell'area presso l'ex cava Bossi


Fig. 25 Il complesso scolastico in via Matteotti

Le aree destinate a verde comprendono nel computo totale sia quelle attrezzate, che risultano comunque essere la maggioranza, che quelle non attrezzate e di arredo urbano. Computano in totale 392.996 mq, con un indice pro capite pari a 20,11 mq, ampiamente superiore ai 15 mq/ab stabiliti dalla L.R. 51/75. Più nel dettaglio le aree verdi si articolano in maniera abbastanza uniforme su tutto il territorio comunale, come detto con una rilevanza specifica nell'area nord, su cui insiste anche la significativa presenza del Parco delle Groane che conta sul territorio comunale di Arese un'area di oltre 700 mila mq. In particolare in questo settore è maggiore la dimensione media degli appezzamenti, che vanno in molti casi a formare degli spazi con i connotati propri del parco urbano. L'altra parte consistente di aree verdi è rappresentata dal parterre che compone la cintura interna, che vede una buona messa a sistema di spazi relativamente contenuti ma ben attrezzati. L'unica criticità che è possibile rilevare riguarda la parziale frammentazione di alcune aree di ridotte dimensioni in alcuni settori, come nella zona est e nella parte più ad ovest dei villaggi residenziali, in cui sarebbe vantaggiosa una ricomposizione delle parti entro uno schema complessivo. Da menzionare la

presenza del polmone verde a sud ovest del centro storico, nel parco del Centro Salesiano, con la presenza di un fitto pioppeto soggetto a tutela per la sua qualità ambientale.

Le aree destinate alla sosta e alla mobilità hanno un indice di 6,66 mq/ab, doppio rispetto al minimo storico stabilito in 3 mq/ab come da L.R. 51/75. Risultano abbastanza distribuite su tutto il territorio, con una carenza relativa soltanto in prossimità di alcune situazioni legate alla presenza di specifici servizi. In particolare nell'area a nord del centro storico, in prossimità degli edifici scolastici e del poliambulatorio, si rileva una situazione critica negli orari di punta legati all'attività scolastica. Il parcheggio interrato di via degli Orti risulta infatti fuori portata, con il solo posteggio di via Col di Lana realmente utilizzato a dotare i servizi della zona.

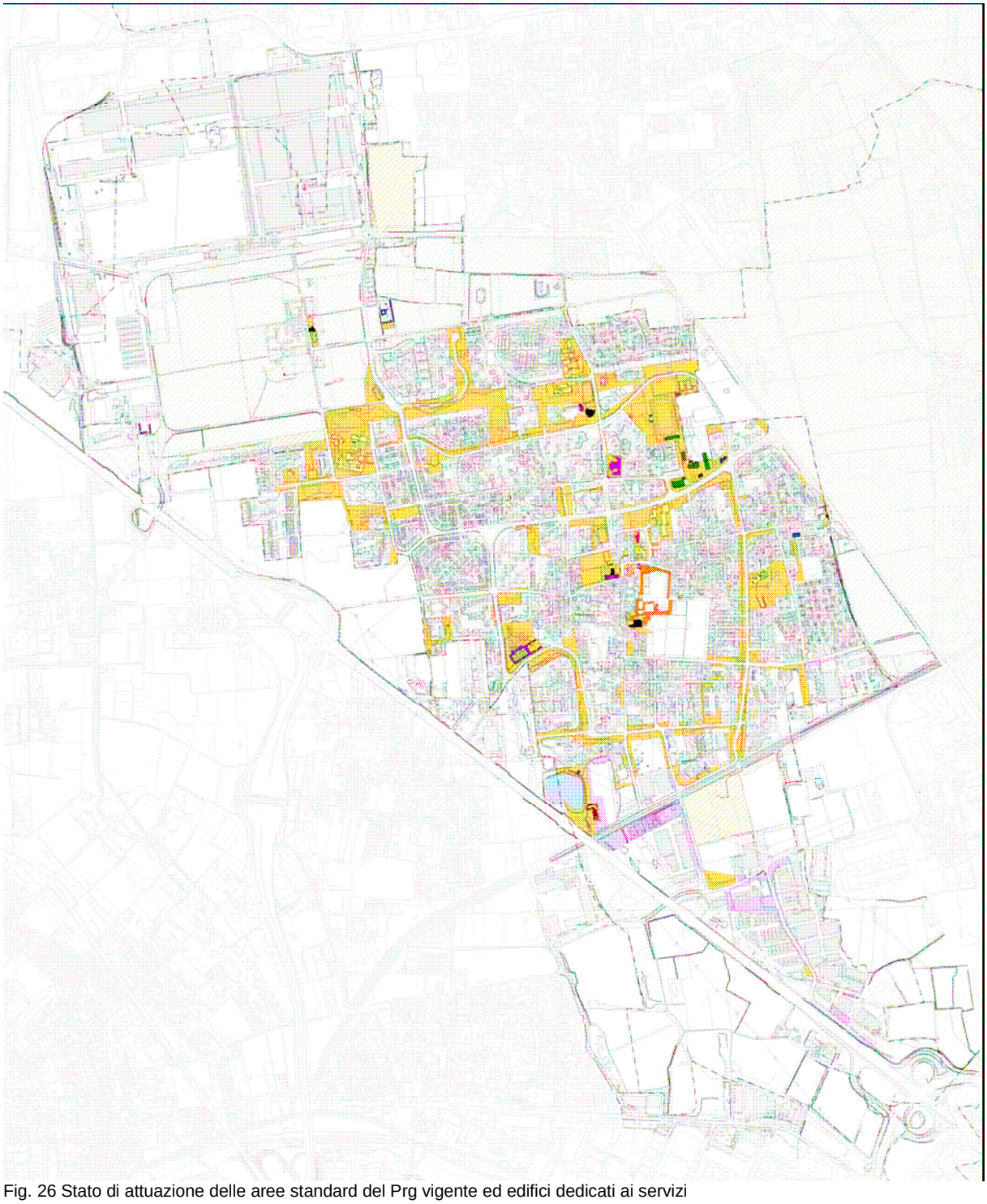


Fig. 26 Stato di attuazione delle aree standard del Prg vigente ed edifici dedicati ai servizi

In merito allo stato di attuazione del vigente Prg risultano attuate complessivamente, sia di standard residenziali che industriali, aree per 891.926 mq, a fronte di una previsione iniziale di 1.028.215 mq,

ovvero oltre l'85%. Rispetto alle aree non attuate, al di fuori di piccoli appezzamenti residuali, la quota maggiore è rappresentata da due comparti, che assommano la quasi totalità della quota rimanente. Oggi queste aree risultano soggette a interventi di programmazione complessa, nello specifico programmi integrati di intervento, sui quali si verificherà la quota di standard quantitativo e qualitativo che verrà ceduto.

Ad una valutazione puramente quantitativa va affiancata un'altra di tipo qualitativo, che possa offrire un giudizio in termini prestazionali. La dotazione dei servizi forniti sul territorio risulta soddisfacente, con la presenza di alcune eccellenze che conferiscono un plusvalore notevole all'intero territorio. In particolare il Centro Salesiano, che non risulta nei calcoli della dotazione di aree standard, rappresenta un elemento in grado di valorizzare molte delle macrotipologie individuate, in particolare nei campi dell'istruzione, servizi socio sanitari, sport e spazi di aggregazione, ponendosi al livello di servizio sovracomunale per il possibile bacino d'utenza. La residenza sanitaria assistenziale Gallazzi - Vismara, offre un servizio difficilmente riscontrabile in altre situazioni comparabili ad Arese, costituendo una dotazione qualitativamente elevata. Il sistema scolastico, considerando sia la dotazione pubblica che quella privata, è in grado di offrire un adeguato livello di istruzione dalle scuole dell'infanzia fino alle scuole secondarie superiori, che presentano anche un'offerta variegata dal punto di vista della tipologia di formazione.
Unica nota dolente è costituita come detto dal settore sud. La carenza strutturale di servizi, non in termini di aree quanto di strutture, è dovuta essenzialmente alla destinazione storica del comparto, che ha visto per molto tempo la presenza di un nutrito settore industriale, oggi però in via di dismissione e orientato sostanzialmente a una quasi totale destinazione residenziale. Per questo pare necessario un ripensamento complessivo dell'intero settore in termini di dotazioni, che oltre al basso livello di accessibilità diretta ai servizi andrà a gravare con il peso dei nuovi insediamenti sui servizi esistenti. La programmazione futura dovrà quindi essere orientata anche in tal senso, consapevole del peso sempre maggiore che andrà ad assumere questa
parte di città. … …"

Il sistema dei servizi presenti nella Città di Arese sono stati rilevati e rappresentati negli elaborati grafici redatti dal Centro Studi Pim allegati la presente Documento di Piano: Sistema dei Servizi e stato di attuazione del PRG.

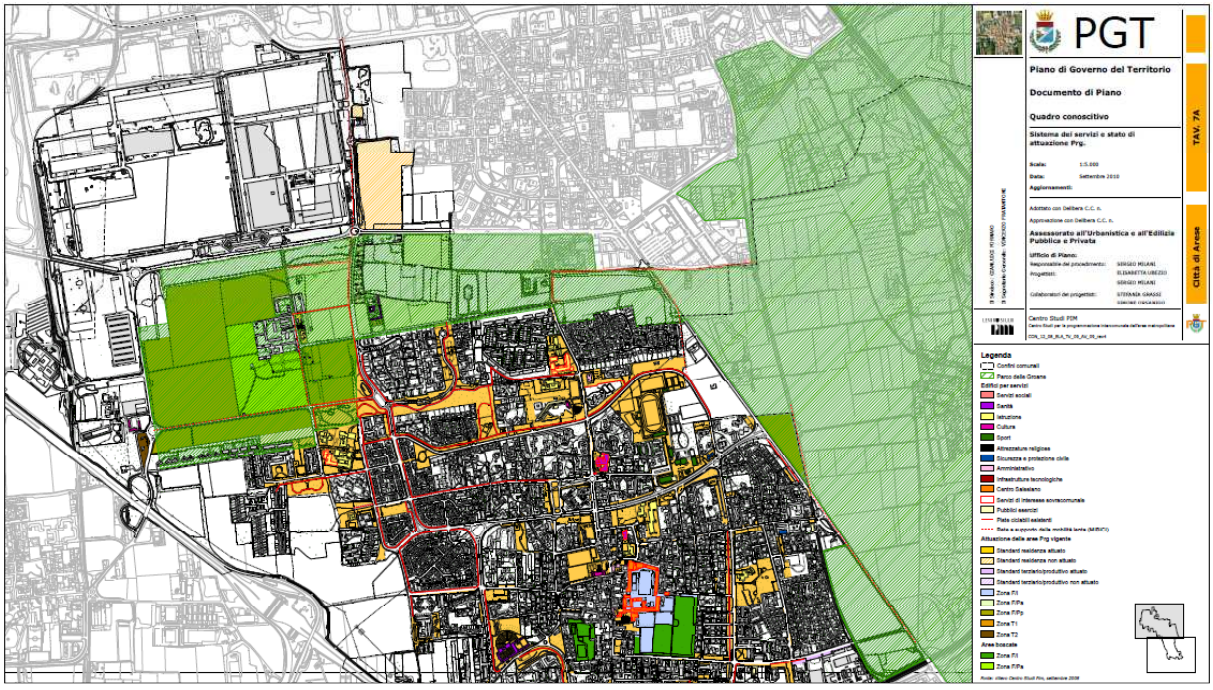


Fig. 71 – Sistema dei servizi e stato di attuazione del PRG A (elaborato dal PIM)

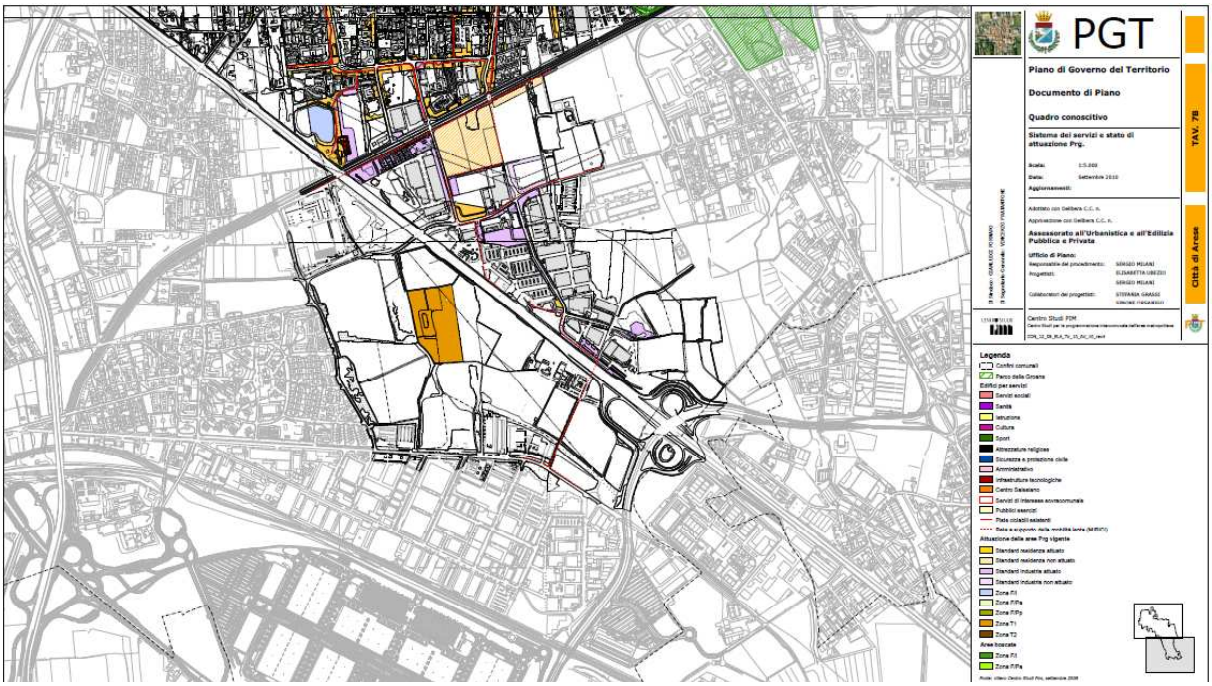


Fig. 72 – Sistema dei servizi e stato di attuazione del PRG B (elaborato dal PIM)

Sistema rurale-paesistico-ambientale

A2. 12 Caratteri ed elementi del paesaggio rurale ed urbano

Fra gli elementi caratteristici del paesaggio si evidenziano i complessi rurali meritevoli di essere conservati e gli elementi di criticità paesaggistica e ambientale che si dovrebbe nel tempo cercare di eliminare o attenuare.
Fra gli elementi di interesse paesaggistico si evidenziano:

- siepi boscate
- filari
- rete idrica
- complessi rurali

meglio rappresentati sulla Tavola – Quadro conoscitivo – Elementi del Paesaggio e criticità[124] elaborata dal Consorzio Parco delle Groane.

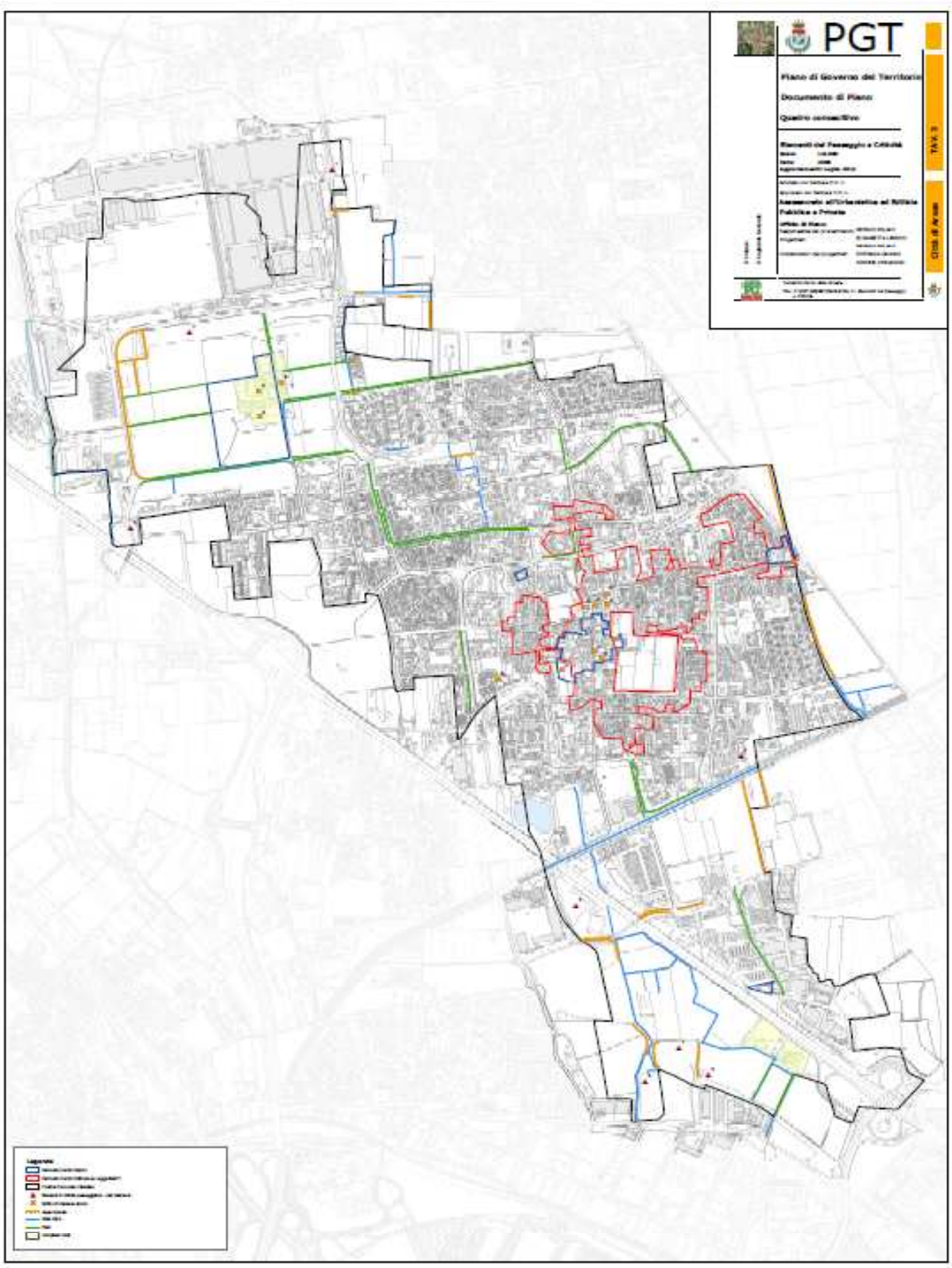


Fig. 73 – Elementi del Paesaggio e Criticità (elaborato dal PG)

Le **siepi boscate** sono fasce alberate solitamente poste a margine dei campi coltivati di origine naturale e per lo più formate da specie arbustive e arboree che, per la loro estensione planimetrica e per la superficie che occupano, non possono essere classificate a bosco; pur tuttavia rappresentano un elemento fondamentale nella pianura padana del paesaggio rurale e, nell'ambito del paesaggio agricolo, rappresentano un elemento importante al fine di mantenere una continuità ecologica fra i diversi ambienti naturali. Siepi boscate si trovano intorno al Borgo della Valera, nei terreni coltivati nell'area

circostante l'Azienda Agricola Cascina Oliva, all'interno del parco delle Groane lungo il torrente Guisa.
I **filari** sono una serie di piante arboree poste lungo un'unica fila a intervalli regolari solitamente a margine delle strade. Un tempo i filari di piante accanto alle strade rappresentavano un elemento caratterizzante e necessario per dare un po' d'ombra a chi a piedi, a cavallo o in carrozza percorreva la strada; i viali alberati indicavano l'accesso ad importanti ville gentilizie, viali alberati segnavano le più importanti strade del paese. I filari di maggiore importanza si segnalano intorno al Borgo della Valera e sono costituiti per la maggior parte da Platani: in particolare il doppio filare di Via Marietti, il filare di Via per Passirana, il doppio filare di Via Allende. Degno di nota è il filare di aceri montani a margine del vialetto che porta la Cimitero di Valera, anche se da un punto di vista fitosanitario non si presenta in ottime condizioni. Importanti sono anche il doppio filare di tigli in Via dei Tigli, il filare di bagolari in Via Monviso ed il doppio filare di frassini maggiore in Viale Nuvolari. Tra le piante maestose ci sono: il cedro davanti all'ingresso del Palazzo Municipale (da via Roma n. 2/b) ed il corbezzolo del Cimitero capoluogo.
La **rete idrica** è composta da torrenti, canali irrigui, scoli di drenaggio di campi. Nella porzione orientale il territorio della Città di Arese è interessato dal torrente Guisa che lambisce il nucleo residenziale di Via Campo Gallo, mentre ad occidente, ma nel territorio del Comune id Lainate, dal torrente Lura. Il torrente Guisa nasce come bacino idrografico nel territorio del Comune id Lazzate, ma è a partire dal territorio del Comune di Cogliate che l'alveo, benché asciutto prende forma. Dai territori di Ceriano Laghetto e Solaro il torrente comincia a presentare un flusso idrico costante. La parte del territorio comunale non ancor urbanizzata è altresì attraversata da una serie di canali per l'irrigazione dei campi che derivano l'acqua dal Canale Villoresi; tale rete, che da un punto di vista storico e culturale ha una rilevante importanza, risulta ancora utilizzata e ben mantenuta. Un secondario del Canale Villoresi attraversa il centro abitato lungo il parco di Via Enzo Ferrari e di Viale dei Platani conferendo anche in questo caso un elemento di arricchimento del paesaggio e di attrazione in un'area a parco urbano. La zona a sud del territorio della Città è attraversata dal Canale scolmatore nord-ovest che convoglia le piene del torrente Seveso nel fiume Ticino.
I **complessi rurali** sono quei complessi edificati che ancora oggi rappresentano testimonianze dell'ambiente e del paesaggio rurale e nella Città ci sono due complessi: il Borgo rurale della Valera che pur avendo subito diverse trasformazioni mantiene ancora oggi elementi significativi di architettura rurale e la Cascina Oliva.

Mentre delle vecchie frazioni toponomastiche delle cascine: Molino, San Pietro, Papis, Radio, Cinci e Carmine, oggi se ne sono conservate solo alcune identificate come località rurali: Cascina San Pietro, Cascina Papis, Cascina Radio, Cascina Cinci.
Di queste ultime solo le Cascine Radio e Cinci sono attualmente destinate all'esercizio delle attività agricole (con il nome proprio dell'azienda agricola) e delle attività connesse all'uso agricolo del suolo.

Il Centro Studi PIM illustra il **reticolo idrico** nel quadro conoscitivo del sistema ambientale del territorio della Città di Arese, e lo rappresenta sugli elaborati Tav. 8A e Tav. 8B – Quadro conoscitivo – Sistema Ambientale – Uso dello spazio aperto, in questo modo: "… … Il sistema delle acque superficiali di Arese si appoggia sulla presenza di due corsi d'acqua principali, i torrenti Guisa e Lura, che scorrono in prossimità di alcuni tratti dei confini comunali. Il primo definisce il confine comunale ad est, accostandosi all'edificato in prossimità di Torretta, di un villaggio e del comparto industriale dell'Italmach, come detto a rischio di incidente rilevante, fino al canale scolmatore per ritornare sul territorio di Bollate. Da rilevare come lungo tutto il tratto a ridosso dell'urbanizzato gli edifici sono compresi nella fascia di rispetto, posta in 150 metri come da D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c). Il torrente Lura interessa solo per un breve tratto il comune di Arese, in prossimità del comparto Alfa Romeo, a confine con Rho. Anche qui gli edifici, ora dismessi, dell'ex-Alfa Romeo sono compresi nella fascia di rispetto, fornendo un'utile indicazione rispetto alle possibilità di trasformazione dell'area in futuro.



Fig. 29 Il canale scolmatore



Fig. 30 Percorsi ed aree attrezzate nel parco di via Aldo Moro

L'elemento che incide maggiormente sulla conformazione della città e ne ha definito gli assetti di sviluppo è il canale scolmatore, che corre in sede protetta attraversando tutto il comune da ovest a est. Come detto costituisce una sorta di limite allo sviluppo, producendo un ambiente di scadente qualità. In un'ottica futura di ricucitura urbana, anche in considerazione della realizzazione del PII Arese sud, costituisce una grande risorsa, con la possibilità di realizzare degli spazi qualitativamente di valore lungo le sponde, attraverso un'opportuna piantumazione e realizzazione di percorsi fruibili. Da rilevare anche la presenza poco a nord del confine comunale del canale Villoresi che, pur non insistendo direttamente sul territorio comunale, rappresenta una risorsa importante. Se opportunamente connesso attraverso un percorso ciclopedonale può offrire l'accessibilità ad un sistema di valore assoluto che è in grado di connettere trasversalmente tutto il territorio della fascia nord.
In merito al reticolo idrico minore, approvato dal consiglio comunale con parere positivo da parte della Regione Lombardia, si articola sostanzialmente a partire da due derivatori: quello di Arese, che si dirama in due tratti attraversando la città nord-sud, e quello di Passirana, che corre da ovest a est. Non si individuano fontanili attivi sul territorio comunale, nonostante dalla cartografia storica è possibile rilevarne la presenza nella zona sud di Arese. …"

Riprendendo la cartografia elaborata dal Consorzio Parco delle Groane (Tav. 3 – Quadro conoscitivo – Elementi del Paesaggio e criticità) si evidenziano gli elementi di criticità paesaggistica e ambientale che si dovrebbe nel tempo cercare di eliminare o mitigare; sono punti o luoghi della Città di Arese in cui sono in essere attività che compromettono o deturpano il valore paesaggistico dei siti, sono elementi prossimi agli insediamenti industriali e si configurano come piazzali di deposito di materiali delle stesse attività produttive.

La situazione attuale del paesaggio urbano, come si è visto nei paragrafi precedenti dedicati al "Sistema urbano", non denota particolari elementi di spicco, fatta salva la tipologia abitativa residenziale tipica a villaggio con le cosiddette case "a fungo".

Nella stessa Tav. 3 sono evidenziati gli edifici di interesse storico o considerati beni culturali, ai sensi dell'art. 5, comma 10, del D.Lgs. n. 42/2004 a cui si rimanda al successivo paragrafo A2.15 del presente Documento di Piano.

A2. 13 Carta unità di paesaggio

La Carta del paesaggio alla scala comunale è stata elaborata dal Consorzio Parco delle Groane all'interno dello studio del sistema paesaggio ed è illustrata sulla Tav. 2 "Quadro conoscitivo – Unità di Paesaggio"[125]

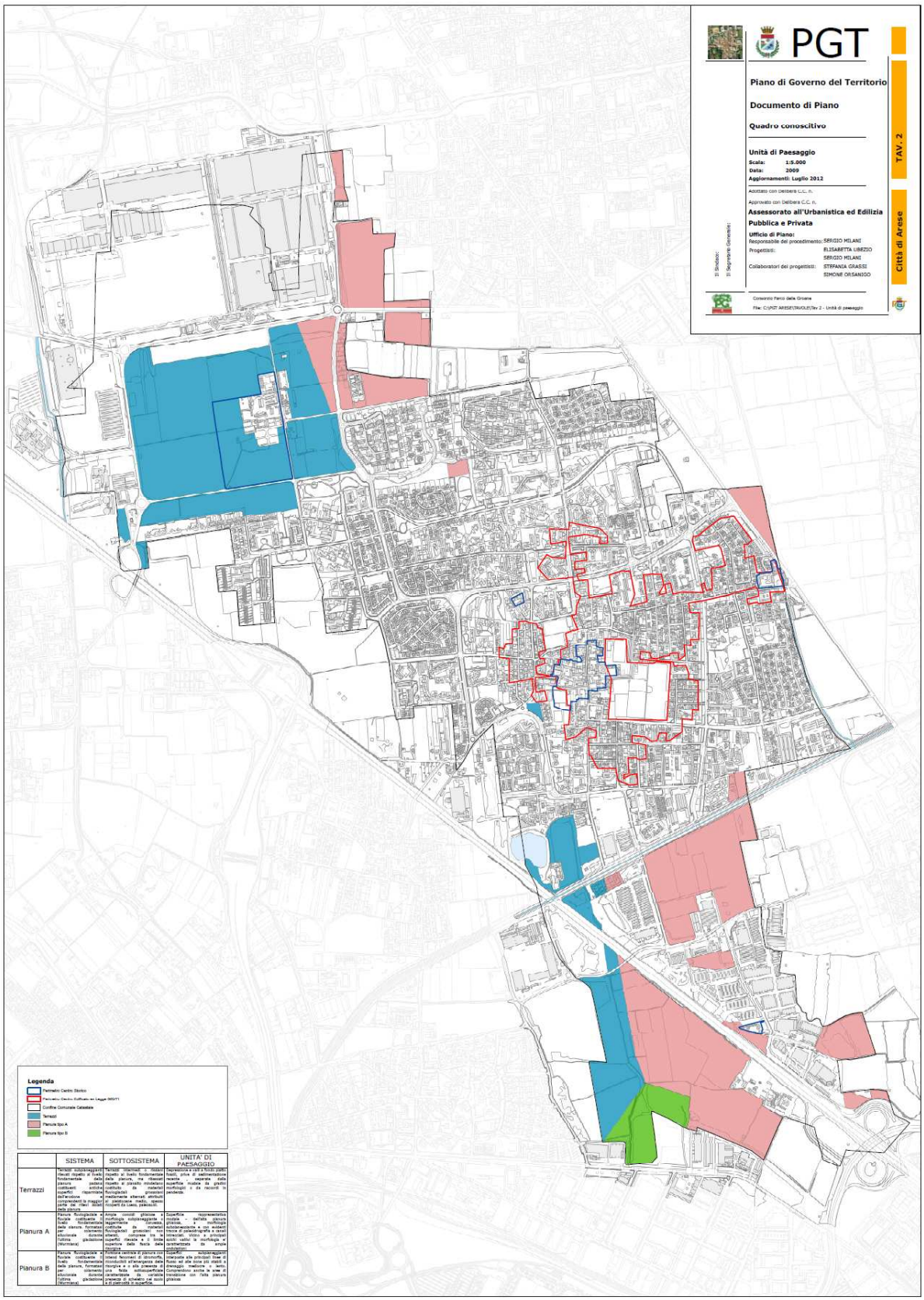


Fig. 74 – Unità di Paesaggio (elaborato dal PG)

La tavola grafica è accompagnata dal commento di seguito riportato: "Tutto il territorio dove è stata edificata la Città di Arese si è formato durante l'era quaternaria a seguito delle diverse glaciazioni; l'area di Arese è compresa fra due valli fluviali rappresentate oggi dal Torrente Seveso e

dal Torrente Lura; partendo dal torrente Lura e procedendo verso est passiamo da terrazzi più giovani da un punto di vista geologico a quelli più antichi; verso ovest tra il Lura ed una linea immaginaria rappresentata dall'attuale Via Nuvolari si ritrova un sistema rappresentato dalla pianura fluovioglaciale contenente il livello fondamentale, formatosi per colamento alluvionale durante l'ultima glaciazione denominata Wurm; si ritrovano ampi conoidi ghiaiosi a morfologia sub-pianeggiante o leggermente convessa costituita da materiali grossolani non alterati; la superficie, quale unità paesaggistica, si presenta sub pianeggiante; procedendo verso est dal livello fondamentale della pianura si sale anche se nella maggior parte dei casi in forma impercettibile verso terrazzi sub pianeggianti leggermente più alti rispetto al livello fondamentale e risparmiati dall'erosione; si ritrovano terrazzi intermedi denominati "rissiamo", più elevati rispetto al livello fondamentale, ma ribassati rispetto al pianalto mindeliano di origine più antica; il pianalto è costituito da elementi grossolani, mediamente alterati e attribuibili al pleistocene medio; detti depositi sono ricoperti da loess ed anche in questo caso la superficie, quale unità paesaggistica, si presenta sub pianeggiante; nell'estremo orientale del territorio comunale si evidenzia l'incisione del terrazzo causata dal Torrente Guisa che scorre per breve tratto in territorio di Arese.
Nella zona sud del territorio comunale a confine con Rho il terrazzo Wurmiano presenta una porzione caratterizzata da intensi fenomeni di idromorfia riconducibile alla presenza di falda sotto superficiale con variabile presenza di scheletro in profondità e pietrosità in superficie; trattasi anche in questo caso di unità subpianeggianti interposte alle principali linee di deflusso e le zone più stabili a drenaggio mediocre o lento."

A2. 14 Carta del sistema del verde e del paesaggio

La Città di Arese, pur avendo un'alta percentuale di territorio urbanizzato, possiede una rete di aree verdi per la maggior parte collegate in rete fra di loro.
Queste aree sono costituite da giardini, parchi urbani, filari di piante distribuite omogeneamente su tutto il territorio urbanizzato che rappresentano un corridoio che collega le aree agricole o seminaturali rispetto al centro urbano e viceversa.
Le grandi aree a verde, partendo da ovest e procedendo verso est sono:

- sistema dei giardini di Via Ungaretti e Via Salvador Allende;
- parco Europa e fontanile Varzi;
- Via Enzo Ferrari, Parco Viale dei Platani, Viale dei Platani e Piazza del mercato comunale di Via Monviso;
- parco di Piazza della Pace, villaggio denominato "ARE8";
- Bosco San Pietro, piazza Cinque Giornate, parcheggio Viale Sempione;
- Parco Valera, Cimitero capoluogo, Via Leopardi;
- Parco Col di Lana, con annesse le scuole, Piazza Giovanni XXIII;
- Viale Resegone, Via Marmolada, Viale Einaudi,parco Einaudi, Via Di Vittorio;
- Via Senato, Via Statuto.

Parte di queste aree a verde sono di origine del tutto artificiale con messa a dimora di piante tra cui prevalgono: tigli, liquidambar, liriodendri, betulle, olmi quercia, aceri negundi, parte sono state ottenute partendo da formazioni naturali, quali erano boschi di robinia, a margine dei fontanili oggi non più in attività, ma testimonianza storica del passato.
Le piante di maggior pregio, da un punto di vista estetico, sono:

- i platani costituenti i filari circostanti il Borgo della Valera
- il cedro radicato all'ingresso del Palazzo Municipale
- una pianta di betulla verrucosa lungo Viale Einaudi
- i platani di Viale Einaudi
- i cedri del parcheggio di Via Giannetto Mattei
- i cedri di Viale Sempione

Anche se la rete verde, così come descritta, risulta adeguatamente provvista di percorsi ciclabili, pedonali, aree per il gioco atte a garantire una costante fruizione, come è stato descritto anche nel Quadro Conoscitivo del presente Documento di Piano, ed una vera e propria cintura verde avvolge il centro edificato tagliato da un asse centrale (verde) costituito dalla linea Resegone-Sempione, che andrebbe riqualificata dal punto di vista viabilistico al fine di migliorare la sicurezza stradale e contribuire alla riduzione degli inquinanti acustici e atmosferici, obiettivo del Piano di Governo del Territorio rimane comunque l'accrescimento ed il potenziamento della dotazione di verde fruibile

assegnando alle aree verdi urbane un ruolo di "nodo" di connessione tra i percorsi ciclo-pedonali che dovranno essere messi a sistema e, a loro volta, dovranno collegarsi con gli ambiti agricoli esistenti a nord (Località Valera) e a sud (Cascina Cinci e Cascina Radio) della Città.

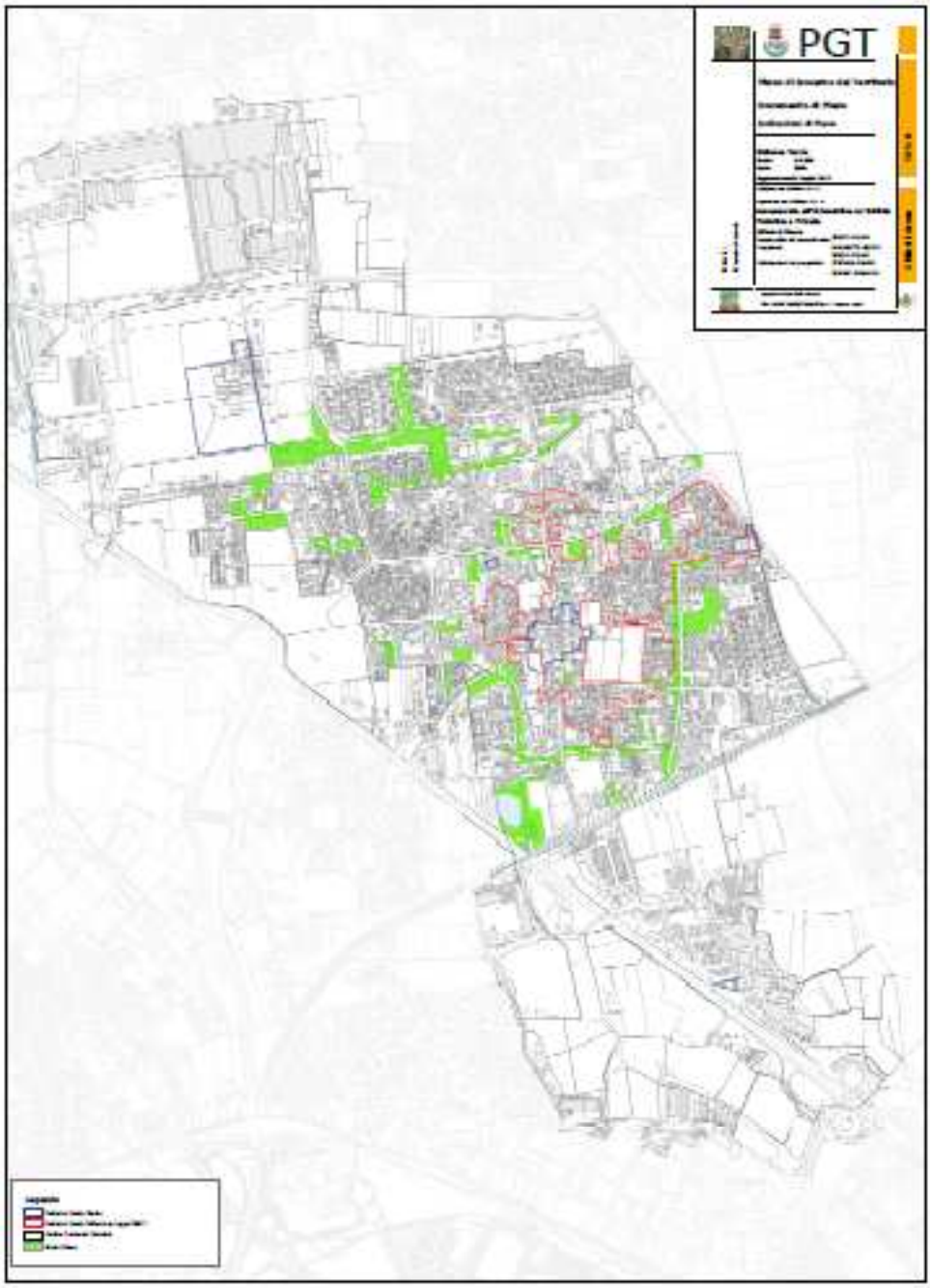


Fig. 75 – Indicazioni di Piano – Sistema verde (elaborato da PG)

Il patrimonio arboreo va mantenuto nella sua integrità, come indica lo studio effettuato dal Consorzio Parco delle Groane[126] sul paesaggio e sul sistema del verde della Città, provvedendo a sostituire le specie non caratteristiche del territorio con quelle tipiche migliorando ove possibile la rete dei collegamenti. Alcune aree verdi di particolare estensione come Parco Europa e Parco Einaudi potrebbero anche essere in parte soggette ad interventi di forestazione urbana, al fine di sostituire poche piante a portamento arboreo, con piantine forestali ad alta densità al fine di costituire macchie boscate di maggior efficienza ecologica e maggiormente inserite nel contesto paesaggistico. In tale logica vanno conservate le parti di bosco già oggi esistenti all'interno del centro edificato:

- il fontanile Via degli Orti/Via Leopardi

- il bosco di robinia compreso fra Via Enzo Ferrari e Viale dei Platani

che dovranno essere soggetti ad interventi di miglioria forestale e selvicolturale migliorando la composizione arborea e mantenendo una copertura arbustiva di tipo naturale.
Si deve poi evidenziale la presenza nel territorio della Città di Arese del Canale scolmatore di Nord-ovest che limita il centro abitato sul lato sud e rappresenta un'opportunità per la realizzazione di un corridoio ecologico di collegamento, alla pari del Canale Villoresi, fra diverse realtà naturali.

Si devono altresì evidenziare i progetti della Dorsale Verde Nord e della Rete Ecologica Regionale (RER) illustrate nel Capitolo A1. dedicato al Quadro Ricognitivo e Programmatorio.

Nella tavola redatta dal Consorzio Parco delle Groane, di cui all'illustrazione successiva, sono evidenziati gli elementi, gli scorci, gli sguardi che nella pianificazione del governo del territorio vanno tutelati, salvaguardati e migliorati nella loro natura, sono altresì evidenziate le "barriere" di carattere paesaggistico.
Le vedute di particolare interesse sono:

- i filari di platani che caratterizzano le aree circostanti il Borgo della Valera (vd. Cap. A2.) sono elementi del paesaggio di estremo pregio e pertanto vanno tutelati nella loro interezza programmando sia interventi di manutenzione delle alberature, sia provvedendo alla integrazione delle fallanze, soprattutto nelle aree di proprietà pubblica;
- il giardino di Villa Ricotti, da Via delle Groane, con vista sulle piante ad alto fusto che compongono il giardino, il muro di cinta con mattoni a vista ed una casetta di custodia posta sul lato sud della Villa. L'area antistante è costituita da seminativi con canali irrigui e l'insieme rappresenta un'immagine del tradizionale paesaggio agrario;
- verso il Cimitero vecchio del borgo della Valera con doppio filare di Aceri montani. La veduta sarà migliorata e ampliata con la demolizione del manto di asfalto di Via Nuvolari, la realizzazione di una pista ciclabile e di un filare di platani in senso nord-sud, ma per evitare forme di degrado della stessa si dovrà porre attenzione alla zona degli orti posti a lato del viale in cui sono presenti edificazione surrettizie di depositi e/o ricoveri attrezzi;
- verso l'ingresso principale di Villa Ricotti da mantenere inalterato, cercando però di allontanare piccoli impianti tecnologici presenti lungo la Via.
- Parco di Largo Ungaretti rappresentato da un collina artificiale sul quale sono state messe a dimora diverse specie di piante, l'asse centrale è caratterizzato da una scalinata con a margine un filare di Carpini. Dal percorso sulla sommità della collina si gode una buona visuale su zone agricole poste a sud e anche verso la Città; eventuali interventi dovranno privilegiare la consistenza del patrimonio arboreo privilegiando specie autoctone e lasciando comunque spazio per visuali ottiche;
- l'area agricola posta ed est della strada statale n. 233 Varesina. Questa area va inquadrata nel più ampio contesto delle zone agricole circostanti Cascina Sessa e Villa Arconati entrambe nel territorio del Comune di Bollate: è una delle realtà agricole e storiche più significative del territorio del nord Milano e pertanto va salvaguardata nella sua integrità e nel suo insieme evitando forme di alterazione del paesaggio o di modifica delle colture in atto che devono continuare ad essere di tipo tradizionale, vanno conservate le siepi boscate radicate lungo il torrente Guisa garantendo le utilizzazioni selvicolturali;
- la piazza antistante la Chiesa dei Santi Pietro e Paolo che va salvaguardata nel suo stato attuale;
- due che si godono entrando da un sentiero che, dalla strada che da Via G. Marconi (SP 153) conduce a Rho, si inoltra all'interno dei campi coltivati che in questo tratto si presentano ancora compatti e senza soluzione di continuità visiva. Le vedute sono fiancheggiate dalla Roggia Morganda e da siepi di Robinia e l'insieme si presenta piuttosto suggestivo oltre che caratteristico dell'ambiente agricolo;
- il viale di ingresso di Cascina Oliva posto lungo il confine comunale e caratterizzato da un filare di Pioppo cipressino.

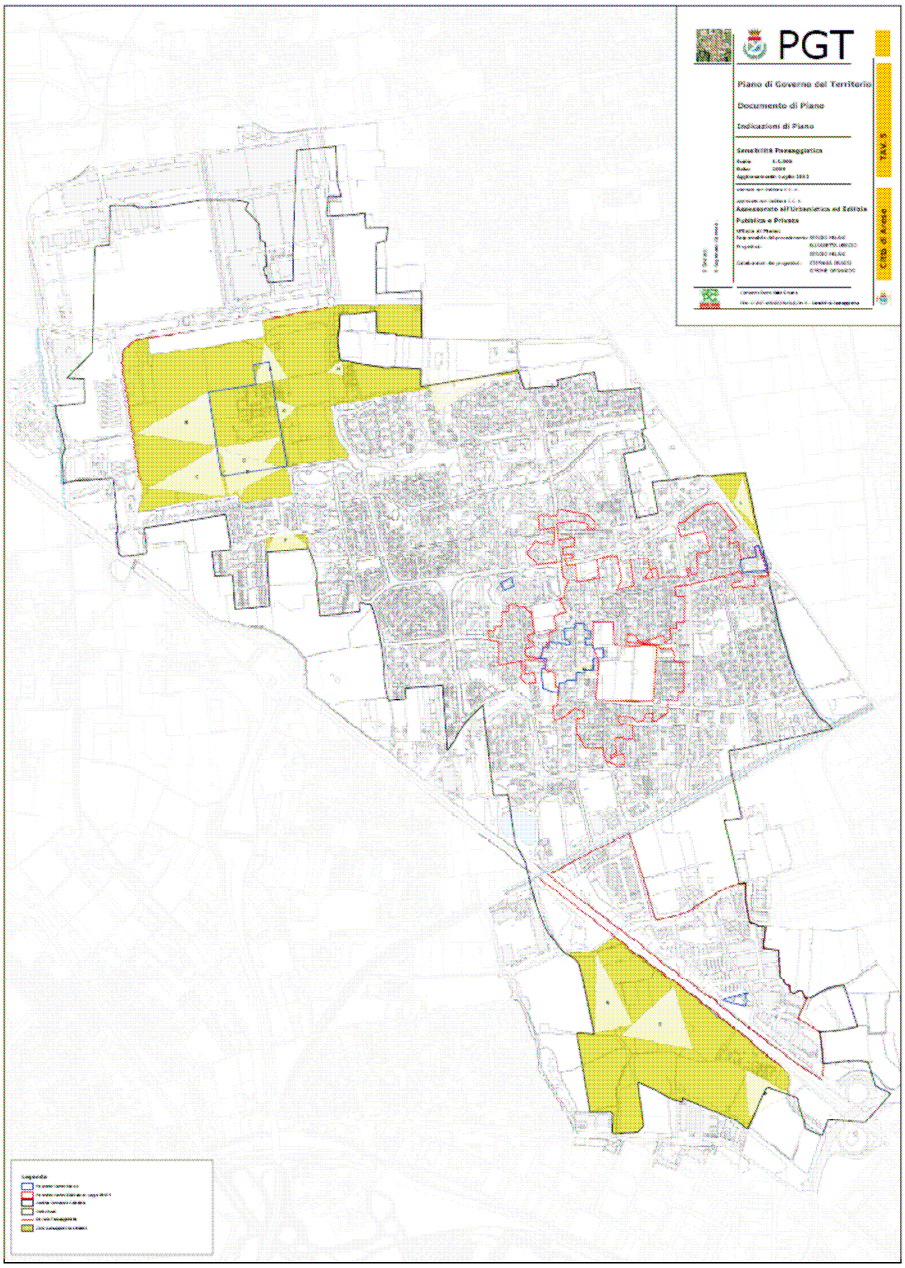


Fig. 76 – Zone e barriere paesaggistiche sensibili (elaborato dal PG)

Le "barriere" di carattere paesaggistico sono di due generi:

- barriere derivate da zone industriali che hanno un impatto visivo considerevole e si dovrebbero prevedere, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o trasformazione del territorio, la realizzazione di cortine alberate, siepi e filari di piante al fine di attenuare l'impatto rappresentato dagli stabilimenti dell'area ex Fiat - Alfa Romeo, con la sola eccezione della visuale sul Centro tecnico ideato e progettato dall'arch. Ignazio Gardella[127], oppure la barriera visiva lungo Via Monte Grappa e Via G. Marconi (SP 153) intorno all'area industriale nella zona sud del territorio della Città di Arese;
- barriere di tipo infrastrutturale legate alla presenza dell'arteria autostradale (A8) e del Canale Scolmatore delle piene del nord-ovest.

Sistema agricolo

A2. 15 Carta della qualità dei suoli

I **tipi di suoli** presenti nel territorio della Città di Arese "copiano" di fatto il tipo di **Unità di Paesaggio** descritta nel paragrafo precedente (A2.13), a cura del Consorzio Parco delle Groane, e l'unica differenziazione si trova sul pianalto del Riss sul quale si ritrovano due tipi di suoli separati dalla linea del Canale Scolmatore di Nord-Ovest:

- a nord si trovano suoli molto profondi su ghiaie e sabbie mediamente alterate con tessitura media in superficie e moderatamente fine in profondità, il drenaggio si presenta buono, la reazione sub acida e saturazione molto bassa, detti suoli sono classificati quali "Typic hapludults coarse silty, in mixed, superactive, mesic";
- a sud si trovano suoli poco profondi per orizzonti odromorfi e limosi sovrapposti di substrato di falda e tessitura media, drenaggio lento, reazione sub acida e saturazione bassa, detti suoli sono classificati quali "Aquultic hapludalfs fine silty, mixed, superactive, mesic.

Sul livello fondamentale della pianura, formatosi nel periodo del Wurm (ultima glaciazione) si riscontrano suoli poco profondi, limitati da orizzonti a scheletro molto abbondante, tessitura moderatamente grossolana fino a 75 centimetri di profondità, grossolana invece a profondità maggiori. Lo scheletro è abbondante, il drenaggio buono, la reazione sub acida e la saturazione a volte molto bassa, detti suoli sono classificati quali "typic dystrudepts, coarse loamy over sandy or sandy-skeletal, mixed superective, mesic".
Sulle aree caratterizzate da idromorfica si ritrovano suoli moderatamente profondi, limitati da falda con scheletro scarso, tessitura moderatamente grossolana, drenaggio lento reazione tendente alla neutralità, saturazione media; detti suoli sono classificati quali "Aquultic hapludalfcorse, loamy mixed, mesic".

Si è visto al paragrafo A2.3, del presente Documento di Piano, come il territorio della Città di Arese ricada in una delle zone della Regione Lombardia con la maggiore impermeabilizzazione dei suoli e nel paragrafo A2.12 come l'importanza di un quadro d'insieme sull'occupazione di suolo sia fondamentale per poter valutare la sostenibilità dei sistemi urbani, infatti l'aumento della quota di urbanizzazione delle superfici comporta:

- minor spazi per l'agricoltura e perdita di terreno agricolo fertile;
- riduzione del verde con compromissione del paesaggio;
- aumento di inquinamento e rischi di squilibrio idrogeomolfologico.

Se urbanizzazione e impermeabilizzazione rappresentano un notevole fattore destabilizzante per la qualità di un territorio, in riferimento tanto al suolo quanto al paesaggio, occorre tener conto anche di elementi più circoscritti altrettanto in grado di influenzare i caratteri di un contesto territoriale; infatti la presenza di aree protette permette ad esempio di preservare i caratteri paesaggistici propri di una zona pur soggetta a forti trasformazione, nonché di garantire una certa biodiversità come lo è la "risorsa" Parco delle Groane per la Città di Arese.

Il Consorzio Parco delle Groane, nella costruzione degli archivi informatici e gli approfondimenti tematici sui fattori strutturali e insediativi del proprio territorio, per l'elaborazione della sua ultima variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento[128] ha estrapolato dagli archivi della Regione Lombardia la cartografia elaborata da ERSAF, nel corso della predisposizione della Carta pedologica della Regione Lombardia, estrapolando i dati per le realtà locali[129].
Le classi di capacità d'uso del suolo (non edificato) del territorio della Città di Arese risultano essere le classi 3 e 4, ovvero il suolo non edificato della Città è adatto alla coltivazione agraria anche se con diverse limitazioni. I suoli in:

- classe 3 (31,82%[130]) risultano suoli che presentano severe limitazioni, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative;

– classe 4 (0,44%) risultano suoli che presentano limitazioni molto severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione.

Alla classe dei suoli si affianca una sottoclasse che evidenzia il tipo di limitazione e, in qualche caso, si trova quale limitazione l'abbondanza di presenza d'acqua all'interno del profilo soprattutto in prossimità dei suoli idromorfi, mentre in altri casi il tipo di limitazione è legato alla presenza di caratteristiche negative dei suoli in merito alla dotazione di elementi nutritivi o alla necessità di apporto idrico.
Nel caso dei terreni all'interno della Città di Arese, un incremento della capacità d'uso dei suoli è determinata dall'apporto di acqua per aspersione grazie alla presenza dei derivati del Canale Villoresi con sensibile miglioramento della produttività agronomica.

Un'indagine realizzata nel 2004 dall'Ufficio Tecnico del Consorzio Parco delle Groane, in collaborazione con la Provincia di Milano, ha censito e caratterizzato l'insieme dei corsi d'acqua che attraversano il territorio del Parco stesso, contestualizzandoli nell'ambito dei rispettivi bacini di scolo delle acque meteoriche, con la finalità di comprendere e descrivere il movimento delle acque di ruscellamento permettendo, ove possibile, di migliorare le condizioni di drenaggio e ridurre i fenomeni di ristagno idrico dei suoli del Parco.
Nella zona meridionale del territorio del Parco delle Groane, che comprende anche il territorio della Città di Arese, ci sono i quattro bacini scolanti dei torrenti: Nirone, Pudica, Guisa e Lura, più il Bozzente che scorre fuori dal Parco nel territorio di Lainate.
Questi bacini sono all'apparenza irrilevanti e di poco interesse, ma la loro tutela e manutenzione è fondamentale per evitare fenomeni alluvionali e calamità naturali.
Il bacino del Torrente Guisa, a sud del Canale Villoresi il torrente attraversa un terreno irriguo, con notevole aumento delle superfici destinate ad attività agricola, concentrata nell'area di Castelazzo di Bollate.
Al bacino del Torrente Lura sono attribuiti i terreni agricoli della zona della località di Valera che probabilmente sono i migliori terreni agricoli del Parco delle Groane dal punto di vista agronomico. Sono dotati di una capillare rete di distributori irrigui provenienti dal canale Villoresi, attualmente ancora mantenuti in perfetta efficienza, che migliorano considerevolmente la produttività. Detti terreni non presentano problemi di ristagno e di eccesso di umidità (seminativi e prati stabili polititi).

Il Centro Studi PIM nello descrive "lo spazio agricolo aperto", nel quadro conoscitivo del sistema ambientale, ricorda che: "… … Arese si configura come una città altamente urbanizzata, in cui lo spazio aperto agricolo rappresenta un elemento relativamente residuale rispetto alla dotazione complessiva del territorio. Proprio per questo motivo risulta necessario tutelare e valorizzare al meglio le poche aree presenti, che devono concorrere a formare un sistema in grado di valorizzare dal punto di vista paesistico e ambientale il territorio comunale nel suo complesso. Nonostante ciò si rileva comunque la presenza di alcuni elementi meritevoli di approfondimento, sia a livello territoriale che di interesse locale.
In primo luogo il Parco delle Groane che, interposto tra l'area dell'ex-Alfa Romeo e il tessuto urbano continuo, insiste per circa 850 mila metri quadri sul territorio comunale, comprendendo anche l'intera frazione di Valera. Questo comparto costituisce una risorsa fondamentale per Arese, in quanto definisce l'unico settore di continuità ambientale a livello territoriale, connettendo la città all'intero sistema ambientale che si sviluppa lungo tutta l'estensione del parco. Anche il PTCP della provincia di Milano individua questo settore come un corridoio ecologico strategico, in grado di connettere il sistema delle Groane con quello del Parco Sud.
Analizzando il PTC del parco, approvato con Deliberazione Giunta Regionale 30 Luglio 2004 N°7/18476, emergono in maniera evidente i caratteri di questa porzione, che si compone prevalentemente di aree soggette a riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo. Dai rilievi emerge nello specifico come si tratti in prevalenza di campi fruiti a seminativo semplice, tranne due appezzamenti coltivati a mais e un'area apparentemente destinata a prato stabile. Gli ambiti sono soggetti al piano di settore agricolo e relative norme tecniche di attuazione del parco, che dettano i principi e le modalità di utilizzo delle aree in questione. Il piano del parco destina tre fasce di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico: una lungo via per Passirana e una lungo via Allende, che di fatto risultano però sfruttate ad uso agricolo, non rispecchiando la destinazione prevista, in cui trovano spazio anche degli orti, ed un tratto lungo viale Alfa Romeo, che risulta l'unico dei tre effettivamente rispondente alla destinazione attribuita. Il comparto di maggiore interesse è in

ogni caso quello del parco di Villa Ricotti, che si identifica come un sito di interesse storico ambientale. La qualità paesistica di questo luogo è data dai giardini prospicienti alla villa, uno all'inglese e uno all'italiana, che si aprono su di un parco e un'ampia area boscata, definendo uno spazio che pone nella sua varietà e articolazione gli elementi cardine. Sono poi presenti tre ambiti destinati a servizi di interesse comunale, in corrispondenza del cimitero di via Marietti, dell'area attrezzata nella medesima via e del parcheggio lungo viale Alfa Romeo. Infine, di particolare rilevanza risulta il piano di settore delle zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel Parco, in quanto sono presenti sul territorio di Arese tre comparti edificati nel perimetro del parco, soggetti dunque a specifica normativa.
Il secondo settore per estensione sul territorio comunale si sviluppa oltre l'autostrada, su un'area di 500 mila metri quadri circa, destinata quasi interamente ad uso agricolo. Anche qui la coltivazione prevalente è rappresentata da seminativo semplice, con porzioni destinate a mais, oltre che alcune aree incolte al confine con Rho. In prossimità del fitto reticolo idrico minore e del canale scolmatore sorge della vegetazione arbustiva e naturale ripariale, che contribuisce a mantenere l'equilibrio dell'ecosistema.



Fig. 27 Viale alberato nei pressi di Valera



Fig. 28 Spazi aperti a sud di Arese

Oltre a queste due specifiche aree sul territorio si rilevano diversi elementi connotanti, in grado di conferire qualità al paesaggio sotto il profilo ambientale.
Su tutti la presenza di diverse aree boscate, soggette a tutela, di cui due in particolare rappresentano un elemento connotante e rilevante a livello paesistico. La più ampia è la pineta nei pressi del Centro Salesiano, dove è stato impiantato il *pino strombo*, che rappresenta il polmone verde della città. Quest'area, nonostante le grandi potenzialità, risulta poco valorizzata, sia dal punto di vista della cura estetica che da quello della fruibilità, definendo una sorta di recinto pressoché inaccessibile e inutilizzato. L'altra area boscata di elevato pregio è quella in adiacenza a Villa Ricotti. Diversamente in questo caso, grazie alla manutenzione e cura degli spazi, è stato possibile creare un parco di grande qualità, che non rappresenta esclusivamente un elemento di valorizzazione paesistica e ambientale ma coniuga la possibilità di fornire alla città uno spazio fruibile di qualità assoluta.
Secondo elemento, come individuato anche dal PTCP, sono i filari alberati (art. 64), che evidenziano un sistema trasversale e simmetrico nella zona del Parco delle Groane, lungo i percorsi storici intorno a Villa Ricotti. Altre alberature insistono nell'area oltre l'autostrada e in altre situazioni più isolate, come su via Monviso. Lungo i viali centrali si rilevano altre piantumazioni che concorrono a definire un sistema ambientale abbastanza continuo, non rilevate a livello territoriale ma certamente importante per il sistema ambientale locale.
Infine gli orti, che rappresentano una risorsa spesso sottovalutata, soprattutto in ambito urbano, in grado però di essere risorsa oltreché fornire un servizio a una fascia di popolazione sensibile. Se è possibile esprimere un giudizio positivo sugli appezzamenti lungo il canale scolmatore, in via dei Gelsi e presso Valera, qualche problema si evidenzia per gli orti sorti in viale Tazio Nuvolari, che per un tratto insistono entro la fascia di rispetto cimiteriale, con evidenti criticità legate alla possibile contaminazione del suolo. …"

Richiamando il lavoro svolto nel corso del 2007, dall'allora Settore Gestione Territorio del Comune di Arese, nell'elaborazione de "La Città di domani – I Criteri Generali del PGT"[131] in merito al tema di "agricoltura e ruralità" si scriveva che: "… sulla base dei dati aggiornati all'ultimo censimento generale dell'agricoltura, sono presenti n° 2 aziende agricole avente una superficie complessiva di 40 ettari e 47 are, corrispondente ad una superficie agricola utilizzata (Sau)

di 35ha 39are coltivata a seminativo (cereali, colture foraggere avvicendate a coltivazioni ortive) e ad una superficie agraria non utilizzata (4ha 17are) a bosco, mentre per la rimanente superficie non vi è alcuna specificazione.
Le aree utilizzate in modo stabile per l'esercizio delle attività delle aziende agricole si sviluppano essenzialmente nel territorio posto a sud dell'autostrada A8 Milano-Laghi e nella frazione Valera, ove sono inserite all'interno del Parco delle Groane.
Altre aree al di fuori di dette zone vengono in gran parte utilizzate in modo del tutto saltuario e non regolate da contratti agricoli tipici. … ...".

L'azienda agricola sita a sud della Città di Arese, isolata dal resto del territorio comunale dall'autostrada Milano-Laghi A8, è la "Cascina Oliva" che utilizza le aree per la produzione di foraggio destinato all'allevamento bovino (160 capi)[132]. La presenza di questa attività, unita all'isolamento dell'area rispetto alle zone urbanizzate, ha permesso che venisse preservata la naturalità del sito; infatti il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato la individua come "ambito agricolo stato di fatto", mentre nella Località Valera come "ambito agricolo stato di fatto con valenza strategica"(vd. paragrafo A1.2 del presente Documento di Piano).
Quest'ultimo ambito, come affrontato nel Quadro Ricognitivo e Programmatorio del presente Documento di Piano, è stato individuato anche nel più ampio progetto strategico denominato "Dorsale Verde Nord"[133] che rappresenta la struttura portante del sistema di connessione ecologica e ambientale della metà settentrionale del territorio provinciale e propone il mantenimento della continuità territoriale e la riqualificazione ecologica degli ambiti non edificati nell'area compresa tra i fiumi Ticino e Adda collegando tra loro tutti i parchi locali di interesse sovracomunale (Plis) presenti in questa porzione di territorio, i siti di importanza Comunitaria (SIC), le zone di protezione speciale (ZpS), le aree agricole residuali e i margini dei nuclei urbani; inoltre fa parte anche del sistema della Rete Ecologica Regionale (RER) che il PTR riconosce come Infrastruttura Prioritaria per la Lombardia e attraversa come "corridoio primario" la Città di Arese (a nord) all'interno dell'area del Parco delle Groane con due "varchi", in prossimità dell'autostrada e della strada Varesina, di accesso a questo ecosistema naturale.

Aree e beni di particolare rilevanza

A2. 16 Vincoli storico-ambientali

Richiamando i contenuti dei "Sistemi" affrontati in questo quadro conoscitivo del territorio della Città di Arese:
- Sistema della mobilità (A2.1 e A2.2);
- Sistema urbano (A2.3, A2.4, A2.5, A2.6, A2.7, A2.8, A2.9, A2.10 e A2.11);
- Sistema rurale-paesistico-ambientale (Cap. A2.12 e A2.13);
- Sistema agricolo (A2.14);

si arriva all'individuazione delle aree e dei beni di particolare rilevanza soggetti ai vincoli culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*[134] che vanno a costituire il patrimonio culturale (art. 2) dell'intera Città di Arese.

Sono **beni culturali** le cose immobili e mobili che, ai sensi degli artt. 10 e 11 (Parte II), del D.Lgs n. 42/2004, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico.
Nella più volte citata, nei precedenti paragrafi, Tav. 3 – Quadro conoscitivo – Elementi del Paesaggio e criticità elaborata dal Consorzio Parco delle Groane sono graficamente indicati gli immobili di interesse storico di cui all'art. 10, comma 5, del d.Lgs n. 42/2004:
- "Villa Ricotti" in Valera
- Oratorio di San Bernardino in Valera
- Cimitero di Valera al cui interno ospita un monumento ai Caduti
- Cimitero di Capoluogo (di Arese) nella cui parte vecchia è presente una Cappella dedicata ai Caduti della guerra 1915-1918
- Municipio

- Edificio di Via Roma che attualmente ospita la sede dell'Associazione Nazionale Alpini
- Chiesa intitolata ai Santi Pietro e Paolo
- Oratorio dell'Annunciazione in località Torretta
- Colonna commemorativa di Viale Marietti che ricorda la peste del 1630
- Villa Arese, all'interno del complesso del Centro salesiano.
- Villa Gallazzi
- Monumento ai Caduti della prima guerra mondiale in Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa che recentemente , nel corso dei lavori di rifacimento della Piazza, è stato spostato verso il complesso dell'Oratorio Don Bosco
- Asilo di Via Roma
- Oratorio Don Bosco

che nella relazione di accompagnamento vengono puntualmente descritti.

Della storica Villa Ricotti nella località di Valera il Consorzio Ente Parco scrive: "*...A) l*a Villa Valera: il complesso in ottimo stato, strettamente connesso con l'antico nucleo della frazione "Valera", risale alla prima metà del '700, ed è rimasto fondamentalmente inalterato lungo i secoli, conservando così il suo aspetto originario che contrasta visibilmente con il fronte compatto degli edifici dell'area ex "Fiat-Alfa Romeo" che lo circondano; risulta *risulta composto da una villa a doppia corte, un giardino di ingresso, un giardino principale e un parco: il fabbricato è circondato dall'aerea vede su tre lati, mentre il lato nord confina con il nucleo di Valera. I giardini sono ricchi i fontane, vasi, statue e elementi di arredo (tra cui un sarcofago e altri resti di origine etrusca), di una grotta sotterranea e di un particolare "coffee house" in stile neo-moresco con interessanti mosaici di ciottoli; di proprietà della famiglia Lattuada Settala fino al 1811, con tutto il complesso agricolo passò alla famiglia Marietti; durante l'ultima guerra la villa fu acquisita dalla famiglia Ricotti che ne è l'attuale proprietaria.*
Annessa alla villa abbiamo il borgo agricolo, ovvero un complesso di case, cascine e rustici, costituiti da vari cortili alberati su cui affacciano ancora oggi stalle e fienili, anche se purtroppo alcune strutture sono abbandonate e cadenti, o trasformate d uso residenziale.
B) Oratorio di San Bernardino in Valera: è l'edificio chiesastico più antico di Arese; edificato per volontà della famiglia Lattuada nel 1558 sorge su una struttura preesistente, forse di origine romanica e presenta numerosi rimaneggiamenti realizzati nei secoli successivi; la parte centrale dell'abside ospita una tela raffigurante la Madonna con il Bambino Gesù e i Santi Bernardino, Francesca e Margherita con due donatori; sulla parete di destra si nota un interessante Battesimo di Gesù Cristo databile alla fine del cinquecento con ascendenza veneziana e evidenti derivazioni dal Gaudenzio Ferrari e dal Lanino; si segnala inoltre la pregevole statua lignea del primo settecento della Madonna del Rosario; facciata dai lineamenti settecenteschi; semplice interno con tre navate, le due minori furono aggiunte agli inizi del XX secolo. ..."



Fig. 77 – Villa Ricotti vista da Via Salvador Allende

L'edificazione della Villa (oggi Ricotti) risale al 1720 circa quando Donna Maria Aloijsia (Luigia) Lattuada, andata in sposa al capitano della milizia di Milano Carlo Lodovico de Capitani di Settale, si adoperò per rendere più vivibile l'intero villaggio già presente a "Valera", di cui era proprietaria: fece ristrutturare le cascine, ampliò l'oratorio de San Bernardino e fece costruire una lussuosa villa di fronte all'oratorio.

Il complesso della Villa è rimasto fondamentalmente inalterato lungo i secoli, conservando così il suo aspetto originario; pur circondato dagli interventi degli anni '60, conserva numerosi angoli ricchi di suggestioni e rappresenta un esempio di com'era la struttura agricola e del rapporto che esisteva tra i nobili proprietari della Villa e la conduzione terriera; la sua storia ha accompagnato per secoli le fortune della Villa e delle famiglie aristocratiche che si sono succedute. Ancora oggi la Località "Valera" gode di un'autonomia rispetto alla Città di Arese: è parrocchia dal 1960, vanta una tradizione di iniziative ludiche e culturali proprie ed è gelosa della sua autonomia e ella sua tranquillità.

"… C) Oratorio Don Bosco

D) Cimitero di Valera: presenta all'interno un monumento ai Caduti … …

E) Cimitero di Arese: nella parte vecchia del cimitero è presente una Cappella dedicata ai caduti della guerra del 1915-1918 i cui lavori iniziarono nel 1925; nel 1958 il cimitero venne allargato una prima volta ed una seconda volta nel 1974

F) Municipio: il vecchio edificio, accanto al quale è stata eretta una nuova ala nel 1971, venne avviato nel 1910 su progetto dell'ing. Locatelli di Milano; nel 1939 l'edificio venne riattato e ampliato con abbellimento della facciata

G) Edificio Via Roma 6: attualmente destinato quale sede per l'associazione nazionale alpini

H) Chiesa San Pietro e Paolo: su progetto dell'architetto Enrico Strada, i lavori per la realizzazione della nuova chiesa in sostituzione della piccola cappella settecentesca iniziarono nel 1880 per concludersi nel 1882, anche se le opere di completamento e abbellimento si realizzarono negli anni successivi, a iniziare dal campanile che fu innalzato nel 1886; nel 1887 la chiesa fu dotata di un pregevole organo di Vittore Ermolli di Varese, collocato in cantoria sopra il portale d'ingresso della chiesa e racchiuso in cassa secondo il gusto ottocentesco; l'anno seguente fu installato il nuovo pulpito intagliato; del 1913 è l'altare maggiore in marmi policromi scolpiti, realizzato dalla ditta Rozzi e Spoluzzi di Milano; nel 1927 fu costruita la facciata semplice e lineare progettata dall'arch. Zanchetta di Milano; nel 1931 il presbiterio fu arricchito di due grandi affreschi di Mario Grandi dedicati ai santi patroni, mentre nel 1938 la cupola con la Madonna del Carmelo fu decorata da Gallone di Milano allievo di Mario Grandi. …" ed in quest'ultima data possono considerarsi conclusi i lavori, ma la chiesa viene consacrata solo in occasione del centenario (1982). Dal 2010 è in corso un intervento di restauro e risanamento conservativo degli interni della Chiesa parrocchiale Santi Pietro e Paolo.
"… I) Cappella dell'Annunciazione alla Torretta: edificato per volere della famiglia Soriani nel 1889, venne abbandonata e riaperto intorno agli anni quaranta del XX secolo; presenta una semplice facciata di fine ottocento; modesto interno con soffitto ligneo

L) Colonna commemorativa di Viale Marietti: croce commemorativa che ricorda la peste abbattutasi in Arese nel 1630

M) Villa Arese: edificio all'interno del Centro dei Salesiani, si tratta dell'antica abitazione di campagna del conte Marco Arese Luchini e della contessa Antonietta Fagnani il cui Foscolo dedicò la famosa ode " All'antica risanata" (si dice che il poeta sia stato ospite ad Arese).
La villa aveva perso ogni connotato originario quando venne acquistata dai fratelli Cuzzi e che a loro volta nel 1922 la rivendettero a un comitato di persone benefiche le quali la ristrutturarono per accogliere il riformatorio giovanile "Cesare Beccaria"; nel settembre 1955, chiamati da autorità civili e religiose, a rilevare la gestione del Beccarla, subentrarono i Salesiani con l'intento di dare un volto educativo alla struttura in decadenza ..." e di potare lo spirito di Don Bosco e il suo metodo preventivo tra i ragazzi in difficoltà.

N) Villa Gallazzi: villa attualmente di proprietà privata costruita nella metà del XIX secolo ed immersa in un vasto parco; all'interno del giardino è presente un oratorio ed un pozzo

O) Monumento ai caduti: è situato in Piazza Dalla Chiesa e ricorda i caduti della prima guerra mondiale; venne eretto nel 1927 e la statua in bronzo rappresenta un soldato; nel 1950 venne aggiunta una seconda lapide che ricorda i caduti della seconda guerra mondiale; recentemente il

monumento è stato spostato verso l'oratorio Don Bosco …" nel corso dell'ultimo rifacimento della Piazza Carlo Alberto Dalla Chiesa.
"… P) Asilo di Via Roma".

La cultura del lavoro ha un posto di rilievo nella storia della Città di Arese e del suo territorio e la memoria delle radici passa anche per spazi concepiti appositamente per raccogliere manufatti, modelli, progetti, strumenti, oggetti che raccontano la storia e la tradizione meccanica il come il **Museo dell'Alfa**.
Il Museo dell'Alfa racchiude innanzi tutto un patrimonio "fisico" di modelli e di design, ma anche un "know how" che non deve essere sperperato. Inaugurato nel 1976, inserito in una palazzina di mq 4.000 di grande pregio architettonico studiata per questa finalità espositiva, il Museo si sviluppa su sei livelli, con quattro sezioni tematiche:
- auto prodotte dal 1910 ad oggi;
- studi stilistici e "dream car";
- settore aeronautico;
- modelli e trofei conquistati dai piloti in cent'anni di successi su strada e pista.

Il Museo racconta, con un percorso suggestivo, il passato di un grande marchio tra innovazione e tecnologie, modelli indimenticabili, incredibili vittorie sportive.
Si ricorda, come dettagliatamente illustrato nella parte dedicata al "Quadro Ricognitivo e Programmatorio" del presente Documento di Piano (Cap. A1.2), che nel corso del 2009 il Consiglio comunale di Arese[135] ha dichiarato che il patrimonio automobilistico e tutto il materiale di studio, progettazione e scientifico risulta suscettibile di essere qualificato come bene di interesse culturale da sottoporre a vincolo ai sensi del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* autorizzando il Sindaco ad inoltrare specifica istanza alla Soprintendenza per i Beni Storici e Culturali, poi effettuata nel gennaio 2010.
Infatti la Soprintendenza ha proposto alla Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia l'adozione di un provvedimento di tutela intersettoriale per i beni di cui sopra consistenti in:
- dichiarazione di interesse storico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. d) e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per il compendio immobiliare costituito da Centro Direzionale e Museo Storico Alfa Romeo;
- dichiarazione di eccezionale interesse ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. d) e e) e 13 del Codice per la raccolta del Museo Storico da "… pertinenziarsi all'edificio contenitore …";
- rinnovo della dichiarazione di interesse storico particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. b e 128, comma 3 del Codice dell'Archivio Storico Alfa Romeo "… pertinenziarsi all'edificio contenitore …".

La richiesta si fonda sulla straordinaria importanza culturale che i beni sopraccitati rivestono quale testimonianza della produzione della casa automobilistica e della rilevanza che essa ha avuto (e ha) per la storia della tecnica, dell'industria, del design in Italia e nel mondo.
La *raccolta del Museo Storico Alfa Romeo*, oltre all'intrinseco eccezionale valore culturale, presenta uno stretto legame con l'edifico che la ospita, configurandosi come ragione stessa dell'esistenza di questo. La Soprintendenza ha proposto dunque che la *raccolta del Museo Storico Alfa Romeo* sia dichiarata anche pertinenza dell'edifico Museo Storico Alfa Romeo in cui è conservata e come tale resa inscindibile dalla sua sede.
L'*Archivio Storico Alfa Romeo*, oltre all'intrinseco valore storico particolarmente importane, presenta uno stretto legame con l'edifico che la ospita, una delle palazzine del Centro Direzionale oggi adibita a sede del Centro Documentazione del settore Automobilistico Storico Alfa Romeo, in ragione del nesso con l'ente produttore, da un lato, e con la raccolta del Museo Storico, dall'altro. Tale Archivio costituisce dunque un insieme unitario ad inscindibile dall'immobile contenitore, che a sua volta ne è a un tempo integrazione e l'indispensabile ambiente. La Soprintendenza ha proposto che l'*Archivio Storico Alfa Romeo* sia dichiarato anche pertinenza del Centro Direzionale in cui è conservato e come tale reso inscindibile dalla sua sede.

Sono **beni paesaggistici** gli immobili e le aree indicati all'art. 134 (Parte III) del D.Lgs n. 42/2004 costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio.

Nella Tav. 4 – Quadro conoscitivo – Vincoli Ambientali elaborata dal Consorzio Parco delle Groane, allegata al presente Documento di Piano, sono individuati tali beni, con i relativi vincoli di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), f) e g) del D.Lgs. n. 42/2004, interessanti il territorio della Città di Arese.
Le aree di interesse paesaggistico e soggette a vincolo di cui al comma 1, lett. c), dell'art. 142 del D.lgs 42/04 della Città interessano la parte del territorio urbanizzato e fortemente antropizzato caratterizzato da una edificazione a prevalente funzione residenziale e da limitate, ma significative presenze produttive. Nello specifico le aree interessate sono poste lungo le sponde (150 m) del **torrente Guisa**, che costeggia il confine est del la Città di Arese interamente edificate, in piccola parte in epoca remota (prima del 1900) e per lo più negli anni '70 e lungo le sponde (150 m), del **torrente Lura** che si sviluppa lungo il fronte ovest dello stabilimento ex Fiat Alfa-Romeo.



Fig. 78 – Torrente Guisa in Via Vismara vista sud



Fig. 79 – Torrente Guisa in Via Vismara vista nord

Il territorio del **Parco delle Groane** [comma 1, lett. f) dell'art. 142 del d.lgs 42/04], interessa una porzione importante del territorio della Città di Arese (circa il 10%),

caratterizzato dalla presenza della "Villa Ricotti" e dal borgo rurale annesso alla Villa detto "La Valera". Ai bordi meridionali del territorio del Parco stesso sono stati realizzati alcuni edifici residenziali in epoca più recente (anni `80) con volumetria ed altezza contenute (Via delle Groane); mentre nella rimanente parte (del Parco) le aree agricole sono predominanti.



Fig. 80 – Villini a schiera ubicati nel Parco delle Groane



Fig. 81 – Palazzine poste nel Parco delle Groane

Per ciò che riguarda i vincoli relativi alle **aree boschive** di cui alla lett. g) (comma 1, art. 142, D.lgs 42/04) essi sono riconducibili ai due giardini storici, le cui Ville sono sopra individuate come "beni culturali": uno nella località "La Valera", in Via Salvador Allende (all'interno di "Villa Ricotti"), posto all'interno del territorio del Parco delle Groane di circa 10.00 ettari; il secondo nel centro del vecchio borgo, con accesso da Via Mattei (all'interno della "Villa Gallazzi"), di circa 1.70 ettari.



Fig. 82 – Giardino di Villa "Ricotti" in Via Salvador Allende (foto 1)



Fig. 83 – Giardino di Villa "Ricotti" in Via Salvador Allende (foto 2)



Fig. 84 – Giardini Villa "Gallazzi" con accesso da Via G. Mattei

Inoltre vi sono superfici boscate in prossimità dello svincolo autostradale dell'A8, tra la Via Enzo Ferrari e Viale dei Platani, intorno al fontanile di Via degli Orti/Via G. Leopardi, in prossimità del Laghetto Morganda, alla fine della Via privata San Carlo Borromeo lungo la sponda del Canale Scolmatore del Nord Ovest al confine con il territorio del Comune di Bollate, intorno all'Azienda Agricola "Cascina Oliva".
Va aggiunta un'area ove è presente un impianto artificiale a rapido accrescimento di *pino strombo*, collocato su una superficie di circa 3.50 ettari, posta all'interno dell'Istituto San Domenico Savio (Centro Salesiano) in Via Don Della Torre che, pur non avendo i presupposti di legge, è stato disposto da parte della Regione Lombardia, in sede di approvazione dell'ultimo Piano Regolatore Generale, che questa venisse considerata **area boscata**.



Fig. 85 – Impianto presso Centro Salesiano in Via Don della Torre

I beni paesaggistici sopra descritti e riconducibili alle tre fattispecie:
- fascia ricompresa nei 150 metri dall'argine maestro del torrenti Guisa e Lura (vincolo comma 1, lettera c), art. 142 D.Lgs. 42/2004);
- aree boscate di limitato sviluppo, ma comunque ricomprese nella disciplina di cui all'articolo 3 L.R. 27/2004 (vincolo comma 1, lettera g), art. 142, D.Lgs. 42/2004) da

disposizione regionale (D.G.R. n. 57920 del 4.10.1994) in sede di istruttoria per l'approvazione dell'ultimo piano regolatore generale.

- territorio posto all'interno del Parco delle Groane (vincolo comma 1, lettera f), art. 142 D.Lgs. 42/2004);

sono sottoposti alla disciplina regionale di cui all'art. 80 L.R. 12/2005.

Per i beni culturali, ma soprattutto paesaggistici si dovrà dare spazio a iniziative che garantiscano una maggior fruizione degli stessi e si dovranno trovare anche le risorse per la loro valorizzazione e integrazione con le nuove aree aventi funzione di mitigazione e connessione; infatti in questo contesto ben si inserisce lo strumento della *compensazione ambientale* per gli ambiti di trasformazione individuati dal presente Documento di Piano a cui si rimanda (Capitolo A5.6), già utilizzato da questo Comune nella pianificazione attuativa, nella programmazione negoziata, nonché nei permessi di costruire convenzionati anche del Centro Storico a cui attingere per realizzare interventi mirati alla riqualificazione ambientale e paesaggistica.



PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

A3 – ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Data: Dicembre 2013

Aggiornamenti: Marzo 2014

Adottato con Delibera di C.C. n.

Approvato con Delibera di C.C. n.

Assessorato Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia privata e pubblica – Ambiente - Viabilità

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe

Città di Arese

A3 - ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

A3. 1 Definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico

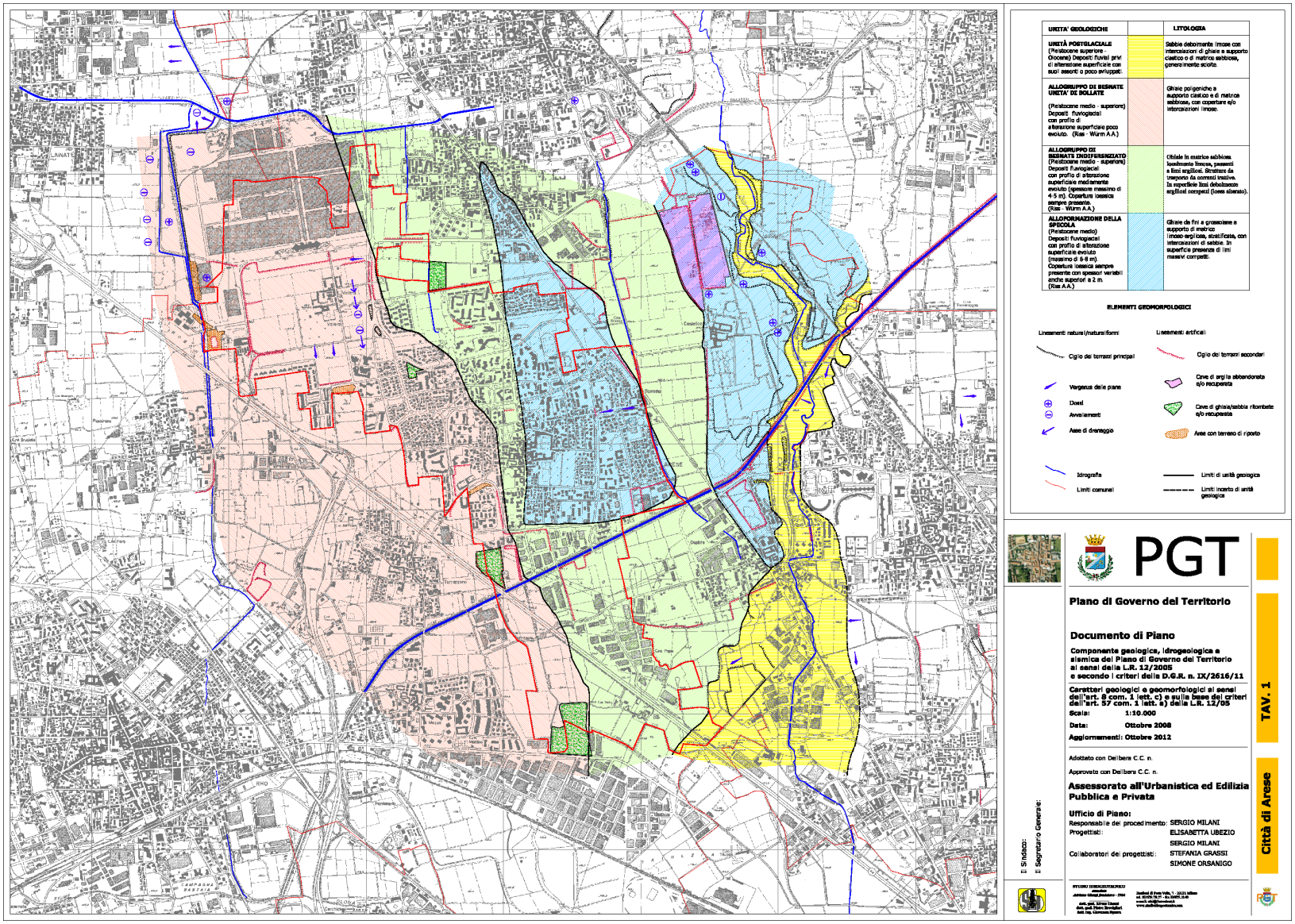
Con la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 *Legge per il governo del territorio* lo studio geologico, idrogeologico e sismico entra a pieno titolo nella legge urbanistica regionale di riferimento, al pari di tutte le altri componenti settoriali, e rappresenta la base conoscitiva per le scelte di Governo del Territorio a scala comunale con l'obiettivo di prevenire il rischio attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e con le condizioni di sismicità del territorio.

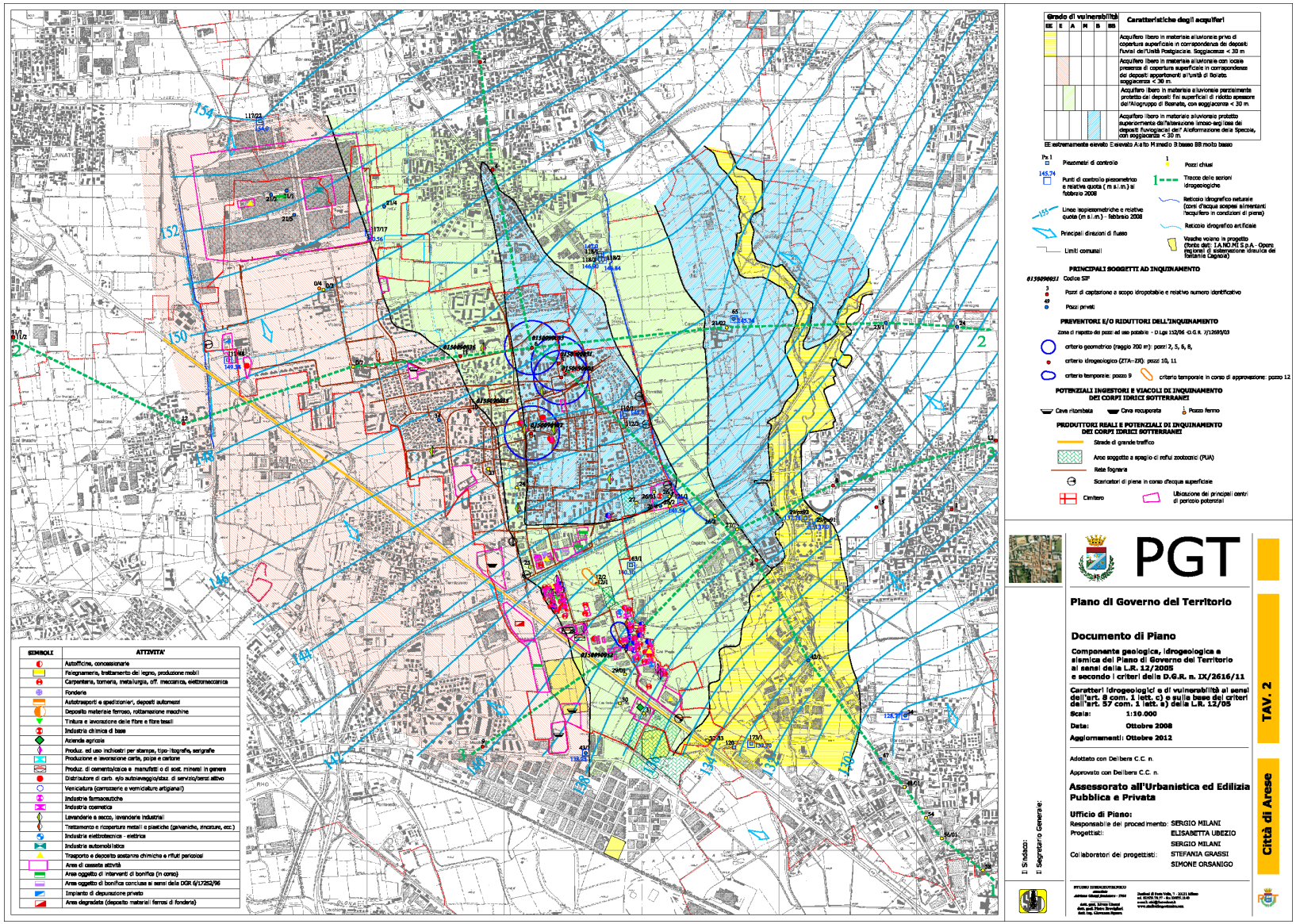
Il Documento di Piano, anche avvalendosi del Sistema Informativo Territoriale integrato, definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri e indirizzi aggiornati dalla Giunta regionale con delibera n. 8/7374/2008, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. a) della L.R. n. 12/2005, ulteriormente aggiornati con delibera di Giunta regionale n. 9/2616/2011 essenzialmente sul tema della riperimetrazione delle aree in dissesto, conseguenti alla realizzazione di opere di difesa del suolo e di studi di dettaglio, e sul tema dei vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale (PTR) [136].

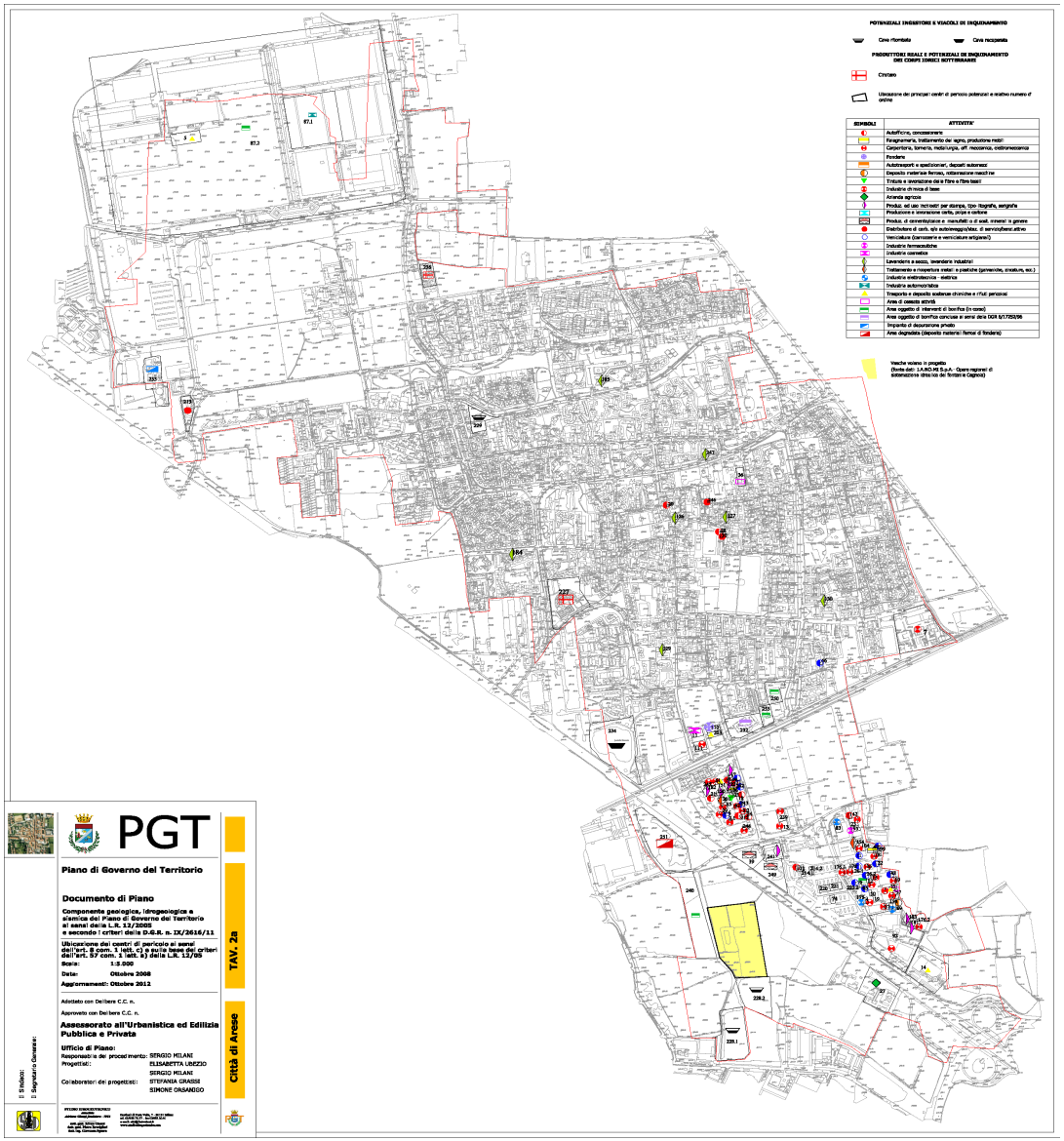
Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio della Città di Arese condotto dallo Studio Idrogeotecnico Associato[137] di Milano, che già nel marzo 2005 aveva redatto lo studio geologico di supporto al Piano Regolatore Generale[138], è strutturato in una prima parte costituita dalla *Relazione geologica generale*, allegata al presente Documento di Piano (art. 8, comma 1, lett. c), L.R. n. 12/2005), mentre la seconda parte è dedicata alle *Norme geologiche di Piano* dove vengono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono così assoggettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (art. 10, comma 1, lett. d, L.R. n. 12/2005), a cui si fa rimando.

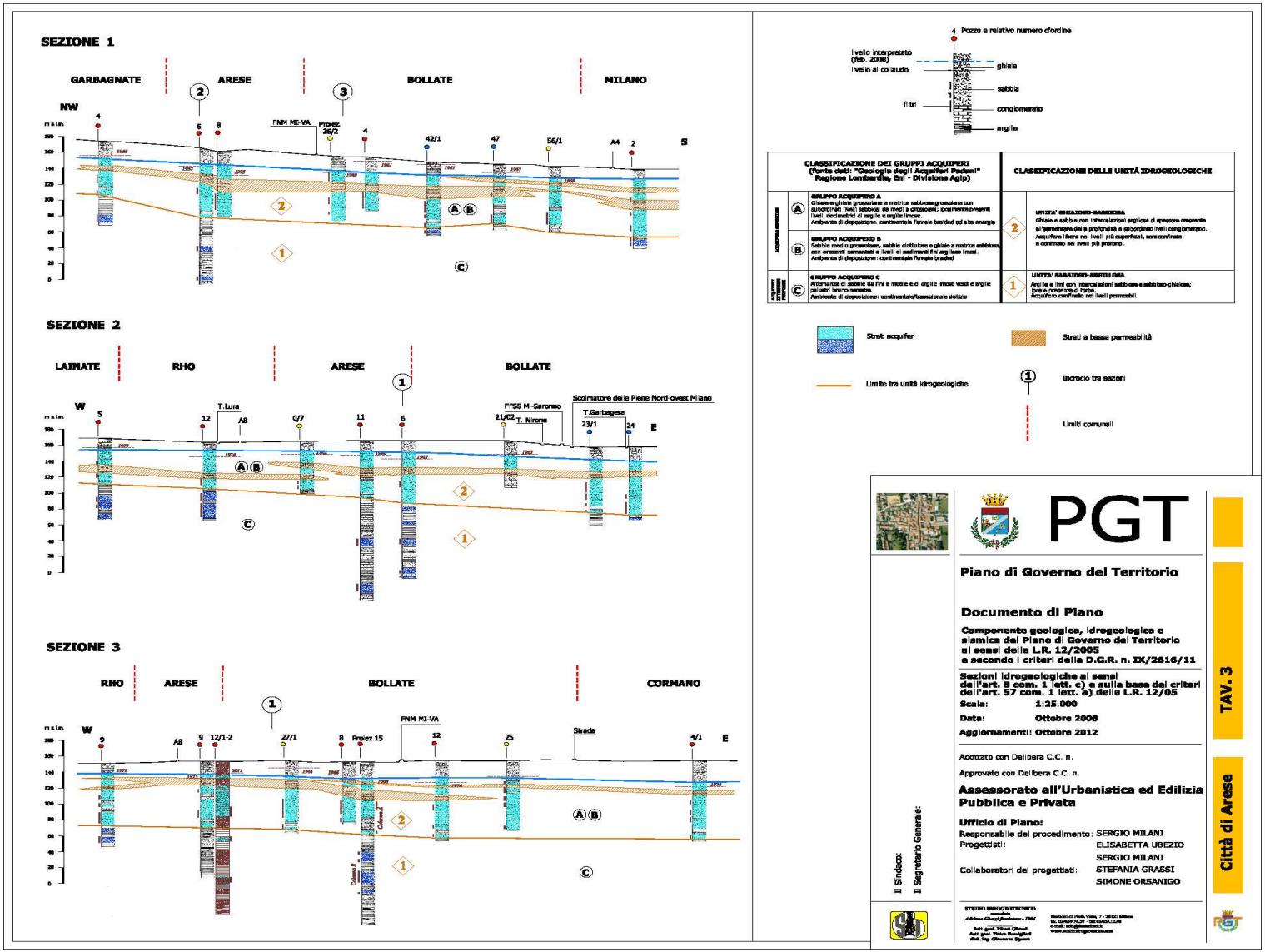
La *Relazione geologica generale* si compone di:
- quadro di riferimento programmatico;
- inquadramento geomorfologico e geologico;
- inquadramento meteo-climatico;
- inquadramento idrogeologico;
- caratterizzazione geologico-tecnica e pedologica;
- analisi del rischio sismico;
- quadro dei vincoli normativi vigenti sul territorio;
- sintesi degli elementi conoscitivi;

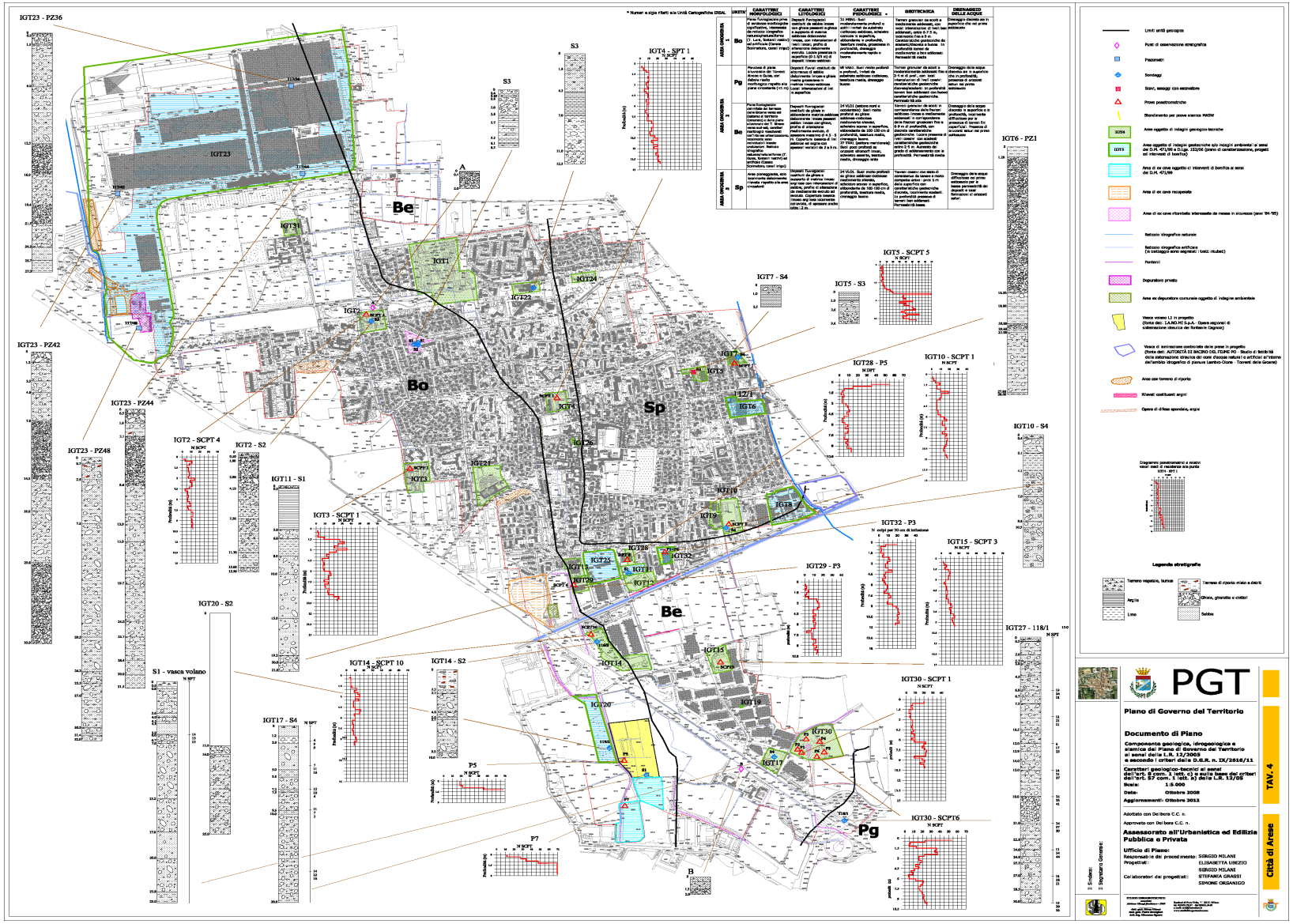
recepiti dal presente Documento di Piano, le cui tavole grafiche vengono per estratto di seguito riportate.

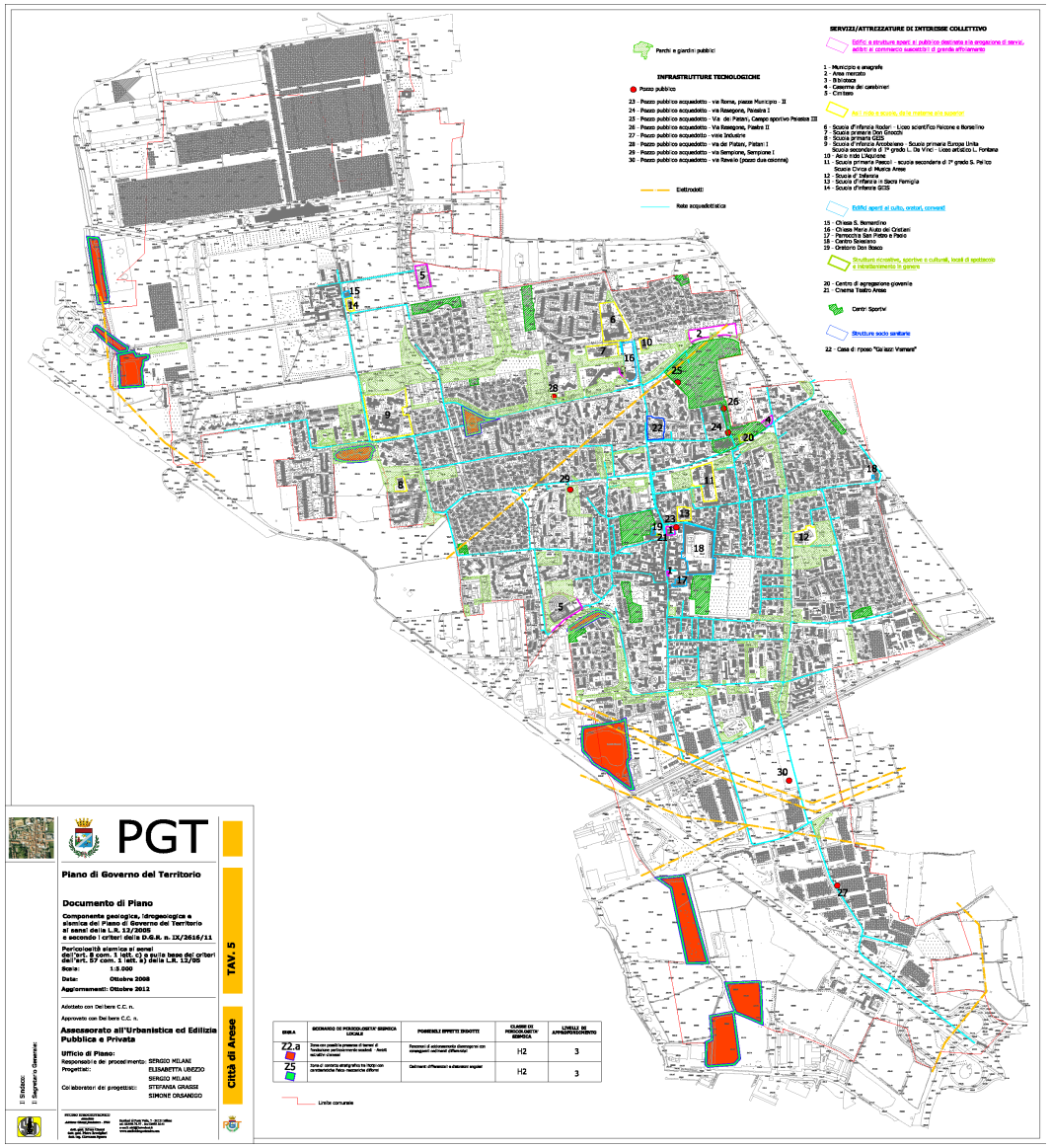

UNITA' GEOLOGICHE
LITOLOGIA
UNITÀ POSTGLACIALE (Pleistocene superiore - Olocene) Depositi fluviali privi di alterazione superficiale con suoli assenti o poco sviluppati
Sabbie debolmente limose con intercalazioni di ghiaie a supporto clastico e di matrice sabbiosa, generalmente sciolte.
ALLOGRUPPO DI BESNATE UNITA' DI BOLLATE
(Pleistocene medio - superiore) Depositi fluvioglaciali con profilo di alterazione superficiale poco evoluto. (Riss - Würm A.A.)
Ghiaie poligeniche a supporto clastico e di matrice sabbiosa, con copertura e/o intercalazioni limose.
ALLOGRUPPO DI BESNATE INDIFFERENZIATO (Pleistocene medio - superiore) Depositi fluvioglaciali con profilo di alterazione superficiale mediamente evoluto (spessore massimo di 4-5 m). Copertura loessica sempre presente. (Riss - Würm A.A.)
Ghiaie in matrice sabbiosa, localmente limosa, passanti a limi argillosi. Strutture da trasporto da correnti trattive. In superficie limi debolmente argillosi compatti (loess alterato).
ALLOFORMAZIONE DELLA SPECOLA (Pleistocene medio) Depositi fluvioglaciali con profilo di alterazione superficiale evoluto (massimo di 6-8 m) Copertura loessica sempre presente con spessori variabili anche superiori a 2 m (Riss A.A.)
Ghiaie da fini a grossolane a supporto di matrice limoso-argillosa, stratificate, con intercalazioni di sabbie. In superficie presenza di limi massivi compatti.
ELEMENTI GEOMORFOLOGICI
Lineamenti naturali/naturaliformi
Ciglio dei terrazzi principali
Vergenza delle piane
Dossi
Avvallamenti
Assi di drenaggio
Idrografia
Limiti comunali
Lineamenti artificiali
Ciglio dei terrazzi secondari
Cave di argilla abbandonate e/o recuperate
Cave di ghiaia/sabbia ritombate e/o recuperate
Aree con terreno di riporto
Limiti di unità geologica
Limiti incerto di unità geologica
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Caratteri geologici e geomorfologici ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. a) della L.R. 12/05
Scala: 1:10.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
Adottato con Delibera C.C. n.
Approvato con Delibera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE ORSANIGO
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:
TAV. 1
Città di Arese

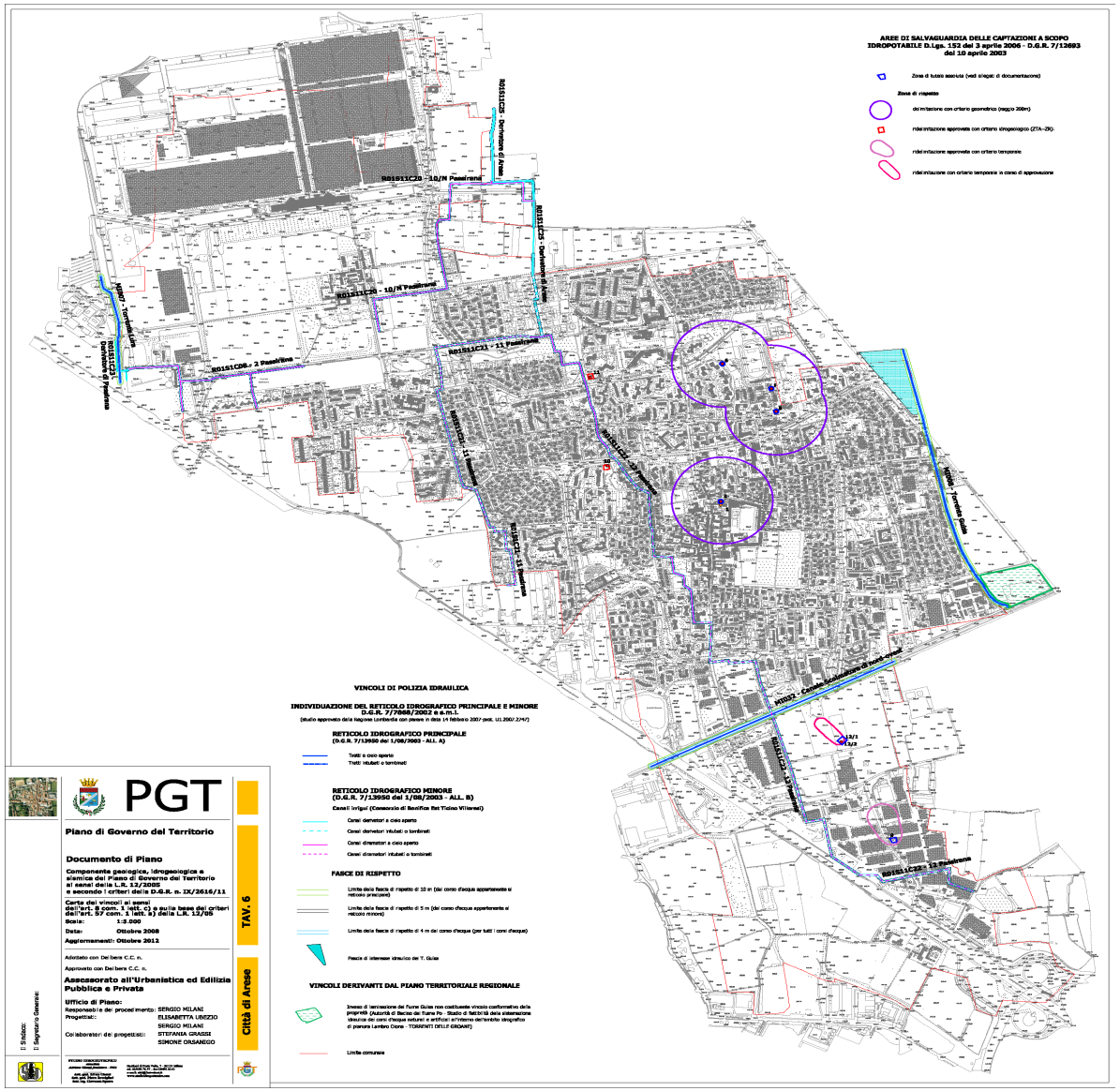

Grado di vulnerabilità
Caratteristiche degli acquiferi
EE estremamente elevato E elevato A alto M medio B basso BB molto basso
Pozzi chiusi
Punti di controllo piezometrico e relative quota (m s.l.m.) si febbraio 2008
Tracce delle sezioni idrogeologiche
Linee isopiezometriche e relative quote (m s.l.m.) - febbraio 2008
Reticolo idrografico naturale (corsi d'acqua sospesi alimentanti l'acquifero in condizioni di piena)
Principali direzioni di flusso
Reticolo idrografico artificiale
Limiti comunali
Vasche volano in progetto (fonte dati: I.A.NO.MI S.p.A - Opere regionali di sistemazione idraulica del fontanile Cagnola)
PRINCIPALI SOGGETTI AD INQUINAMENTO
Codice SIF
Pozzi di captazione a scopo idropotabile e relativo numero identificativo
Pozzi privati
PREVENTORI E/O RIDUTTORI DELL'INQUINAMENTO
Zona di rispetto dei pozzi ad uso potabile - D.Lgs 152/06 -G.U.R. 7/12693/03
criterio geometrico (raggio 200 m): pozzi 2, 5, 6, 8,
criterio idrogeologico (ZTA–ZR): pozzi 10, 11
criterio temporale: pozzo 9
criterio temporale in corso di approvazione: pozzo 12
POTENZIALI INGESTORI E VIACOLI DI INQUINAMENTO DEI CORPI IDRICI SOTTERRANEI
Cava ritombata
Cava recuperata
Pozzo fermo
PRODUTTORI REALI E POTENZIALI DI INQUINAMENTO DEI CORPI IDRICI SOTTERRANEI
Strade di grande traffico
Aree soggette a spagio di reflui zootecnici (PUA)
Rete fognaria
Scaricatori di piene in corso d'acqua superficiale
Cimitero
Ubicazione dei principali centri di pericolo potenziali
SIMBOLI
ATTIVITA'
Autofficine, concessionarie
Falegnameria, trattamento del legno, produzione mobili
Carpenteria, tornerie, metallurgia, off. meccanica, elettromeccanica
Fonderie
Autotrasporti e spedizionier, depositi automezzi
Deposito materiale ferroso, rottamazione macchine
Tintura e lavorazione delle fibre e fibre tessili
Industria chimica di base
Aziende agricole
Produz. ed uso inchiostri per stampa, tipo- litografie, serigrafie
Produzione e lavorazione carta, pelpe e cartone
Produz. di cemento/calce e manufatti o di sost. minerali in genere
Distributore di carb. e/o autoservaggio/staz. di servizio/benz. attivo
Verniciatura (carrozzerie e verniciature artigianali)
Industrie farmaceutiche
Industria cosmetica
Lavanderie a secco, lavanderie industriali
Trattamento e ricopertura metalli e plastiche (galvaniche, zincature, ecc.)
Industrie elettrotecniche - elettriche
Industrie automobilistiche
Trasporto e deposito sostanze chimiche e rifiuti pericolosi
Aree di cessate attività
Aree oggetto di interventi di bonifica (in corso)
Aree oggetto di bonifica concluse ai sensi della DGR 6/17252/96
Impianto di depurazione privato
Aree degradate (deposito materiali ferrosi di fonderia)
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Caratteri idrogeologici e di vulnerabilità ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 3. lett. a) della L.R. 12/05
Scala: 1:10.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
TAV. 2
Adottato con Delibera C.C. n.
Approvato con Delibera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE ORSANIGO
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:
Città di Arese

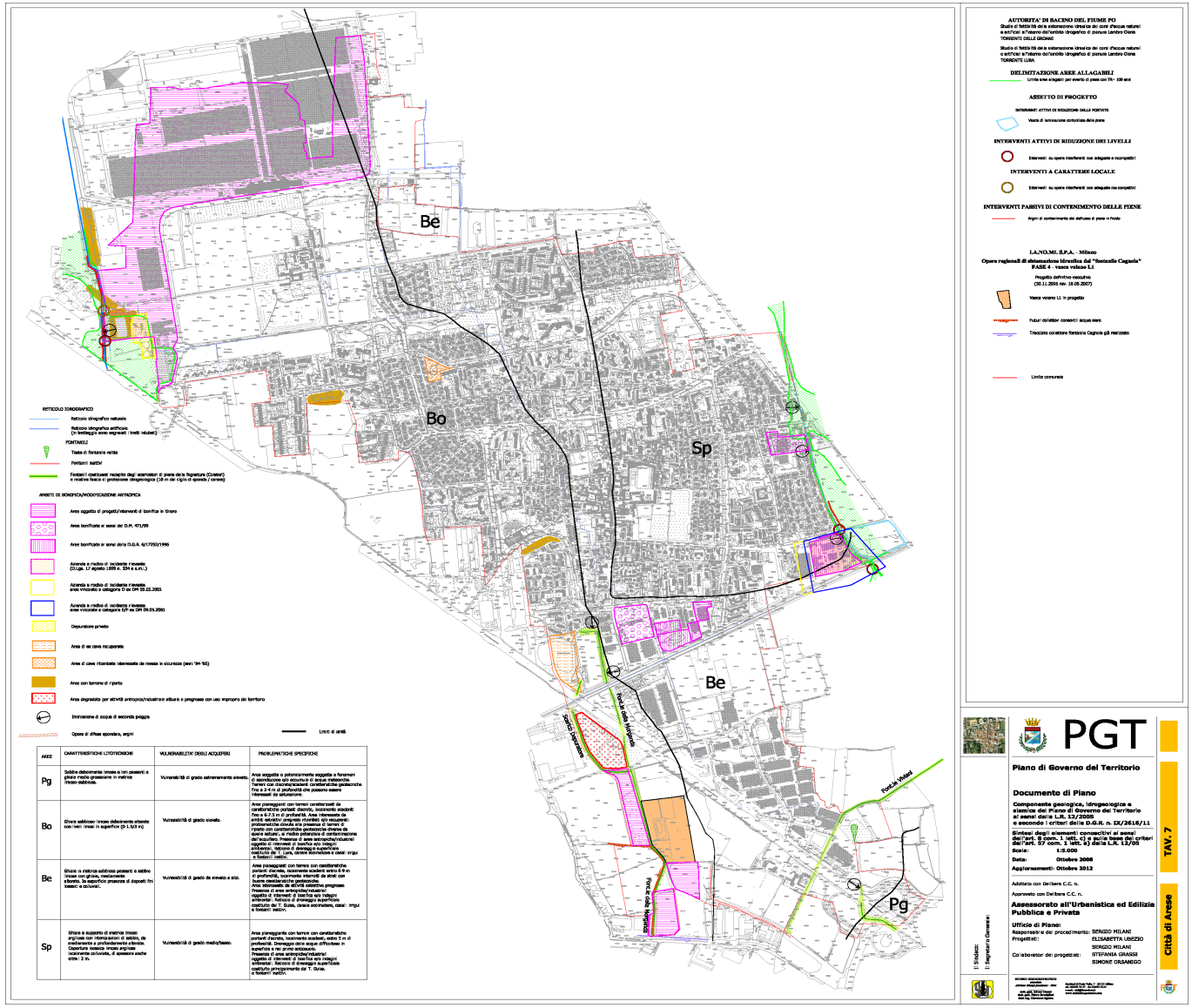

POTENZIALI INGESTORI E VIACCOLI DI INQUINAMENTO
Cave ritombate
Cave recuperate
RECETTORI SENSIBILI E POTENZIALI DI INQUINAMENTO
DAI CORPI IDRICI SOTTERRANEI
Cimitero
Ubicazione dei principali centri di pericolo potenziali e relativo numero di codice
SIMBOLI
ATTIVITA'
Autofficine, concessionarie
Falegnamerie, trattamento dei legno, produzione mobili
Carpenterie, lamierie, metalrurgia, off. meccaniche, elettromeccaniche
Floricoltura
Autotrasporti e spedizionieri, depositi autoveicoli
Deposito materiale ferroso, rottamazione macchine
Tintorie e lavorazione dei e fibre e fibre tessili
Industrie chimiche di base
Aziende agricole
Produz. ed uso inchiostri per stampa, tipo- litografia, serigrafia
Produzione e lavorazione carta, pelle e cartone
Produz. di cementoplastici e manufatti o di sost. simenti e gesso
Distributore di carb. e/o autoveggi/staz. di servizi/bene attivo
Verniciatura (carrozzerie e verniciature artigianali)
Industrie farmaceutiche
Industrie cosmetiche
Lavanderie a secco, lavanderie industriali
Trattamento e rimozione metalli e pastiche (galvaniche, smaltura, ecc.)
Industrie elettrotecniche - elettriche
Industrie automobilistiche
Trasporto e deposito sostanze chimiche e rifiuti pericolosi
Area di cessata attività
Area oggetto di interventi di bonifica (in corso)
Area oggetto di bonifica conclusa e senza data DGR 9/17252/96
Impianto di depurazione privato
Area degradata (deposito materiali/ fronte di fondera)
Vasche volano in progetto
(fonte dati: I.A.R.O.M. S.p.A. Opere regionali di sistemazione idraulica del fontanile Cagnola)
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Ubicazione dei centri di pericolo ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. b) della L.R. 12/05
Scala: 1:2.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
Adottato con Delibera C.C. n.
Approvato con Delibera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE ORSARDO
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:
TAV. 2a
Città di Arese

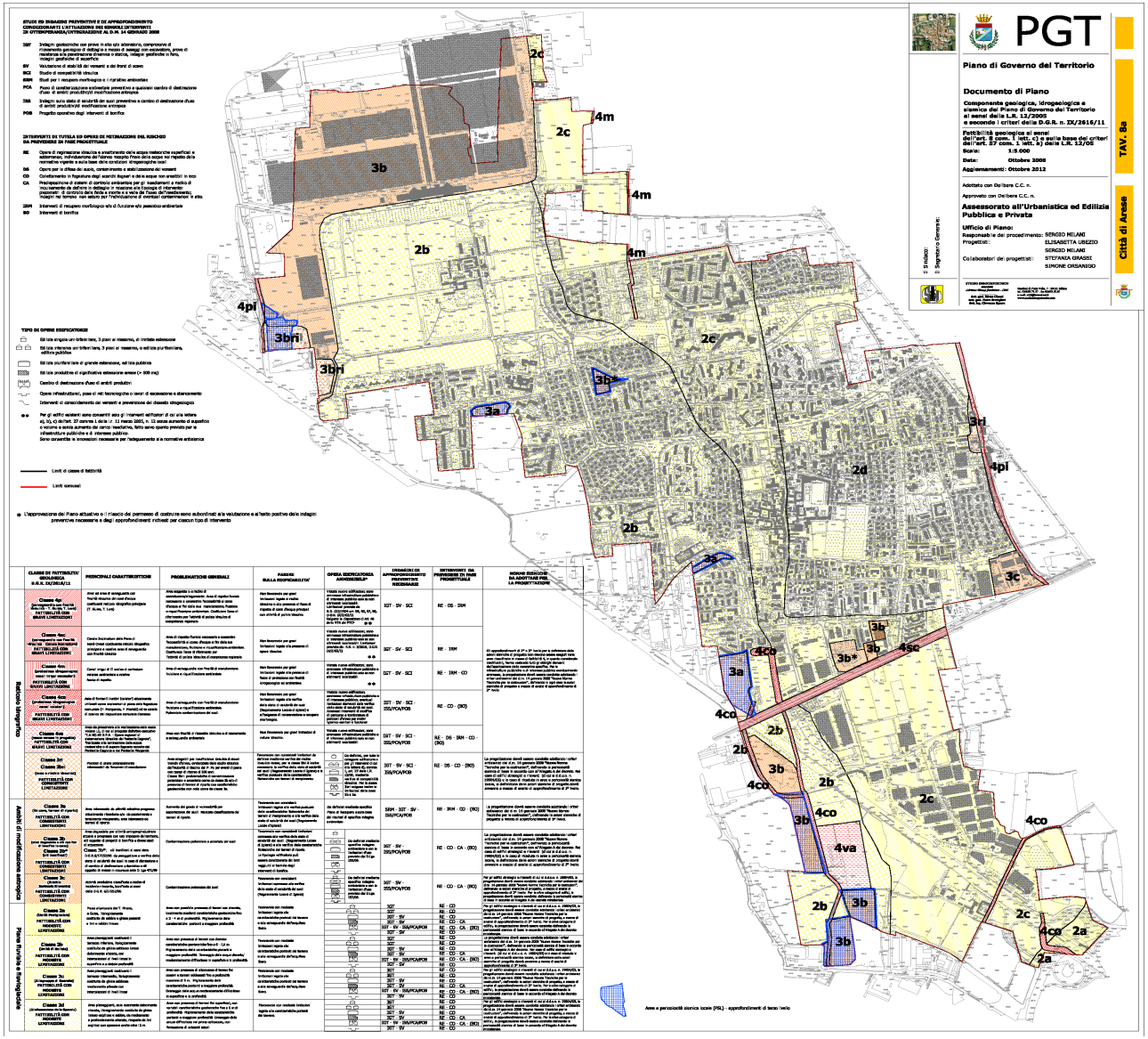

SEZIONE 1
GARBAGNATE
ARESE
BOLLATE
MILANO
NW
SEZIONE 2
LAINATE
RHO
ARESE
BOLLATE
W
E
SEZIONE 3
RHO
ARESE
BOLLATE
CORMANO
W
E
Pozzo e relativo numero d'ordine
livello interpretato (feb. 2008)
livello al collaudo
ghiaia
sabbia
conglomerato
argilla
filtri
CLASSIFICAZIONE DEI GRUPPI ACQUIFERI (fonte dati: "Geologia degli Acquiferi Padani" Regione Lombardia, Eni - Divisione Agip)
CLASSIFICAZIONE DELLE UNITÀ IDROGEOLOGICHE
GRUPPO ACQUIFERO A
GRUPPO ACQUIFERO B
GRUPPO ACQUIFERO C
UNITA' GHIAIOSO-SABBIOSA
UNITA' SABBIOSO-ARGILLOSA
Strati acquiferi
Strati a bassa permeabilità
Limite tra unità idrogeologiche
Incrocio tra sezioni
Limiti comunali
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Sezioni idrogeologiche ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. a) della L.R. 12/05
Scala: 1:25.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
Adottato con Delibera C.C. n.
Approvato con Delibera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE ORSANIGO
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:
TAV. 3
Città di Arese

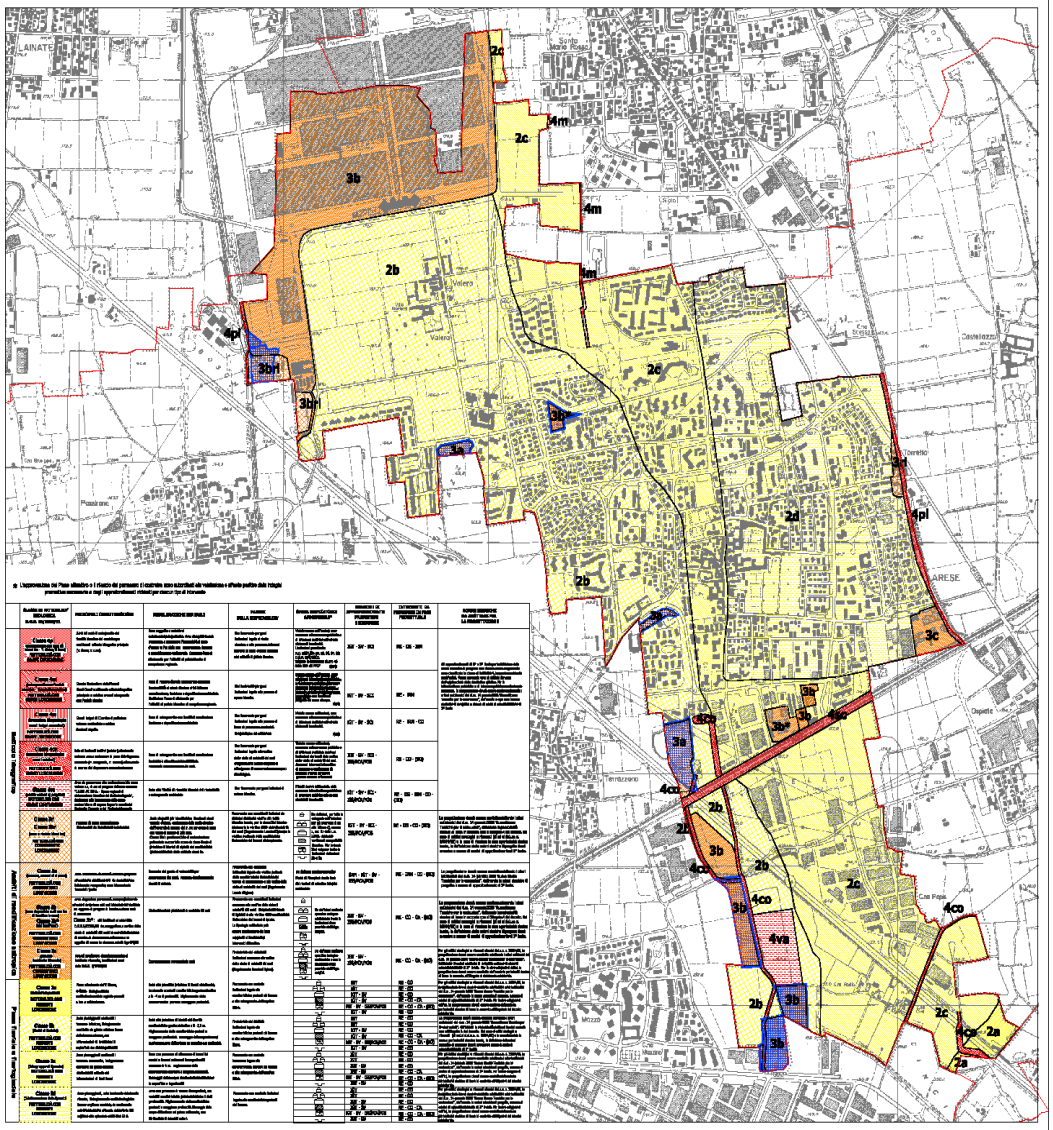

IGT23 - PZ36
IGT23 - PZ42
IGT23 - PZ44
IGT23 - PZ48
IGT6 - PZ1
IGT2 - SCPT 4
IGT2 - S2
IGT11 - S1
IGT3 - SCPT 1
IGT20 - S2
S1 - vasca volano
IGT14 - SCPT 10
IGT14 - S2
IGT17 - S4
P5
P7
B
S3
IGT4 - SPT 1
IGT7 - S4
IGT5 - S3
IGT5 - SCPT 5
IGT28 - P5
IGT10 - SCPT 1
IGT10 - S4
IGT32 - P3
IGT15 - SCPT 3
IGT29 - P3
IGT27 - 118/1
IGT30 - SCPT 1
IGT30 - SCPT6
Be
Bo
Sp
Pg
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componenti geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R.n. IX/2616/11
Caratteri geologico-tecnici ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. a) della L.R. 12/05
Scala: 1:5.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2013
Adottato con Delibera C.C. n.
Approvato con Delibera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA LINEZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE ORGANICO
TAV. 4
Città di Arese
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:


Parchi e giardini pubblici
INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
Pozzo pubblico
23 - Pozzo pubblico acquedotto - via Roma, piazza Municipio - II
24 - Pozzo pubblico acquedotto - via Rosagnone, Palestra I
25 - Pozzo pubblico acquedotto - Via dei Platani, Campo sportivo Perasina III
26 - Pozzo pubblico acquedotto - Via Rosagnone, Pineta II
27 - Pozzo pubblico acquedotto - viale Industrie
28 - Pozzo pubblico acquedotto - via dei Platani, Platani I
29 - Pozzo pubblico acquedotto - via Sempione, Sempione I
30 - Pozzo pubblico acquedotto - via Rovello (pozzo due colonne)
Elettrodotti
Rete acquedottistica
SERVIZI/ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO
Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, edifici di commercio suscettibili di grande affollamento
1 - Municipio e anagrafe
2 - Area mercato
3 - Biblioteca
4 - Caserme dei carabinieri
5 - Corte Isola
Asili nido e scuola, dalla materna alla superior
6 - Scuola d'infanzia Nobel - Liceo scientifico Falcone e Borsellino
7 - Scuola primaria Don Gnocchi
8 - Scuola primaria CDS
9 - Scuola d'infanzia Arcobaleno - Scuola primaria Europa Unita
Scuola secondaria di 1° grado L. Da Vinci - Liceo artistico L. Fontana
10 - Asilo nido L'Aquilone
11 - Scuola primaria Peacci - scuola secondaria di 1° grado S. Pellico
Scuola Civica di Musica Arese
12 - Scuola d' Infanzia
13 - Scuola d'infanzia di Stazi Famiglia
14 - Scuola d'infanzia CDS
Edifici aperti al culto, oratori, conventi
15 - Chiesa S. Rementino
16 - Chiesa Maria Aiuto dei Cristiani
17 - Parrocchia San Pietro e Paolo
18 - Centro Sereseno
19 - Oratorio Don Bosco
Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e intrattenimento in genere
20 - Centro di aggregazione giovanile
21 - Cinema Teatro Arese
Centri Sportivi
Strutture socio sanitarie
22 - Casa di riposo "Cavazzi Viamara"
Limite comunale
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Pericolosità sismica ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e quale base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. b) della L.R. 12/05
Scala: 1:5.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
Adottato con Del bera C.C. n.
Approvato con Del bera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZZO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE ORSANIGO
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:
TAV. 5
Città di Arese
CLASSE
SOTTOCLASSE
FONDAMENTALE PER LA PIANIFICAZIONE LOCALE
POSSIBILI EFFETTI INDOTTI
CLASSE DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
LIVELLO DI APPROFONDIMENTO
Z2.a
Zona con possibile presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti - livelli sciolti e cedevoli
Fenomeni di addensamento disomogeneo con cedimenti differenziali differenziali
H2
3
Z5
Zona di contatto stratigrafico tra tipi con caratteristiche fisico meccaniche diverse
Cedimenti differenziali e distorsioni angolari
H2
3


AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI A SCOPO IDROPOTABILE D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 - D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003
Zona di tutela assoluta (vedi allegati di documentazione)
Zona di rispetto
del pozzo con criterio geometrico (raggio 200m)
del pozzo approvata con criterio idrogeologico (ZTA-ZR)
del pozzo approvata con criterio temporale
del pozzo con criterio temporale in corso di approvazione
R01S11C25 - Derivazione di Arese
R01S11C20 - 10/M Pasqirana
R01S11C26 - 10/M Pasqirana
R01S11C27 - Derivazione di Arese
R01S11C08 - 2 Pasqirana
R01S11C21 - 11 Pasqirana
R01S11C22 - 11 Pasqirana
R01S11C24 - 11 Pasqirana
R01S11C23 - 11 Pasqirana
R01S11C28 - 12 Pasqirana
H0001 - Torrente Guisa
H0001 - Torrente Guisa
H0021 - Canale Scolmatore di Nord-Ovest
VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA
INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE E MINORE D.G.R. 7/7868/2002 e s.m.i.
(studio approvato dalla Regione Lombardia con parere n data 14 febbraio 2007-prot. U1.2007.2747)
RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE
(D.G.R. 7/13950 del 1/08/2003 - ALL. A)
Tratti a cielo aperto
Tratti intubati o tombinati
RETICOLO IDROGRAFICO MINORE
(D.G.R. 7/13950 del 1/08/2003 - ALL. B)
Canali irrigui (Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi)
Canali derivatori a cielo aperto
Canali derivatori intubati o tombinati
Canali diramatori a cielo aperto
Canali diramatori intubati o tombinati
FASCE DI RISPETTO
Limite della fascia di rispetto di 10 m (del corso d'acqua appartenente al reticolo principale)
Limite della fascia di rispetto di 5 m (del corso d'acqua appartenente al reticolo minore)
Limite della fascia di rispetto di 4 m del corso d'acqua (per tutti i corsi d'acqua)
Fascia di interesse idraulico del T. Guisa
VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE REGIONALE
Invaso di laminazione del Fiume Guisa non costituente vincolo conformativo della proprietà (Autorità di Bacino del fiume Po - Stralcio di fattibilità della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua naturali e artificiali all'interno del territorio compreso di pianura Lambro Olona - TORRENTI DELLE GRONDE)
Limite comunale
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Carta dei vincoli ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. b) della L.R. 12/05
Scala: 1:5.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
Adottato con Del bera C.C. n.
Approvato con Del bera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZIO, SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI, SIMONE ORSANIGO
TAV. 6
Città di Arese
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:


Be
Bo
Sp
Be
Pg
Fontana Vitali
Pozzi della Marcella
Cascina Garbagnata
AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME PO
DELIMITAZIONE AREE ALLAGABILI
ASSETTO DI PROGETTO
INTERVENTI ATTIVI DI RIDUZIONE DEI LIVELLI
INTERVENTI A CARATTERE LOCALE
INTERVENTI PASSIVI DI CONTENIMENTO DELLE PIENE
I.A.N.O.M.I. S.P.A. - Milano
Opera regionale di sistemazione idraulica del "fontanile Cagnola"
FASE 4 - vasca volano L1
RETICOLO IDROGRAFICO
FONTANILI
AMBITI DI BONIFICA/MODIFICAZIONE ANTROPICA
Limiti di unità
AREE
CARATTERISTICHE LITOTECNICHE
VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI
PROBLEMATICHE SPECIFICHE
Pg
Bo
Be
Sp
PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Sintesi degli elementi conoscitivi ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. a) della L.R. 12/05
Scala: 1:5.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
Adottato con Delibera C.C. n.
Approvato con Delibera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA LIBERSO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE CASAMASSO
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:
TAV. 7
Città di Arese


PGT
Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11
Fattibilità geologica ai sensi dell'art. 8 comm. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 comm. 1 lett. b) della L.R. 12/05
Scala: 1:5.000
Data: Ottobre 2008
Aggiornamenti: Ottobre 2012
Adottato con Delibera C.C. n.
Approvato con Delibera C.C. n.
Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata
Ufficio di Piano:
Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA URZEO, SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSE, SIMONE ORSENIGO
Il Sindaco:
Il Segretario Generale:
TAV. 8a
Città di Arese
STUDI ED INDAGINI PREVENTIVE E DI APPROFONDIMENTO CONDIZIONANTI L'ATTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI DI OTTEMPERANZA/ATTUAZIONE AL D.M. 14 GENNAIO 2008
INTERVENTI DI TUTELA ED OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
TIPO DI OPERE EDIFICATORIE
Limiti di classe di fattibilità
Limiti comunali
2c
4m
3b
2b
4pi
3bri
3b*
3a
2d
3c
4sc
4co
2a
4va



STUDI ED INDAGINI PREVENTIVE E DI APPROFONDIMENTO CONDIZIONANTI L'ATTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI IN OTTEMPERANZA/INTEGRAZIONE AL D.M. 14 GENNAIO 2008

IGT	Indagini geotecniche con prove in sito e/o laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio a mezzo di assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica e statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie
SV	Valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo
SCI	Studio di compatibilità idraulica
SRM	Studi per il recupero morfologico e il ripristino ambientale
PCA	Piano di caratterizzazione ambientale preventivo e qualsiasi cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi/ei modificazione antropica
ISS	Indagini sullo stato di salubrità dei suoli preventivo a cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi/ei modificazione antropica
POB	Progetto operativo degli interventi di bonifica

INTERVENTI DI TUTELA ED OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE

RE	Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee, individuazione del/dorso recapito finale delle acque nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche locali
DS	Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti
CO	Collettamento in fognatura degli scarichi fognari e delle acque non smaltibili in loco
CA	Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alla tipologia di intervento: piezometri di controllo della falda a monte e a valle del flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto
IRM	Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale
BO	Interventi di bonifica

TIPO DI OPERE EDIFICATORIE

- Edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione
- Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica
- Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica
- Edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq)
- Cambio di destinazione d'uso di ambiti produttivi
- Opere infrastrutturali, posa di reti tecnologiche o lavori di escavazione o sbancamento
- Interventi di consolidamento dei versanti e prevenzione del dissesto idrogeologico
- Per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi edificatori di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 comma 1 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.
  Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica

Limiti di classe di fattibilità

Limite comunale

Area a pericolosità sismica locale (PSL) - approfondimenti di terzo livello



PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11

Fattibilità geologica ai sensi dell'art. 8 com. 1 lett. c) e sulla base dei criteri dell'art. 57 com. 1 lett. a) della L.R. 12/05

Scala: 1:10.000

Data: Ottobre 2008

Aggiornamenti: Ottobre 2012

Adottato con Delibera C.C. n.

Approvato con Delibera C.C. n.

Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Pubblica e Privata

Ufficio di Piano:

Responsabile del procedimento: SERGIO MILANI
Progettisti: ELISABETTA UBEZIO
SERGIO MILANI
Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI
SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco:

Il Segretario Generale:

STUDIO IDROGEOTECNICO
associato
Adriano Ghisotti Bonizzoni - 1966
dott. geol. Silvano Ghisotti
dott. geol. Pietro Bonizzoni
dott. ing. Clarenza Ripamonti

Via Vittorio Veneto, 7 - 20121 Milano
tel. 02/659.78.57 - fax 02/652.18.65
e-mail: info@studioghisotti.com
www.studioghisotti.com

TAV. 8b

Città di Arese



PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

A4 – VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

Data: Dicembre 2013

Aggiornamenti: Marzo 2014

Adottato con Delibera di C.C. n.

Approvato con Delibera di C.C. n.

Assessorato Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia privata e pubblica – Ambiente - Viabilità

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe

Città di Arese

4	- VALUTAZIONI PRELIMINARI DEL PIANO

Le informazione raccolte e gli elementi descritti nei capitoli precedenti (Cap. A1, A2, e A3 del Documento di Piano) vengono qui letti per poter realizzare il progetto di Piano del Governo del Territorio.
Non è una lettura storica, che attraverso i documenti indaga la società aresina nel tentativo di ricostruire l'aspetto dei suoi "usi e costumi", né è una lettura geografica che mette in fila i vari aspetti del suo territorio, ma vuole essere una lettura che attraverso la scoperta del "genius loci"[139], ovvero della peculiarità del territorio, indaga le modalità dell'insediarsi nel tentativo di ricevere un aiuto per il progetto (nell'oggi) di Piano di Governo del Territorio.

A4.	1	Stato di attuazione del PRG vigente

Con l'applicazione dei contenuti del Piano Regolatore Generale (approvato nel 1997), del Documento d'Inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento (del 2001) successivamente aggiornato (nel 2005), insieme alla co-applicazione dei regolamenti/strumenti di cui l'Amministrazione comunale si è dotata, come:

- possibilità di presentare Permessi di Costruire convenzionati per alcune categorie di interventi edilizi o in luogo ai Piani di Recupero negli immobile ricadenti nelle "Zone del Centro Storico - A" di PRG;
- Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche del Centro Storico;
- Regolamento per l'assegnazione di finanziamenti ai privati per il recupero ed il risanamento delle facciate degli edifici previsti nelle Zone di Recupero del PRG che si attua attraverso incentivi finanziari e tributari;
- Documento relativo alla determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia residenziale convenzionata, ai sensi dell'art. 18 del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, n. 380, da realizzare nell'ambito di Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento, Permessi di Costruire convenzionati al fine di rispondere ai fabbisogni sociali della casa, secondo le diverse situazioni familiari e condizioni finanziarie, prevedendo diverse soluzioni d'intervento che rientrano nella definizione di edilizia economico popolare;
- Regolamento per l'assegnazione di finanziamenti ai privati per il rifacimento delle coperture in cemento-amianto degli edifici e l'installazione di pannelli solari termici.

si può affermare che la meta della riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale nell'ultimo decennio è stata in parte raggiunta.
Infatti la previsione di trasformazione di aree produttive cessate e/o dismesse localizzate in zone disomogenee (a vocazione prevalentemente residenziale) ha trovato positivo riscontro in questi ultimi anni e ciò ha permesso di attuare altri significativi interventi di riqualificazione:

- le aree di Via Mattei (civici 58 e 60) per una superficie complessiva di circa mq 6.625,00;
- l'area di Via Senato (civico 4) per una superficie complessiva di circa mq 3.536,00;
- l'area sita tra le Vie Mattei-Statuto-Montegrappa per una superficie complessiva di circa mq 28.052,00;
- l'area sita in Via Madre Teresa di Calcutta per una superficie complessiva di circa mq 13.036,91.
- l'area di Via Senato (civico n. 10) per una superficie complessiva di circa mq 3.210,71.

Sono interventi destinati ad usi diversi: residenziali, compatibili con la residenza (direzionale) e a servizio della residenza stessa (commerciale/pubblico esercizio), con potenziamento delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico (strade, parcheggi, piste ciclopedonali, edifici sociali), nonché interventi di bonifica dei suoli, inoltre si è riusciti ad impegnare convenzionalmente alla realizzazione di alloggi in edilizia residenziale con caratteristiche economico popolare gli operatori privati. Infatti nel

decennio 1996-2006 sono stati realizzati 270 nuovi alloggi con tali caratteristiche, pari a 60.000 mc, corrispondenti al 16% della cubatura residenziale realizzata nel decennio[140].
Mentre la possibilità dettate dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di proporre Permessi di Costruire convenzionati per interventi che toccano gli aspetti planovolumetrici degli immobili siti all'interno dei perimetri del Centro Storico e delle Zone di Recupero hanno consentito di intervenire in maniera mirata e specifica nel recupero dei "vuoti edilizi" delle corti e contenere così il consumo di suolo: gli interventi effettuati sono stati oggetto di verifica di un eventuale maggior carico urbanistico che, in alcuni casi, hanno comportato il reperimento dei necessari standard secondo le modalità applicate anche per la programmazione negoziata, ma con una maggior flessibilità dell'Amministrazione verso la monetizzazione trattandosi comunque di interventi diretti, seppur convenzionati, su immobili facenti parte del tessuto consolidato che riveste carattere storico.

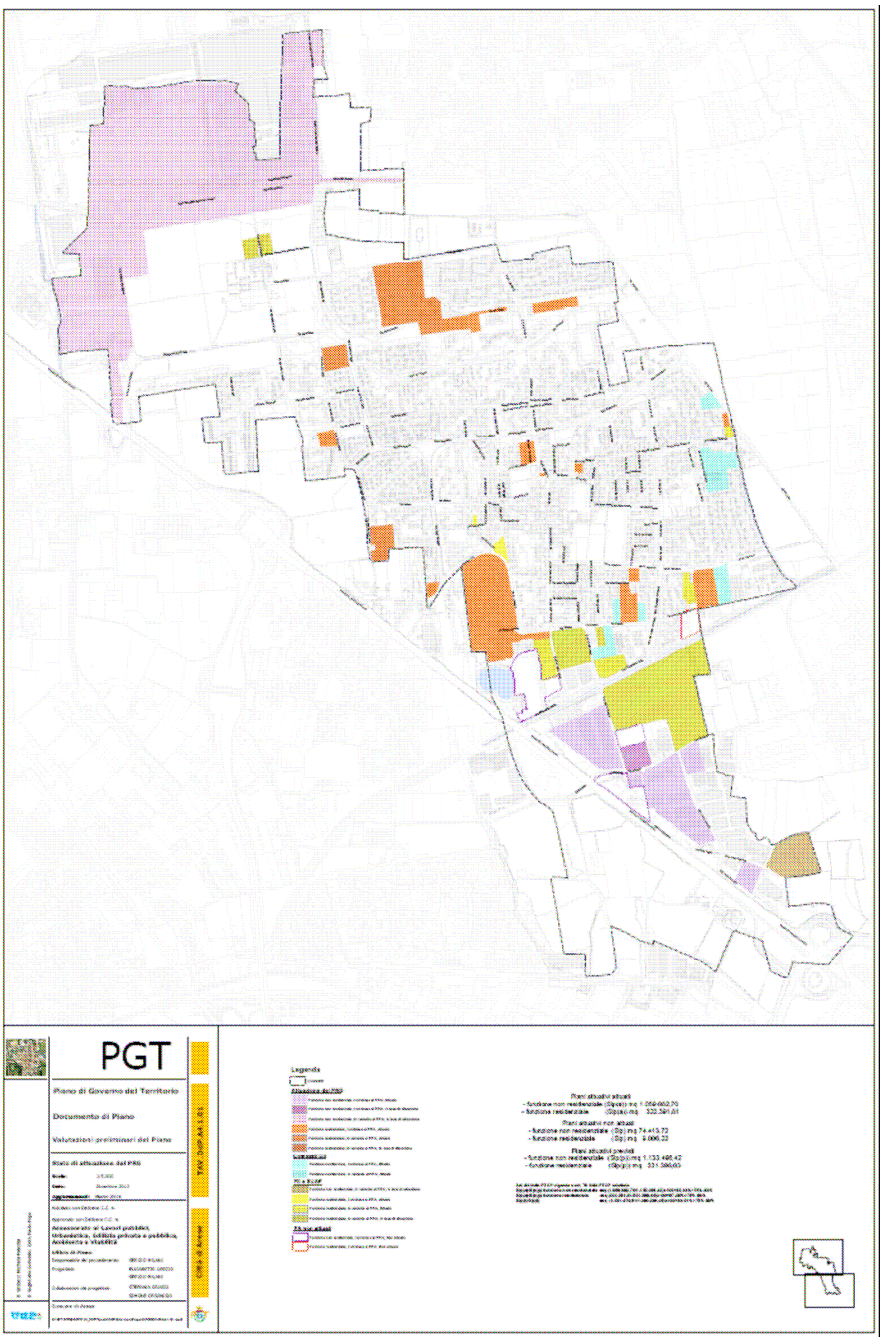


Fig. 86 – UdP: Stato di Attuazione del PRG Tav. A4.1.01

Il Piano Regolatore Generale prevedeva una capacità insediativa residenziale teorica pari a 21.500 abitanti.
Al 31.12.2012 la popolazione residente è pari a 19.325 abitanti, alla stessa data, l'attuazione delle superfici destinate a standard (servizi) residenziali del PRG è pari a circa mq 848.095 con una dotazione pro-capite di 43,88 mq/ab; decisamente superiore alla normativa vigente in fase di adozione e approvazione dello stesso PRG (26,5 mq/ab L.R. n. 51/1975) e ai Piani di Governo del Territorio (18 mq/ab L.R. n. 12/2005), mentre l'attuazione delle superfici destinate a standard (servizi) produttive del PRG è pari a circa mq 98.095, quasi esclusivamente destinate a parcheggi.
Pertanto risultano attuate (al 31.12.2012) aree, sia per servizi (standard) residenziali che per servizi industriali, per una superficie complessiva di mq 946.240,60 a fronte di una previsione iniziale di mq 1.031.570, ovvero quasi il 92%; inoltre alla stessa data la percentuale di spazi a servizi pubblici di interesse pubblico o generale rispetto alla superficie territoriale della Città di Arese (St = km 6,52 = mq 6.568.722,98) è del 15%.
Si ritiene necessario sin da ora evidenziare, come meglio approfondito nella *Relazione* del Piano dei Servizi ed esplicitato con apposite *schede*, che al 31.12.2012 la Città di Arese ha un saldo naturale negativo ed anche un saldo migratorio negativo.

L'indice di consumo di suolo (ICS)[141] come definito dall'art. 84 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (vigente) della Provincia di Milano secondo i criteri stabiliti con successiva Delibera di Giunta provinciale[142] è pari a 66,74%; il dato è comprensivo di tutti i piani/programmi attuati, e successivamente realizzati con l'emissione dei successivi titoli abilitativi edilizi, e comunque con convenzione urbanistica in corso di validità al 31.12.2012 riportati nella prossima tabella per un'area urbanizzata complessiva di mq 4.384.027,94.
Mentre il territorio urbanizzato (TU)[143], come definito dall'art. 70 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (approvato[144], ma ancora in fase di pubblicazione) è pari a mq 4.331.656,86.
La rappresentazione di:
- indice di consumo di suolo (ICS)
- territorio urbanizzato (TU)

è illustrata con specifica Tavola elaborata dall'Ufficio di Piano e di seguito inserita.

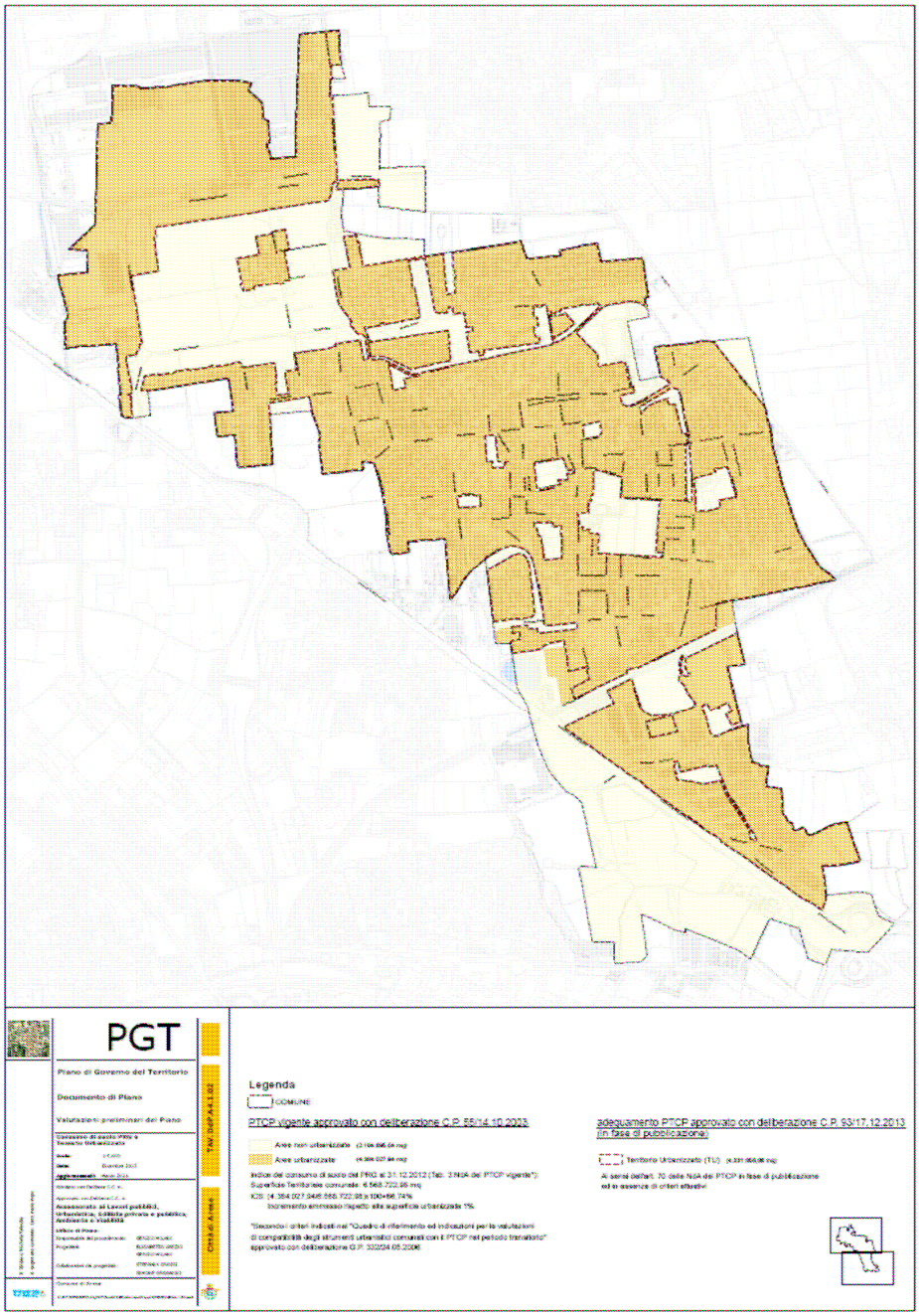


Fig. 87 – UdP: Consumo di Suolo del PRG e Territorio Urbanizzato - Tav. A4.1.02

VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE									
N°	Procedura	Ubicazione	Destinazione funzionale	St[145] (mq)	Sf (mq)	Standard		Sl (mq)/ V (mc)	Altro[146]
						Verde/Parcheggi interni al comparto (mq)	Qualitativo		
//	AdP P. R. Intercomunale L.R. 30/1994	Comprensorio industriale "Fiat-Alfa Romeo", Viale Alfa Romeo	produttivo	2.074.42,007 Arese 882.379,00	1.371.023,00	274.205,00	//	1.096.952,00	– cessione area in fregio al Viale Alfa Romeo mq 23.730,00; – compendio immobiliare, denominato area ex ANCIFAP, avente accesso dalla Via privata Alfa Romeo; – istituzione di servitù ad uso pubblico e perpetua aree a parcheggio e verde; – impegno alla cessione della strada denominata Viale Alfa Romeo alla Provincia di Milano; – impegno alla cessione del sottopasso (SP Senato-Lainate) alla Provincia di Milano.
1	L. 1/1978 OO.PP.[147]	a sud del territorio comunale[148]	servizi tecnologici	14.047,00[149]	//	//	//	//	//
2	L.R. 23/1997	V. dei Platani n. 8	residenziale	1.550,00	//	//	//	//	//
3	L.R. 23/1997 OO.PP.	V. per Passirana/V. Alfa Romeo	viabilità	766,00	//	//	//	//	//
4	L.R. 23/1997 OO.PP.	Sp 46 Rho-Monza tronco Baranzate-Rho Loc. cascina Carmine[150]	19. viabilità 20. agricola	14.755,00	//	//	//	//	//
5	ritenuto di non procedere								
6	L.R. 23/1997	V. Volta/v. Monte Grappa	residenziale[151]	14.216,00	//	//	//	//	//
7	L.R. 23/1997	V. Marmolada/V. Gramsci/V. Monte Generoso	trasformazione funzionale[152]	4.730,00	//	//	//	//	//
8	L.R. 23/1997	//	servizi pubblici residenziali[153]	//	//	//	//	//	//
9	L.R. 23/1997 OO.PP.	Sp 46 Rho-Monza/A8 Loc. cascina Cinci[154]	viabilità	81.536,00	//	//	//	//	//
10	L.R. 23/1997 OO.PP	V.le Marietti/V. Ferrari/V.le Nuvolari	viabilità	4.022,00	//	//	//	//	//
11	L.R. 23/1997 P.L.	V. Valera	residenziale[155]	16.521,73	8.363,96	8.157,00[156]	//	5.329,34/ 16.521,73	– mq 2.694,00 (mc 8.350,00) alloggi convenzionati in; – mq 1.432,00 cessioni fuori comparto.
12	L.R. 23/1997	//	adeguamento NTA	//	//	//	//	//	//
13	L.R. 23/1997 P.L.	V. Varzi/V.le Nuvolari	residenziale[157]	13.587,23	9.335,27	4.251,96	//	4.529,07/ 13.587,23	– Mq 916,56 (mc 2.749,68) alloggi convenzionati in vendita; – mq 12,00 cessioni fuori comparto.
14	L.R. 23/1997 P.I.I.	V. Vismara n. 70	1. residenziale 2. direzionale	7.302,48	5.441,21	1.861,26	2c ristrutturazione edificio comunale di V. Col di lana n. 10; 3c completamento scuola elementare in V. dei Gelsi; 4c completamento illuminazione pubblica e piste ciclo-pedonali in V. Di Vittorio; 5c completamento ambientale ex fontanile Varzi ed impianto illuminazione pubblica.	4.746,00/ 14.600,00	1. mq 380,00 (mc 1140,00) alloggi convenzionati in vendita; 2. mq 627,00 parcheggi condominiali a raso con vincolo perpetuo e libero accesso ed utilizzo al pubblico.
15	L.R. 23/1997 OO.PP.	V. Monte Grappa/Sp 153 Rho-Cusano Milanino (V. Marconi)	viabilità	2.090,00	//	//	//	//	//
16	L.R. 23/1997 OO.PP.	V. Mattei n. 70	servizi pubblici residenziali[158]	4.050,00	//	//	//	//	//
17	L.R. 23/1997	V.le dei Platani V.le Sempione	riduzione zona di rispetto pozzi idrici	//	//	//	//	//	//
18	L.R. 23/1997 P.I.I.	V. Leopardi/V. Mattei	1. residenziale 2. direzionale	8.105,03	6.626,32	1.477,53	1. sistemazione laghetto Morgana (I° lotto); 1. cessione di 2 unità immobiliari commerciali (mq 177,75) da destinare a servizi pubblici; 2. realizzazione di opera d'arte posizionata nell'area pubblica di V.lle Einaudi.	5.268,00/ 15.899,00	2b mq 142,00 (mc 426,00) alloggi convenzionati con affitto a riscatto; 3b redigere R.I.R. quale compensazione ambientale
19	L.R. 23/1997	//	zona del centro storico "A"[159]	//	//	//	//	//	//

20	numerazione saltata								
21	L.R. 23/1997 OO.PP.	V. Luraghi/V. Kennedy/V. I° Maggio[160]	viabilità	5.234,00	//	//	//	//	//
22	L.R. 23/1997 P.I.I.	Via Gramsci (loc. Torretta)	1. residenziale 2. direzionale 3. servizi pubblici	2.208,58	1.841,82	366,76	a) cessione immobile (mq 90,00) destinato ad attività pubblica	2.358,07/ 7.074,64	
23	L.R. 23/1997	varie zone del territorio	informatizzazione/ adeguamento NTA/ recepimento	//	//	//	//	//	//
24	L.R. 12/2005 P.I.I.	Via Mattei n. 58/60	b) residenziale c) direzionale	6.624,06	5.003,75	1.620,31	2. sistemazione laghetto Morgana (II° lotto); 2d rifacimento tombinatura (II° lotto) scarico di piena della fognatura tratto S1-S2	4.305,64/ 12.916,92	1. quota sociale pari a € 460.387,69; 2. compensazione ambientale € 64.580,00
25	L.R. 12/2005 P.I.I.	Via Senato n. 4	1. residenziale 2. direzionale	3.535,27	2.397,26	1.138,01	1. illuminazione pubblica V. A. Moro e per Passirana, 2. riqualificazione verde pubblico V.le Einaudi e V. Marmolada, 3. riqualificazione verde con rinatulizzazione fontanile V. degli Orti e Leopardi, 4. sistemazione reticolo stradale V. degli Orti e Leopardi.	2.297,93/ 6.893,79	1. mq 185 (mc 555,00) alloggi convenzionati in vendita; 2. compensazione ambientale € 20.400,00
26	L.R. 12/2005 P.I.I.	V. Mattei/V. Statuto/V. Monte Grappa	– residenziale – direzionale – commerciale – sociale	28.051,61	16.911,36	10.041,94	1. centro cottura scuola media L. da Vinci, 2. nuove aule laboratorio scuola elementare Don Gnocchi, 3. 5° lotto riqualificazione centro storico,	18.224,00/ 54.672,00	1. edificio sociale da cedere gratuitamente; 2. compensazioni ambienta € 546.720,00; 3. mq 4.105,00 (mc 12.315,00) alloggi convenzionati in vendita (70%), affitto a riscatto (20%), ceduti al Comune (10%).
27	L.R. 12/2005 OO.PP.[161]	a sud del territorio comunale[162]	servizi tecnologici viabilità	60.857,80[163]	//	//	//	//	//
28	L.R. 12/2005 P.I.I.	Via M.T. di Calcutta	1. residenza 2. direzionale	13.036,91	7.745,01	2.645,95	1. cessione alloggio e spazi pertinenziali ed accessori (mq 264,65) da destinare a funzioni sociali 2. manutenzione straordinaria di V. Matteotti (tratto P.zza Matteotti-V. dei Gelsi) 3. lavori di ristrutturazione incrocio V.le Sempione-V. Matteotti	6.754,12/ 20.600,06	4. mq 675,41 (mc 2.061,01) alloggi convenzionati poi monetizzati; 5. cessione gratuita fuori comparto mq 819,35; 6. compensazione ambientale € 206.000,66
29	L.R. 12/2005 P.I.I.	Via S. Allende n. 10	3. residenza 4. direzionale	//	5.054,33	106,52	7. cessione di unità immobiliare e spazi accessori pari a mq 210,52 da destinare a funzioni pubbliche; 8. realizzazione parcheggio pubblico pari a n. 72 posti auto; 9. lavori di ristrutturazione e messa a norma risparmio energetico di strutture scolastiche diverse;	compreso sottotetto 3.468,28/ 11.514,07	4. mq 370,00 (mc 1.100,00) alloggi convenzionati: 100% vendita; 5. cessione gratuita fuori comparto mq 6.233,46; 6. sistemazione parcheggio pubblico esistente all'altezza del civico n. 27 di via S. Allende; 7. cessione al Parco delle Groane di un'area di mq 7.231,00; 8. compensazioni ambientali € 186.218,40 al Parco delle Groane;
30	L.R. 12/2005 P.I.I. e successiva variante planivolumetrica	Canale Scolmatore-V. Monte Grappa-V. Marconi-Comune di Bollate.	▪ residenza ▪ direzionale ▪ commerciale	146.657,00	55.634,00	79.550,00	10. cessione immobile pari a mq 400,00 per servizi comunali; 11. cessione immobile pari a mq 200, 00 da adibire a spazio polifunzionale; 12. cessione immobile pari a mq 200, 00 da destinare a spazio commerciale per farmacia comunale; 13. cessione immobile pari a mq 600, 00 da destinare ad archivio comunale; 14. ampliamento scuola materna di Via Einaudi; 15. completamento piano seminterrato della scuola primaria di Via dei Gelsi; 16. ristrutturazione incrocio fra Via S. Allende e Via per Passirana; 17. realizzazione nuovi percorsi ciclo-pedonali; 18. riqualificazione verde pubblico;	51.330,00/ 153.990,00	9. mq 17.310 (mc 930) alloggi convenzionati: 60% in vendita, 40% affitto a riscatto; 10. compensazioni ambientali € 1.539.900,00.

							19. riqualificazione ultimo lotto del Centro storico capoluogo; 20. riqualificazione ambientale e funzionale dell'ex fontanile di Via Leopardi.		
31	D.P.R. n. 447/1998 S.U.A.P.	V. delle Industrie	2e industriale 3e terziario pertinenziale	31.564,10	20.789,13	6.529,52	21. Standard qualitativo € 590.879,95 in opere	12.000,00 mq	11. compensazione ambientale € 360.000,00 12. rinaturalizzazioen di area pari a mq 10.204,19 adiacente al comparto 13. rinaturalizzazione di area pari a mq 7.550,00 a distanza di m 300 dal comparto.
32	L.R. 12/2005 P.I.I.	Via s. Allende n. – (Imm.re Mario)	4e residenziale	5802,44	4935,71	866,65	22. cessione immobile strada e parcheggio	3.100,00 mc	14. compensazione ambientale € 92.885,63 in opere 15. cessione mq 792,68.
33	L.R. 12/2005 P.I.I.	Strada Bariana-V.le Alfa Romeo	RITENUTO DI NON PROCEDERE						
34	L.R. 12/2005 P.I.I.	Via Senato e Viale Alfa Romeo (Saspe)	NON È STATA STIPULATA LA CONVENZIONE						
35	L.R. 12/2005	Cimitero in Località Valera	servizi pubblici residenziali[164]	//	//	//	//	//	//
36	L.R. 12/2005	Via privata Alfa Romeo/Strada per Passirana	servizi pubblici residenziali[165]	//	//	//	//	//	//
37	A OTTOBRE 2013 NON ANCORA ADOTTATA								
38	L.R. 12/2005	S.P. Ex S.S. n. 233 Varesina	viabilità[166]	//	//	//	//	//	//

Analisi e approcci diversi emergono dagli "Indirizzi strategici e misure di sostenibilità ambientale e sociale per la redazione del Documento di Piano" effettuato dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, allegato al presente Documento di Piano[167], dove nella valutazione dell'uso del suolo della Città di Arese è stata "... ... proposta una metodologia per la predisposizione di una **carta locale degli usi del suolo** utile ai fini delle successive elaborazioni per la rendicontazione degli effetti delle trasfromazioni urbane sui suoli liberi.

… …

Alla carta dell'uso del suolo comunale è associata una **tabella di contabilità minima degli usi del suolo urbani ed extraurbani** che costituisce una quantificazione dello stato degli usi del suolo utilizzabile successivamente per dimensionare il processo di trasformazione dei suoli contenuto nella proposta per il DdP.

Tabella 10 - **Quantificazione degli usi del suolo**

TAB Uso del suolo comunale				
		Denominazione	quantificazione	
categoria		carta UDS comunale	mq	indice di copertura (%)
ANTROPIZZATO	URBANIZZATO	aree prevalentemente residenziali, a servizi, per attività, cave, discariche, cantieri, aree degradate e reti infrastrutturali, ecc.	3.773.589	57,4%
	AREE LIBERE URBANE	parchi e giardini	627.882	9,6%
		aree verdi incolte	13.958	0,2%
	VIABILITÀ		848.684	12,9%
AGRICOLO		seminativi, colture e prati	1.130.551	17,2%
NATURALE E SEMINATURALE		aree boscate e altro	143.289	2,2%
ZONE UMIDE		vegetazioni delle aree umide	19.212	0,3%
CORPI IDRICI		sistema delle acque	12.902	0,2%
totale		totale delle coperture di uso del suolo (= sup. comunale)	6.570.067	100,0%

L'analisi dell'uso del suolo locale, eseguita sul *Database* Topografico con classificazione scalabile al repertorio regionale DUSAF, consente una adeguata quantificazione delle principali classi di copertura del suolo presenti in Arese.

La classe dell'antropizzato è pari a 526 ettari, più di quanti segnalati dal DUSAF al 2009 (502).

All'interno della macroclasse "antropizzato" sono 377 gli ettari di suoli effettivamente "urbanizzati" (57,4% del totale), mentre 64 sono gli ettari composti da aree verdi urbane (9,8% del totale). L'incidenza delle aree verdi urbane all'interno della macroclasse "antropizzato" corrisponde al 15%. Sono ben 84 gli ettari costituiti da viabilità e infrastrutture, pari al 12,9% del totale dei suoli comunali; una quota certamente rilevante.

Il patrimonio di suoli agricoli ammonta a 113 ettari (17,2% del totale), la somma delle aree naturali e seminaturali, delle zone umide e dei corpi idrici corrisponde a 17 ettari (2,7% del totale).
La carta degli usi del suolo consente in un secondo momento, per ogni nuova trasformazione individuata dal DdP, di presentare uno stato del suolo al tempo 0, e un possibile stato determinato dall'implementazione della trasformazione al tempo 1 (che tiene conto delle variazioni interne alla superficie territoriale dell'intervento), che deve essere opportunamente verificata. La **contabilizzazione delle trasformazioni** giunge ad un bilancio dello stato di urbanizzazione dei suoli potenziale utile a fornire indicazioni chiare riguardanti l'ammontare della trasformazione complessiva dei suoli messa in campo dal piano urbanistico comunale (CRCS, 2012)."

A4. 2 Potenzialità e opportunità, criticità e rischi

In questo paragrafo si valutano le opportunità e i rischi che si presentano alla Città di Arese dopo aver sviluppato il quadro ricognitivo ed il quadro conoscitivo che hanno fatto emergere le potenzialità e le criticità del suo assetto territoriale e socio-economico.

La Città di Arese ricade in una delle zone della Regione Lombardia con la maggiore impermeabilizzazione dei suoli con il conseguente **rischio** di:
- perdita di terreno agricolo
- aumento di inquinamento
- squilibrio idrogeomolfologico
- compromissione del paesaggio,

ma la Città di Arese ha l'**opportunità** di influenzare i caratteri del contesto territoriale (**suolo** e **paesaggio**) in cui è inserita, se pur soggetto a forti trasformazioni, grazie a:
- presenza delle aree protette circoscritte all'interno dei suoi confini amministrativi ed in prossimità del centro urbano come lo è la **risorsa** Parco delle Groane;
- inserimento nel progetto strategico a scala sovralocale denominato "Dorsale Verde Nord", che rappresenta la struttura portante del sistema di connessione ecologica e ambientale della metà settentrionale del territorio della Provincia di Milano, nel quale l'ambito agricolo in Località Valera, all'interno del Parco delle Groane, rappresenta la **risorsa** della Città per il mantenimento della continuità territoriale e la riqualificazione ecologica degli ambiti non edificati nell'area compresa tra i fiumi Ticino e Adda attraverso il collegamento di tutti i parchi, dei siti di importanza Comunitaria (SIC), delle zone di protezione speciale (ZpS), delle aree agricole residuali e dei margini dei nuclei urbani;
- inserimento nel "corridoio primario" della Rete Ecologica Regionale (RER) della parte nord della Città con riconoscimento di valenza strategica allo stesso ambito agricolo in Località Valera che rappresenta, all'interno dell'area del Parco delle Groane con due "varchi" in prossimità dell'autostrada e della strada Varesina, l'accesso a questo ecosistema naturale.

Ma i rischi per il territorio sono generati anche dalle **criticità** presenti all'interno dei confini amministrativi della Città di Arese come la:
- elevata percentuale di consumo di suolo determinato da una forte presenza di ambiti con abitazioni mono-bifamiliari, propria di un consumo di suolo "opulento" che ha portato all'erosione di aree verdi, che provoca anche criticità per la fornitura di servizi e per la mobilità e rende indispensabile l'uso dell'automobile per gli spostamenti con conseguenti ripercussioni e livello di inquinamento e congestione;
- presenza di un'industria a rischio di incidente rilevante in prossimità delle sponde del Torrente Guisa (bene paesaggistico), ricadente all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico, ed inserita in un contesto ormai diventato residenziale, senza sottovalutare la vicinanza dell'insediamento industriale al tracciato della strada Varesina e alle sponde del canale Scolmatore di Nord-Ovest;
- l'autostrada A8 che divide in due parti il territorio della Città ed è, al tempo stesso, una fonte di elevato inquinamento acustico ed atmosferico;
- il Canale Scolmatore che attraversa il territorio con un forte impatto sull'orografia creando al tempo stesso una modifica idrogeologica dell'area con particolare riferimento al percorso di numerose acque di prima falda la cui memoria storica è testimoniata dalla presenza di teste e code dei fontanili (fontanile Morganda, V.le Einaudi, ...)

Inoltre il territorio della Città è attraversato da un notevole numero, con elevato sviluppo, di linee aeree dell'alta e media tensione elettrica che, oltre a rappresentare una fonte di inquinamento elettromagnetico per lo più sotto dei limiti, rappresentano anche delle barriere fisiche che deturpano l'ambiente agricolo ed il paesaggio urbano.

Il buono sviluppo dello stato di fatto delle **piste ciclabili** della Città rappresenta una **risorsa** per la "mobilità lenta" all'interno dei suoi confini amministrativi.
Ma è bene ricordare che le stesse fanno parte anche della "rete di supporto" all'itinerario ciclabile del Piano strategico della mobilità ciclistica della Provincia di Milano (MiBici),

mentre quelle in progetto, lungo le sponde del Canale Scolmatore del Nord Ovest, costituiranno il collegamento con il:
- sistema urbano delle reti ciclabili dalle Città di Rho e Milano;
- percorso ciclopedonale a corredo alle Vie d'Acqua del sito Expo 2015.

Queste ultime, a loro volta, sfruttando anche i percorsi di campagna già esistenti potrebbero attraversare l'ambito agricolo a sud della Città di Arese e seguendo lo scolmatore andare a collegarsi ai percorsi ciclabili esistenti nel Parco delle Groane attorno a Villa Arconti nel territorio del Comune di Bollate.
L'**opportunità** quindi di collegare ciclabilmente l'ambito agricolo nord (località Valera) con quello sud (Cascina Cinci e Radio) della Città, conseguentemente con il sistema ciclabile all'interno del Parco delle Groane, percorrendo il sistema ciclabile urbano esistente che, con le future piste lungo le sponde del Canale Scolmatore, si unirà ai sistemi ciclabili urbani dei Comuni di Bollate, Milano e Rho.
Il completamento del sistema ciclabile rappresenta anche l'**opportunità** di migliorare la fruibilità ed il collegamento dei **beni culturali** e **paesaggistici** della Città di Arese e contribuire così alla loro valorizzazione, ma anche di collegare ed integrare quest'ultimi con quelli presenti all'interno del territorio del Parco delle Groane.

Nonostante il buono sviluppo della **rete della mobilità lenta** vi sono degli elementi **critici** di frattura del tessuto della Città costituiti da:
- asse dei Viali Sempione-Resegone, difficilmente attraversabile, che separa la Città tra nord e sud;
- asse centrale nord-sud che attraversa il centro storico e prosegue lungo Via Mattei.

Il primo, visto le dimensioni, ha la **potenzialità** di diventare un asse forte per la mobilità lenta trasformandosi da elemento di frattura in linea di connessione orizzontale.
Il secondo invece ha limitate possibilità di essere ampliato per la carenza di spazi e potrebbe essere fruibile come spazio esistente senza creare un nuovo percorso; anche perché su di esso si affacciano la maggior parte degli esercizi di vicinato della Città e questo offre l'**opportunità** di valorizzare il servizio di vicinato che ha una valenza sociale consistente, non solo nel fornire un'alternativa accessibile al consumatore anziano e dotato di scarsa mobilità, ma anche:
- nel costituire prevalentemente l'ambiente fisico ed umano di una serie di relazioni che riguardano utenti di diverse fasce sociali di età e di consumo,
- di portatori di interesse diversi (non l'incontro solo di chi ha lo stesso scopo di acquistare).

Tali relazioni possono avere il pregio di riempire spazi e tempi anche programmati per diverse funzioni ed usi (ci si incontra mentre ci si sposta con mete diverse e in tempi diversi) ed accadere di fatto, senza essere scelte o programmate e neppure possono essere volutamente evitate.

Rimanendo in tema di mobilità le maggiori **criticità** del territorio comunale sono rappresentate dalla inadeguatezza di parte della rete viaria urbana e del trasporto pubblico di connessione con i Comuni limitrofi.

Una delle caratteristiche della Città di Arese è il suo essersi costituita nel tempo come un luogo con una **qualità residenziale elevata** dove, accanto agli immobili di valore economico medio-alto, ha una ricca dotazione di verde privato e pubblico, nonché di servizi come le scuole secondarie di secondo grado e la casa di riposo per anziani.
La conformazione a "villaggio" permette una forte privacy, desiderata da chi spesso si trasferisce da Milano per trovare tranquillità e pace, garantita sia all'interno dei confini amministrativi della Città di Arese che da questa verso il territorio circostante.
Ciò è permesso dalla sua collocazione, infatti la Città è a ridosso di importanti vie di comunicazione, ma non attraversata direttamente da queste ed è difficilmente raggiungibile con mezzi pubblici.
I livelli di delinquenza appaiono contenuti, se confrontati a molti Comuni dell'intorno, e generalmente gli aresini percepiscono la loro Città come un luogo sicuro.
Queste qualità, se non gestite adeguatamente, possono portare ad alcuni **rischi**, lamentati peraltro da molti cittadini durante le interviste condotte dal Centro Studi PIM per l'analisi SWOT[168], di **isolamento** infra e intercomunale:

- "disaggregazione" e difficoltà di comunicazione tra le diverse parti della Città per la morfologia dei sistemi residenziali autonomi (villaggi), spesso chiusi al passaggio oltre che allo sguardo;
- sottoutilizzo di alcune parti della Città pubblica e dei suoi spazi per la difficoltà di questi ad emergere ed essere riconosciuti e vissuti nella loro pienezza e secondo le loro potenzialità;
- isolamento nel rapporto con gli altri Comuni e più in generale con i processi sovracomunali che attraversano il territorio circostante.

Tutto questo se da una parte fornisce tranquillità e sicurezza, dall'altra **rischia** di diminuire la possibilità di:
- vivacità culturale;
- conoscenza ed utilizzo delle attività commerciali della Città;
- intercettazione di attività economiche anche innovative.

La **qualità urbana** della Città è riconoscibile anche dal suo **centro storico** che in questi anni è stato oggetto di interventi di riqualificazione, sia di iniziativa pubblica come le strade, che di iniziativa privata come le facciate degli edifici ed, in alcuni casi, di intere corti[169] e cortili[170].
La riqualificazione del centro storico richiede una serie di azioni di diversa natura (precedentemente ricordata in più punti) e con tempistiche differenti pensate però in maniera unitaria che riguardano:
- ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e manutenzione del patrimonio edilizio;
- nuove politiche per il commercio;
- una serie di soluzioni per la limitazione del traffico e la pedonalizzazione di alcune parti;
- dispositivi di arredo urbano per gli spazi pubblici che incentivino lo stazionamento pedonale con fini di socializzazione capace di rivitalizzare questa parte della Città.

Un'altra delle caratteristiche della Città di Arese è la presenza, al di sopra della media dell'area del rhodense e della Provincia di Milano, di una fascia di persone con reddito alto ed elevato livello di scolarizzazione che si presume possano tradursi in ampie possibilità economiche e cultura elevata. Questa situazione, insieme ai vantaggi già sopra ricordati, favoriscono nel loro insieme una complessiva **buona vivibilità** della Città che **rischia** di essere accessibile solo ad alcune condizioni; infatti la sua conformazione urbana facilita chi utilizza l'automobile e può, a volte, risultare problematica per quanti decidano o siano costretti a non poterla usare (anziani).
Allo stesso modo l'offerta commerciale di alta qualità e la presenza di servizi alla persona posti ai piani terra degli edifici, costituiscono un valore aggiunto per l'accessibilità degli stessi ai clienti/cittadini, ma possono comportare, come conseguenza, aumenti dei prezzi per alcuni generi di consumo di prima necessità.
L'alta qualità di vita offerta ai bambini ed ai loro genitori non si riscontra per le fasce di popolazione come gli adolescenti ed i giovani, che non sempre trovano la stessa ricchezza di ambiti e di possibilità di incontro, divertimento e confronto. La Città sconta, come altri Comuni posti alle porte di Milano, rispetto a ciò che può offrire ai giovani la sua posizione che premia la forte attrazione esercitata su di essi da Milano, ma proprio questo può portare ad una serie di riflessioni e di interventi pensati specificatamente per questa fascia di popolazione.
I casi di persone con gravi disagi economici sono molto contenuti, soprattutto se paragonati ad altri Comuni ed in genere i servizi sociali comunali fanno fronte alle domande provenienti dalla cittadinanza; sono tuttavia presenti forme di disagio meno evidenti e maggiormente legate ai nuovi processi di individualizzazione (disagio di minori spesso legata a separazioni e divorzi, utilizzo di droghe socialmente accettate, disagio mentale) che si manifestano e vengono riconosciute solo quando superano una certa soglia.
Anche per la Città di Arese il tema della **coesione sociale** tra gruppi sociali differenti (non necessariamente solo per classi di reddito) rimane rilevante, soprattutto rispetto ai luoghi e tempi d'integrazione, alla fruizione dello spazio urbano e dei territori circostanti, all'accesso di alcuni beni e servizi.

Non si può non ricordare il processo di invecchiamento della popolazione, che comporta l'impegno a pensare una serie di servizi, di politiche urbane e della casa di medio e lungo periodo.

Insieme all'invecchiamento della popolazione bisogna ricordare anche che più della metà del **patrimonio edilizio** esistente è stato realizzato negli anni '70 e questo significa per il prossimo futuro la necessità di una serie consistente di interventi edilizi che non dovranno avvenire in maniera disorganica e casuale sopratutto per i "villaggi" che rappresentano, oltre che la **peculiarità** della Città di Arese, anche un'importantissima **risorsa** territoriale ed il loro recupero dovrà essere unitario.
L'attuale legame tra le forme abitative esistenti in Città e l'organizzazione familiare evidenzia delle **difficoltà** sia per i giovani, che per gli anziani che sono:
- di tipo economico per i giovani e le giovani coppie ad acquistare un'abitazione ad Arese e pertanto sono spinti a cercare casa nei Comuni limitrofi, ma appena la situazione lo permette la tendenza è quella di ritornare ad Arese per chi ha legami di parentela;
- di tipo gestionale per le persone e le coppie anziane in quanto la casa unifamiliare può risultare troppo ampia e di difficile gestione quando i figli lasciano la famiglia d'origine e la casa è difficilmente frazionabile per tagli differenti.

Altra **peculiarità** della Città di Arese è l'alta presenza di **stranieri** provenienti dalla Comunità Europea e dagli Stati Uniti che si trasferiscono nella Città di Arese dove trovano una serie di relazioni che nel tempo si sono andate strutturando fino ad organizzarsi in realtà e servizi appositamente per loro. Sono persone che cercano una sistemazione residenziale di qualità, sono esigenti dal punto di vista dei servizi e decidono di abitare ad Arese a volte su suggerimento delle aziende per le quali lavorano.
La presenza degli stranieri, seppur temporanea, è un'**opportunità** per la Città che deve comunque riuscire ad integrare questa fascia di popolazione all'interno della sua vita sociale e nei suoi spazi pubblici.

Di seguito vengono sintetizzate altre peculiarità riguardanti: il **commercio**, i **servizi** e l'**industria** che possono diventare possibilità di ulteriore miglioramento e sviluppo, oppure presentarsi come elemento di blocco e di difficoltà a seconda di come interagiscono con il contesto a scala territoriale perché la Città di Arese è all'interno di un territorio attraversato da profondi cambiamenti che si presentano come **opportunità**, ma anche come potenziali **minacce**.
Come accennato il commercio della Città di Arese presenta alcune **peculiarità** che potenzialmente lo pongono come un luogo di riferimento per quanti cercano un'offerta di qualità, inserita in un contesto di pregio; tuttavia alcune attività, in particolare quelle legate ai beni di prima necessità, faticano a restare competitive. Il commercio, da sempre elemento di creazione di convivialità e socializzazione, può portare a nuove occasioni alla Città ed attrarre maggiormente gli stessi aresini e persone provenienti da Comuni limitrofi, ma il fatto che varie famiglie per motivi di lavoro gravitino su altri Comuni, il prezzo delle locazioni commerciali che si riflette poi sull'alto prezzo di alcuni prodotti ed una serie di altri motivi, possono presentarsi come dei vincoli al pieno sviluppo delle attività commerciali.
L'alta presenza di attività economiche di tipo professionale, che rispondono ad una domanda di servizi importante, è generalmente poco attrattiva di flussi di persone e rischiano di porsi in competizione con gli esercizi commerciali; pertanto la varietà di aspetti collegati al commercio richiede delle linee di indirizzo capaci di affrontare in maniera unitaria le sfide sulla localizzazione, l'accesso e la fruizione di tale attività economica di tipo professionale.
Anche per le attività produttive la Città di Arese si presenta in una posizione assolutamente appetibile per la vicinanza ad una serie di infrastrutture e perché si trova nel quadrante nord-ovest di Milano oggetto di profondi sviluppi e questa situazione può presentarsi come un'**opportunità** a patto che si riescano a cogliere fino in fondo i cambiamenti e le esigenze del mondo delle imprese, seguendone i mutamenti profondi avvenuti negli ultimi due decenni.

Le aree industriali, secondo lo studio dell'inquadramento socio-economico condotto dal Centro Studi PIM, potrebbero risultare non del tutto adeguate se riferite ad operatori economici innovativi, tra cui le nuove professioni della conoscenza, che per collocarsi richiedono qualità ambientale diffusa e servizi alle reti di imprese.

È stato più volte evidenziato che la Città di Arese è coinvolta e collocata al centro dei grandi interventi che vanno da:
- recente (2012) sottoscrizione del*l'Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate* tra la Regione Lombardia, la Provincia di Milano, il Comune di Arese ed il Comune di Lainate con l'adesione delle proprietà delle aree;
- progetti derivanti dalla designazione (2008) di Milano a sede dell'Esposizione universale (Expo) 2015;
- vicinanza al sito del Polo Esterno della Fiera di Milano (Rho-Pero);
- vicinanza all'Aeroporto Internazionale di Malpensa;
- ridisegno delle infrastrutture di trasporto che stanno profondamente mutando il territorio del rhodense, ma anche l'intera area metropolitana;

pertanto è bene ricordare che questi (interventi) possono porsi maggiormente come **opportunità** tanto più se la Città di Arese, con gli altri Comuni che ne sono investiti, riescono a trovare risposte a certi temi quali:
- la creazione di un indotto economico che dialoghi con questi nuovi insediamenti (fiera, grandi alberghi, strutture Expo, ecc.) che sia capace di creare posti di lavoro che a loro volta diventino origine per nuove imprese;
- le strutture ricettive rivolte al turismo d'affari;
- la relazione tra grandi centri commerciali posti fuori dai nuclei abitati e le attività commerciali poste al loro interno;
- l'offerta culturale di alto livello capace di parlare all'intera area metropolitana;
- l'offerta abitativa capace di andare incontro alla domanda di famiglie che chiedono di abitare in appartamenti separati, ma tra loro in vicinanza che permetta il mantenimento di relazioni e aiuti quotidiani;
- la coesione sociale tra fasce della popolazione che rischiano di polarizzarsi eccessivamente proprio in conseguenza delle grandi trasformazioni territoriali ed il loro impatto sul mercato della casa e delle professioni.

Per la Città di Arese la capacità di collocarsi all'interno di questi mutamenti diventa essenziale ed acquista alcune **peculiarità** come:
- il suo essere storicamente un luogo di accoglienza di lavoratori stranieri con uno stile residenziale e lavorativo di alto livello la pone in una posizione favorevole rispetto alla prospettiva di ricezione del nuovo turismo d'affari e dei gruppi dirigenti delle nuove attività economiche che si stanno insediando;
- l'essere un centro abitato con una qualità residenziale elevata per il suo centro storico, il Borgo della Valera, i villaggi residenziali, una ricca dotazione di verde privato e pubblico, nonché di servizi come le scuole secondarie di secondo grado e la casa di riposo, lo connota come un luogo di possibile grande attrattività.

Le **opportunità** rilevate rientrano in una visione complessiva che si deve interrogare su come accompagnare la **vocazione residenziale** della Città di Arese con le attività economiche nuove ed esistenti; come garantire l'offerta di privacy del "villaggi" residenziali con la capacità di stare dentro ai processi più ampi; come garantire tranquillità e sicurezza senza correre il rischio, presente in alcuni Comuni della Provincia di Milano, di presentarsi come Città "dormitorio" e perdere la necessaria vitalità e vivacità costituita dal mix di cultura, lavoro e innovazione.

Quanto valutato in questo paragrafo trova rappresentazione grafica nella Tav. A4.2.01 del presente Documento di Piano.

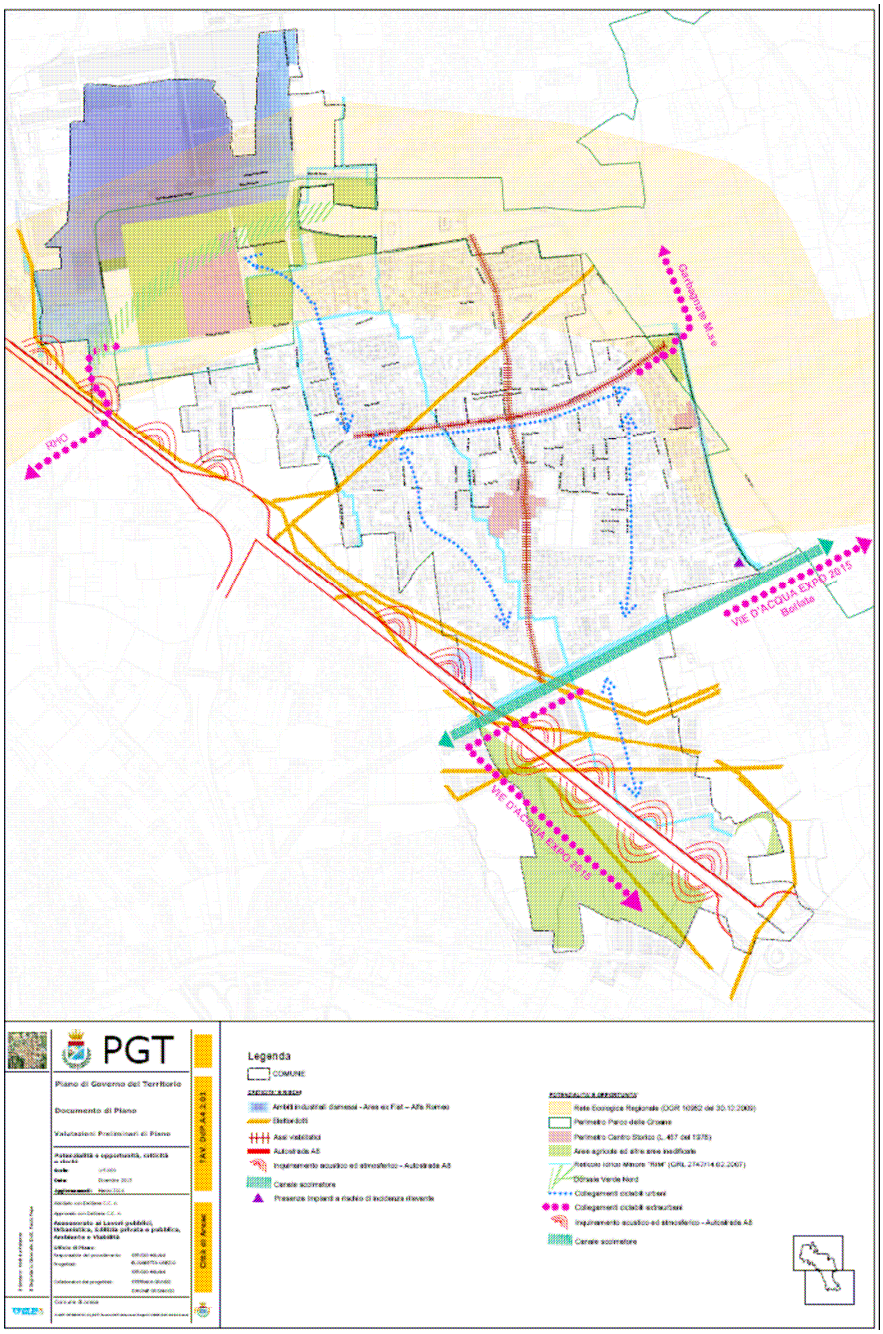


Fig. 88 – UdP: Potenzialità e opportunità, criticità e rischi - Tav. A4.2.01



PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

A5 – INDICAZIONI DI PIANO

Data: Dicembre 2013

Aggiornamenti: Marzo 2014

Adottato con Delibera di C.C. n.

Approvato con Delibera di C.C. n.

Assessorato Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia privata e pubblica – Ambiente - Viabilità

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe

Città di Arese

A5 - INDICAZIONI DI PIANO

A5. 1 Quadro di sintesi delle strategie di piano

Dagli "Indirizzi strategici e misure di sostenibilità ambientale e sociale per la redazione del Documento di Piano" effettuato dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, allegato al presente Documento di Piano, si evidenzia che: "Il Piano di Governo del Territorio introdotto dalla legislazione regionale lombarda si connota come strumento di conoscenza, pianificazione e programmazione del territorio comunale utile ed efficace per definire le strategie di governo, per selezionare e incentivare interventi pubblici e privati di qualità, per utilizzare adeguate modalità di attuazione e gestione delle trasformazioni territoriali. Il PGT rappresenta uno strumento processuale efficace per "amministrare" il territorio, a condizione che vengano definiti *ex ante* gli **obiettivi generali** e le **strategie d'intervento** da sottoporre ad una discussione pubblica allargata e ad una condivisione preliminare con tutte le forze sociali e i cittadini.

Negli ultimi anni si stanno indebolendo le condizioni essenziali che hanno assicurato un *trend* di crescita moderata ma costante nel benessere dei contesti urbani: alcune delle dinamiche in atto, come la profonda crisi finanziaria ed economica, che ha riflessi sul settore immobiliare ma soprattutto sul sistema produttivo, sommata al taglio delle risorse agli enti locali, stanno mettendo a dura prova la possibilità di garantire e tutelare la qualità del territorio. Il nuovo PGT di Arese è chiamato, nell'ambito di propria competenza, a governare e gestire alcuni fenomeni territoriali e urbani che possono incidere fattivamente sulla qualità della vita dei cittadini e sulla competitività del sistema economico e sociale e ad individuare nuovi equilibri per la sua sostenibilità ambientale, sociale e finanziaria del comune.
In tal senso le condizioni di sostenibilità costituiscono obiettivi da valutare e garantire nel tempo in relazione a diversi dimensioni: la ***sostenibilità ambientale***, come obiettivo di tutela e valorizzazione dei valori ambientali, ecologici e paesaggistici del territorio; ***sostenibilità sociale*** quale capacità di mantenere e migliorare il livello di benessere dei cittadini e la coesione fra le parti sociali; ***sostenibilità economica***, quale condizione per garantire un'effettiva corrispondenza tra politiche urbane e risorse disponibili, sia attraverso una più consapevole programmazione e selezione delle strategie urbanistiche, sia prevedendo forme nuove e articolate di sostegno finanziario anche attraverso l'utilizzo di contributi aggiuntivi di scopo e un sempre più forte coinvolgimento degli operatori privati nei processi di riqualificazione urbana, quanto mai necessari date le pesanti criticità di un bilancio pubblico locale sempre meno supportato dai trasferimenti regionali e statali e fortemente influenzato da un ciclo edilizio in forte contrazione.

Si tratta di un approccio che coniuga la nuova sensibilità ambientale e sociale con le aspettative di una più concreta fattibilità delle proposte e con l'attenzione agli aspetti operativi delle pratiche urbanistiche, seguendo un percorso metodologico e orientativo delle scelte individuato nelle indicazioni regionali, contenute nei "*Criteri attuativi LR 12/05 per il Governo del Territorio*", e in particolare nei seguenti documenti:

- "Modalità per la pianificazione comunale" (DGR n.1681 del 29.12.2005 – Burl n.20 Edizione Speciale del 19.05.2006);
- "Contenuti paesaggistici del PGT" (All.A alla DGR n. 1681 del 29.12.2005 – Burl n.21, Edizione Speciale del 24.05.2006)
- "Modalità di coordinamento ed integrazione delle informazioni per lo sviluppo del sistema informativo territoriale integrato" (DGR n.1562 del 22.12.2005 – Burl n.20 Edizione Speciale del 15.05.2006) e s.m.i.
- "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" (DGR n.1566 del 22.12.2005 – Burl n.13 Edizione Speciale del 28.03.2006) e s.m.i.

Lo scopo di garantire un adeguato supporto politico alle condizioni di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nell'ambito delle scelte del nuovo PGT, ha portato l'Amministrazione comunale di Arese ad approvare nel luglio 2013, con delibera di Giunta (Del. G. C. n. 24 del 25/07/2013) i nuovi "**Indirizzi per il PGT"**, che vengono qui di seguito richiamati:

- riduzione della popolazione obiettivo a 20.500 abitanti;
- eliminazione delle previsioni di sviluppo residenziale in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, ad eccezione delle previsioni di sviluppo già convenzionate e non ancora attuate;

- contenimento delle trasformazioni di suolo agricolo, secondo il criterio del saldo netto zero del consumo di suolo;
- censimento delle aree suscettibili di rigenerazione, recupero, riqualificazione;
- conferma delle scelte di riqualificazione delle aree dismesse e della trasformazione degli ambiti industriali in zone a prevalente vocazione residenziale;
- contenimento delle capacità edificatorie su tutti gli ambiti;
- applicazione dei principi della perequazione e incentivazione;
- attuazione di politiche per la casa in rapporto allo sviluppo edilizio;
- riconnessione e rafforzamento del sistema del verde;
- incremento della dotazione di servizi pubblici e miglioramento di quelli esistenti;
- conferma degli ambiti di trasformazione già convenzionati;
- valorizzazione dell'edificato esistente e in particolare dei centri storici, mediante strumenti urbanistici flessibili;
- sviluppo e sostegno delle attività artigianali e commerciali, consolidamento delle attività produttive esistenti, incentivazione nuovi insediamenti produttivi qualificati;
- recepimento delle previsioni urbanistiche contenute nell'Accordo di Programma relativo alla riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione dell'area ex Fiat-Alfa Romeo;
- attuazione degli obiettivi contenuti nel Piano della Mobilità e nel Piano Generale del Traffico Urbano, con particolare attenzione alla messa a sistema della rete ciclabile ed alla tutela delle utenze deboli.

Con riferimento agli indirizzi espressi dalla Amministrazione comunale, e con l'attenzione di assicurare le necessarie sinergie e coerenze con gli altri strumenti di programmazione di livello sovra comunale, nel rispetto della logica espressa dalla legislazione regionale vigente, sono state definite le principali azioni e strategie progettuali del PGT, individuate nella tavola "***Struttura e azioni strategiche***" del Documento di Piano, in scala 1:7.000, e articolate in riferimento al Sistema agricolo ambientale, al Sistema insediativo e dei servizi e al Sistema Infrastrutturale della mobilità.

L'obiettivo generale del nuovo PGT di Arese è costituito dalla costruzione di una "città più vivibile": una città capace di offrire condizioni abitative migliori, con tipologie insediative più efficienti dal punto di vista energetico ma anche in grado di rispondere in modo articolato ai differenti bisogni abitativi dei suoi cittadini. Una città che persegue una più elevata qualità ambientale del suo territorio: attraverso la tutela dei suoli naturali e agricoli quale risorsa ambientale e produttiva primaria; attraverso l'incremento della dotazione di aree verdi, sia direttamente destinate alla fruizione che con valenza naturalistica ed ecologica; attraverso una diffusione capillare dei percorsi ciclabili e degli spazi pubblici fruibili. Una città sostenibile dal punto di vista sociale, integrata negli usi e nelle attività; che conferma la sua vocazione residenziale e la arricchisce con una più articolata offerta abitativa; che favorisce le nuove esigenze localizzative delle funzioni del lavoro purché compatibili con il suo territorio; una città che offre servizi adeguati nelle dotazioni e nella qualità dell'offerta, rispetto ai nuovi caratteri sociali e demografici dei suoi abitanti.
Questi obiettivi vengono affrontati nella selezione e programmazione delle strategie e delle azioni attuative del nuovo PGT e in particolare dal Documento di Piano (DdP). Le azioni strategiche del DdP prevedono in tal senso un incremento importante delle dotazioni verdi urbane, attraverso la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree in tutti i processi di trasformazione urbanistica ma anche attraverso la tutela e l'acquisizione di aree libere agricole e naturali fondamentali per la costruzione della rete ecologica urbana e sovralocale. Le diverse necessità abitative sono affrontate con un'offerta residenziale articolata: che rafforza e tutela i caratteri urbani tradizionali, quelli dei quartieri villaggio, a bassa densità e con elevata dotazione di verde privato; che introduce procedure d'intervento semplificate per avviare processi di riqualificazione dei tessuti storici; che si impegna a sostenere e potenziare l'edilizia residenziale per giovani coppie e creare nuove occasioni per edilizia sociale anche in affitto, con l'obiettivo di trattenere ad Arese i nuclei familiari giovani, che altrimenti sono costretti a trasferirsi altrove, per i costi elevati delle abitazioni in vendita. Obiettivi che vengono assunti senza prevedere nuovi consumi di suoli liberi, agricoli o naturali. Una scelta fondamentale del nuovo PGT di Arese che prende le mosse da un lavoro preliminare di "sistematizzazione" delle previsioni urbanistiche vigenti, fortemente ridimensionate in relazione ad una valutazione degli impatti previsti, per realizzare uno strumento di pianificazione e programmazione del territorio condiviso dai suoi abitanti e pragmaticamente efficace rispetto alle azioni di sostenibilità ambientale e sociale.
Una "idea di città" che si realizza attraverso un'azione prioritaria sulla città esistente: un progressivo processo di riconversione e riqualificazione urbana, che si attua attraverso politiche urbanistiche sinergiche e integrate: da un lato con strategie finalizzate al riuso e alla trasformazione delle aree urbane in condizioni di criticità, abbandonate, sottoutilizzate o dismesse, o ancora connotate da usi incompatibili con i caratteri ambientali e insediativi del contesto urbano; dall'altra con strategie di

valorizzazione, tutela e disegno del verde, delle connessioni ciclopedonali e degli spazi aperti quale ossatura portante della città pubblica e della qualità urbana di Arese. Strategie volte ad avviare nei prossimi anni una rigenerazione dei tessuti delle città e degli spazi aperti che vengono perseguite rendendo coerenti e compatibili le azioni finalizzate ad incrementare la qualità dei sistemi ambientali con quelle infrastrutturali e insediative. Un processo di rigenerazione che non si baserà su meccanismi di crescita dimensionale: senza nuove aree urbanizzate e con una crescita insediativa sostenibile e coerente con le dinamiche demografiche e con le condizioni esistenti del patrimonio residenziale. Un nuovo PGT che propone per Arese un "saldo 0" nel consumo di suolo, ma con un bilancio positivo nei termini di una riqualificazione diffusa dei tessuti costruiti e degli spazi aperti oggi presenti nella città.

Le azioni e le strategie progettuali, finalizzate al perseguimento di questi obiettivi, e illustrate nei successivi paragrafi 5.1, 5.2 e 5.3, sono state organizzate nella relazione del Documento di Piano (si veda il *paragrafo A5*) in **6 macro obiettivi (OG)** di carattere generale, poi puntualmente specificati e argomentati, con puntuale riferimento agli atti del PGT interessati prioritariamente, all'interno di **obiettivi strategici (OS)**.

In sintesi gli obiettivi generali prevedono:
OG1 Differenziare e articolare l'offerta di abitazioni rispetto alle diverse tipologie di domanda;
OG2 Mantenere sul territorio le attività produttive, commerciali, artigianali, direzionali, ricettive;
OG3 Incrementare e potenziare la dotazione di verde fruibile;
OG4 Garantire l'accessibilità a funzioni e servizi e migliorare le condizioni della mobilità;
OG5 Migliorare l'offerta dei servizi di interesse pubblico e generale;
OG6 Migliorare la qualità dell'ambiente e del paesaggio.

5.1 Azioni strategiche per il sistema ambientale

Le strategie per il progetto ambientale, finalizzate a migliorare e incrementare la dotazione del verde fruibile (**OG3**) e la qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano (**OG6**) riguardano:

Limitazione del consumo di suolo
Il nuovo PGT pone come obiettivo prioritario quello di evitare nuovo "consumo di suolo", inteso quale ulteriore trasformazione dei suoli agricoli o naturali verso usi urbani e la conseguente crescita del territorio urbanizzato.
In tal senso le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- che tutte le previsioni di nuova edificazione del piano vadano ad interessare aree già urbanizzate, secondo l'obiettivo di rispondere alle esigenze insediative, abitative e occupazionali, attraverso il recupero e la riqualificazione della città esistente ("costruire sul costruito), in particolare attraverso la trasformazione e la riconversione di aree caratterizzate dalla presenza di usi e attività non più compatibili con il contesto urbano ed ambientale, da consolidare nella sua principale vocazione residenziale, ma anche da arricchire con nuove occasioni insediative per attività terziarie, direzionali e ricettive;
- la tutela e la valorizzazione di tutti i suoli liberi non urbanizzati (non solo quelli individuati come "agricoli strategici" dal PTCP di Milano), sulla base di una puntuale valutazione delle loro qualità ecologiche, ambientali e produttive;
A tal fine il nuovo PGT prevede che le aree libere, già disciplinate per usi urbani dal Prg vigente, individuate come Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU), da attuare in forma coordinata con gli Ambiti di Trasformazione Urbana, vengano destinate prioritariamente a parco, a verde fruibile per uso pubblico o a verde naturale, nell'ambito delle strategie descritte al punto seguente.

Completamento del "Rete Verde urbana" quale contributo comunale alla Rete ecologica provinciale (REP) e regionale (RER) e implementazione delle dotazioni di aree a verde locale e a parco urbano
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- l'acquisizione delle aree individuate dal DdP come "Ambiti di Compensazione Ecologica - ACE", per una superficie di oltre 110.000 mq, costitutive della Rete ecologica regionale (RER), finalizzate all'implementazione e al completamento di una "Rete verde urbana" di connessione tra il sistema agricolo ambientale del Parco delle Groane, il sistema del verde urbano direttamente integrato alla mobilità lenta, il nuovo sistema di aree da riqualificare lungo il canale Scolmatore e il nuovo parco urbano in corso di realizzazione all'interno dell'ambito del "PII Sud";
- l'acquisizione o l'asservimento d'uso pubblico delle aree comprese negli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU), secondo le modalità attuative definite dal Documento di Piano, in forma coordinata con gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU). Le aree dovranno essere destinate in via prioritaria a

verde naturale con alta dotazione arborea e basso livello di attrezzature, al fine di aumentare la potenzialità ecologica ambientale del territorio urbano e di costituirsi quali nodi strutturali del sistema di connessioni ambientali urbano e della rete verde. Solo in relazione a specifiche esigenze locali le aree potranno essere utilizzate per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, che dovranno comunque essere compatibili con il carattere ambientale dell'area. Per il solo ambito attuativo "ACU 3" viene prevista la possibilità di localizzare all'interno dell'area parte del potenziale edificatorio complessivo da realizzare nell'attuazione del "Comparto attuativo coordinato B" (per le modalità di costituzione dei comparti attuativi si veda il *par. 6.2.1*), a causa di rilevanti limitazioni e condizionamenti localizzativi determinati dalla presenza dei vincoli di rispetto degli elettrodotti; è comunque previsto che una superficie almeno equivalente all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbana ATU/R3a venga liberato e destinato a verde fruibile.
- la cessione o l'asservimento d'uso pubblico all'interno di ogni Ambito di Trasformazione Urbana, in aggiunta alle dotazioni per verde previste negli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU), nell'ambito della procedura attuativa coordinata, di un'ulteriore quota di aree per verde e servizi;
- la proposta di inserimento di un'area di oltre 81.000 mq, localizzata ad est del comparto "ex Alfa Romeo", già prevista come dotazione a standard nell'ambito dell'Accordo di Programma, all'interno del Parco delle Groane, da destinare prevalentemente a finalità di forestazione e naturalizzazione.
- la fruizione pubblica dell'area a verde boscata interna al complesso dei Salesiani, localizzata tra via Gran Sasso e via Vismara, sulla base di una convenzione tra l'Amministrazione pubblica e l'ordine salesiano;
- la realizzazione del nuovo parco urbano di oltre 70.000 mq, già previsto nell'ambito della convenzione (2011) del "Programma Integrato di Intervento Sud";
- la previsione per tutte le aree di cessione destinate a verde pubblico all'interno dei processi attuativi degli ambiti di trasformazione urbane di significative dotazioni arboree e adeguati livelli di permeabilità dei suoli;
- la delocalizzazione dell'industria ad incidente rilevante sita in Arese.

La riqualificazione ambientale delle sponde del canale "Scolmatore nord ovest"
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- la trasformazione di alcune aree attualmente utilizzate per usi produttivi incompatibili con il carattere insediativo e ambientale del contesto urbano;
- il mantenimento di tutte le aree libere esistenti lungo le sponde del canale, disciplinate dal DdP come Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU), la cui attuazione, secondo modalità perequative, è prevista in via coordinata con gli Ambiti di Trasformazione Urbana, da destinare prioritariamente a verde con l'obiettivo di garantire la fruizione ambientale e la realizzazione di una connessione ciclabile di corredo al progetto "vie d'acqua" previsto per Expo 2015;
- l'ampliamento e la riqualificazione attraverso un progetto unitario delle aree localizzate lungo lo Scolmatore, tra via Volta e via Monte Grappa, da destinare ad orti urbani e da attrezzare con le dotazioni e i servizi necessari;
- la rilocalizzazione della piattaforma ecologica attualmente esistente tra via Volta e via Monte Grappa, in un'area di proprietà pubblica lungo via delle Industrie.

Migliorare le prestazioni energetiche urbane
In generale il raggiungimento di quest'obiettivo strategico mira alla realizzazione di "buoni prodotti edilizi", sia nella nuova costruzione che negli interventi di recupero, attraverso l'adozione di tutti gli accorgimenti che possano contribuire ad un effettivo e misurabile risparmio energetico, nonché al miglior utilizzo della risorsa idrica, al contenimento della impermeabilizzazione del suolo, anche attraverso il ricorso a fonti energetiche sostenibili e rinnovabili (biomassa, energia solare, etc).
In particolare si prevede il raggiungimento obbligatorio di livelli minimi di prestazioni energetiche in tutti gli edifici di nuova realizzazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia e si stimola la massimizzazione delle performance energetiche con la realizzazione di classi energetiche elevate, attraverso l'applicazione di incentivi edificatori premiali o procedure di riduzione progressiva degli oneri di urbanizzazione, sia negli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal DdP che negli interventi di ristrutturazione all'interno della città esistente (Piano delle Regole) sulla base delle modalità e delle caratteristiche edilizie definite nelle "Linee Guida per la progettazione bioedilizia e il contenimento energetico", in corso di aggiornamento.

Recupero e bonifica degli ambiti di degrado
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- il recupero e la riqualificazione, attraverso interventi di bonifica e laddove possibile di rinaturalizzazione dei suoli, da supportare con interventi di rimodellazione e di piantumazione, di alcune aree individuate dal DdP (cave dismesse o aree inquinate) e attualmente in condizioni di degrado ambientale.

5.2 Azioni strategiche per il sistema della mobilità

Le azioni strategiche per il progetto della mobilità, finalizzate a garantire l'accessibilità a funzioni e servizi e migliorare le condizioni della mobilità (**OG4)** riguardano**:**

Rafforzamento della rete della mobilità ciclabile e il miglioramento delle connessioni e degli spazi pedonali, per un incremento della qualità ambientale e urbana
Le azioni prioritarie che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- la creazione di "*isole ambientali*" nelle aree urbane centrali, connesse con politiche di sostegno alle attività commerciali al dettaglio, con particolare attenzione alla qualità della pavimentazione e dell'arredo urbano, attrezzate con percorsi e collegamenti ciclopedonali protetti ;
- il rafforzamento del sistema ciclo pedonale, da integrare, laddove possibile, con il disegno della rete del verde urbano, quale struttura di connessione tra le aree a parco, le principali polarità di servizi e il sistema agricolo ambientale del Parco delle Groane.

Trasporto pubblico e riqualificazione del sistema della viabilità locale
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- la realizzazione di una nuova dorsale di trasporto pubblico quale collegamento tra la stazione della metropolitana MM1 di Rho, Arese e la stazione della FNM di Garbagnate;
- la previsione di un collegamento tra la nuova connessione pubblica di forza dall'area ex Alfa Romeo con il sistema del trasporto locale verso il centro urbano;
- la realizzazione di interventi diffusi di moderazione del traffico e di messa in sicurezza di intersezioni e attraversamenti, con particolare attenzione alla riqualificazione, anche con interventi di "ricalibrazione" delle geometrie, di alcuni assi stradali nell'area urbana centrale. Gli interventi di modificazione delle sezioni stradali dovranno essere in particolare finalizzati al miglioramento e all'ampliamento dei marciapiedi, anche con l'inserimento laddove possibile di percorsi ciclabili, e alla riduzione del traffico di attraversamento.

5.3 Azioni strategiche per il sistema insediativo e dei servizi

Le strategie per il progetto insediativo e dei servizi, finalizzate a differenziare e articolare l'offerta di abitazioni rispetto alle diverse tipologie di domanda (**OG1**), mantenere sul territorio le attività produttive, commerciali, artigianali, direzionali, ricettive (**OG2**), migliorare l'offerta dei servizi di interesse pubblico e generale (**OG5**) e la qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano (**OG6**) riguardano:

Riqualificazione degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- la prosecuzione del processo attuativo avviato dall'Accordo di Programma sulle aree ex Alfa Romeo con l'obiettivo di definire un disegno d'assetto coordinato con i comuni contermini interessati, in particolare per garantire continuità alla rete ambientale e condividere le opportunità insediative e le previsioni di servizi connesse alla trasformazione del comparto;
- l'attuazione delle aree disciplinate dal DdP come Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU), che consente in particolare il recupero e il riuso di aree urbane dismesse o sottoutilizzate da destinare a nuove funzioni urbane integrate.

Sostenibilità e qualità insediativa
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- il contenimento delle potenzialità edificatorie in tutti gli Ambiti di Trasformazione, in coerenza con le dinamiche demografiche e occupazionali, al fine di garantire migliori condizioni insediative, integrate con adeguate previsioni di verde, sia privato che di uso pubblico;
- l'utilizzo di incentivi premiali per favorire la diffusione di procedure concorsuali nella definizione delle proposte progettuali per gli Ambiti di Trasformazione Urbana e dei Comparti attuativi coordinati, secondo le modalità definite dalla Amministrazione Pubblica nel "Regolamento della Qualità Architettonica";
- la previsione in ogni Ambito di Trasformazione di quantità minime di suoli da destinare a verde privato con caratteri di permeabilità e di capacità drenante, nonché l'indicazione di una densità minima di alberature da porre a dimora per ogni intervento di trasformazione, all'interno delle superfici private di concentrazione fondiaria;
- di incentivare il trasferimento delle attività produttive non compatibili con il contesto, in particolare in relazione ai caratteri ambientali e insediativi dell'ambito urbano; nello specifico si prevede la trasformazione delle aree produttive esistenti lungo lo Scolmatore nord ovest, e in particolare degli

impianti industriali a rischio rilevante al confine con il comune di Bollate, disciplinate dal DdP come Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e destinate a nuovi usi urbani integrati per funzioni residenziali, terziarie direzionali e commerciali.

Manutenzione e tutela della città esistente
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- la tutela dei tessuti storici e la semplificazione delle procedure di intervento per la riqualificazione edilizia e funzionale delle aree centrali;
- il mantenimento funzionale e morfologico dei quartieri residenziali "Villaggio", salvaguardandone i caratteri tipologici e le dotazioni di verde privato;
- di incrementare la qualità complessiva degli insediamenti urbani, attraverso scelte urbanistiche e ambientali eque e sostenibili, nonché attraverso una generale riduzione delle potenzialità edificatorie degli Ambiti di Trasformazione, più adeguata alle condizioni di contesto e compatibile con la localizzazione di significative dotazioni di verde anche per le parti private.

Flessibilità funzionale
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- una maggiore flessibilità delle funzioni realizzabili, sia negli Ambiti di Trasformazione Urbana e nei rispettivi Comparti attuativi coordinati, laddove si individuano le sole vocazioni funzionali (escludendo però gli usi che di fatto risultano incompatibili con i caratteri insediativi del contesto) con possibilità di articolare più liberamente la ripartizione delle specifiche destinazioni d'uso, che all'interno degli interventi nella città esistente (PdR);
- la possibilità di ampliamento delle attività produttive esistenti come condizione di sostenibilità economica e sociale delle politiche territoriali; nello specifico viene individuata nel DdP un'ipotesi, da valutare anche in relazione alle ricadute ambientali dell'eventuale proposta progettuale, di un ampliamento per sole funzioni di deposito, e senza previsioni di nuova edificabilità se non per manufatti aventi funzione specifica di impianto tecnico per la produzione, di un insediamento localizzato nel comune di Rho, tra via Ospiate, via della Santa, da realizzare su aree attualmente fortemente degradate verso il tracciato della autostrada A8, all'interno del territorio comunale di Arese.

Sostenibilità sociale ed equità operativa
Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:
- la centralità dell'approccio perequativo nella definizione dei criteri negoziali come condizione di trasparenza ed equità nella definizione dei contenuti conformativi dei Piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata degli Ambiti di Trasformazione Urbana e dei Comparti attuativi coordinati;
- l'applicazione centrale di procedure ***negoziali*** tra l'amministrazione pubblica e i diversi soggetti e operatori privati, quale condizione delicata ma indispensabile per strutturare correttamente il processo concertativo finalizzato alla tutela dell'interesse collettivo e necessario per affrontare compiutamente la complessità di un approccio flessibile, che sappia risultare equo ed al tempo stesso efficace ed efficiente;
- di identificare le condizioni di trasformabilità delle aree e degli ambiti indicati, sulla base dei criteri stabiliti nel DdP e della valutazione di coerenza con il Piano dei Servizi, ove incentivare le modalità negoziali per la selezione delle proposte ammissibili;
- di fornire le risorse e le condizioni per un'efficace e adeguata politica per la casa e l'incentivazione dell'offerta di edilizia sociale in affitto o a costi calmierati (agevolata e convenzionata) in base a criteri di sostenibilità economica, equità e integrazione sociale; in particolare si prevedono premialità incentivali nel caso di realizzazioni aggiuntive rispetto alla quote minime indicate dal DdP per residenza sociale in affitto, secondo le modalità definite dal PdS;
- di valorizzare e incrementare l'offerta, sia quantitativa che qualitativa dei servizi collettivi, attraverso la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici e delle aree a verde pubblico, favorendo la fattibilità, fruibilità, sicurezza e accessibilità delle attrezzature e degli spazi pubblici e di interesse generale; nello specifico è prevista la realizzazione di attrezzature e spazi polivalenti e di servizi di interesse generale nell'ambito del PII Sud;
- di promuovere pratiche di partecipazione e di ascolto allargato della popolazione nella costruzione di scelte condivise di pianificazione e programmazione locale."

Programmare risposte strutturali in materia di commercio locale portando nuove occasioni per la Città di Arese anche con il commercio urbano, da sempre elemento di creazione della convivialità e della socializzazione, che fino a qualche anno fa presentava peculiarità che potenzialmente ponevano la Città come luogo di riferimento per quanti cercavano un'offerta di qualità inserita in un contesto di pregio con la consapevolezza che la varietà degli aspetti collegati al commercio richiede anche la capacità di affrontare in

maniera unitaria le sfide sulla localizzazione, l'accesso e la fruizione di tali attività. La riqualificazione funzionale delle aree commerciali esistenti all'interno del vecchio nucleo (Via Caduti) e del tessuto consolidato (parte di Via Mattei, parte di Viale dei Platani, parte di Viale Einaudi), anche attraverso la creazione di "isole ambientale" in prossimità di tali parti della Città con collocamento e trattamento delle "porte" di ingresso/uscita dall'isola, ha l'obiettivo di configurare dei "centri commerciali" e di rivitalizzare delle parti di Città rendendole accessibili in tutta sicurezza. I "centri commerciali" collocati in "isole ambientale" agevolano le iniziative e gli eventi culturali, commerciali e tutte quelle attività che migliorano gli scenari del vivere il territorio urbano in spazi aperti fruibili e piacevoli. Il loro inserimento, attraverso il completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, nel sistema delle vie e delle piazze pubbliche, crea un ambiente vivibile caratterizzato da una forte integrazione funzionale data dalla presenza di funzioni pubbliche di servizio, religiose e civili, come le Chiese, gli Oratori, il cinema teatro, il complesso dei Salesiani, il Municipio, le scuole, la biblioteca, le Poste che deve necessariamente essere "disegnato" con cura. I parcheggi dovranno essere ben dimensionati e collocati a corona, intorno a questo sistema, per rendere le funzioni che ospita accessibili. Il PGT, all'interno del vecchio nucleo urbano e del tessuto consolidato, ammette l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato in tutti gli ambiti residenziali, ad esclusione delle aree all'interno dei "Piani di Zona Consortili," inoltre li ammettei in tutti gli ambiti industriali, artigianali, terziari e nelle zone destinate all'installazione dei distributori degli impianti di carburante; mentre l'insediamento di nuove medie strutture di vendita le ammette solo in alcuni ambiti. Nelle Schede degli Ambiti di trasformazione urbana (P/P) si esplicitano i criteri per la localizzazione delle attività commerciali, all'interno degli stessi, con funzioni che determinano un miglioramento dei servizi e contribuiscono alla valorizzazione degli spazi pubblici mediante l'insediamento delle varie categorie merceologiche e dimensionali con l'esclusione delle grandi strutture di vendita.



Fig. 89 – UdP: Tavola degli insediamenti commerciali – Tav. A5.1.01

Le grandi strutture di vendita sono ammesse solo all'interno dell'ambito oggetto di "Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate.

Non va dimenticato il ruolo che ha il commercio ambulante in sede fissa che per la Città di Arese è rappresentato dal mercato settimanale, istituito nel 1974[171], che si svolge il sabato mattina nell'area attrezzata di Via Monviso[172]. Il mercato della Città, con i suoi 133 posteggi (bancarelle) divise per categorie merceologiche in n° 42 (mq 1.575,00) alimentari e n° 91 (mq 3.282,50) non alimentari, diventa settimanalmente un "centro commerciale" all'aperto con ruolo di polo attrattore sia per gli aresini, sia per coloro che vivono nei comuni limitrofi, senza sottovalutare l'importanza che ha come luogo di aggregazione e socializzazione.
Il futuro del commercio della Città di Arese è legato alla capacità di saper recuperare il ruolo, migliorandolo ulteriormente, di alta qualità sia sotto il profilo della sua offerta della qualità urbana e dell'abitare che non può essere slegato dalla riqualificazione dei suoi "centri commerciali" e dalla rifunzionalizzazione degli spazi pubblici poco o male utilizzati rendendoli fruibili per nuovi usi, favorendo la loro trasformazione in luoghi dove gli abitanti scelgono di passare il tempo, di incontrarsi, di fare attività socializzanti favorite dalla qualità ambientale degli spazi, dalla presenza di servizi pubblici e dall'organizzazione di momenti di animazione

Pertanto alla luce delle analisi e valutazioni condotte sulla base delle attività svolte dal Centro Studi PIM[173] e dal Consorzio Parco delle Groane[174], dai contenuti degli indirizzi redatti dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano[175], nonché dal lavoro svolto dall'Ufficio di Piano[176] del Comune di Arese si possono così definire le linee d'azione per il raggiungimento degli obiettivi strategici (OS) sotto individuati che sono ripartite negli atti di cui si compone il PGT, negli ulteriori piani di Settore, nonché nei Regolamenti comunali.

OG-1	**Differenziare e articolare l'offerta di abitazioni rispetto alle diverse tipologie di domanda:**			
	OS-1.1	Ridurre l'obiettivo della popolazione residente da 21.000 a 20.500 abitanti (2018) come da Piano Regolatore Generale e successivo documento di inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento (pur calcolando i servizi sulla base di una popolazione teorica di 21.500 abitanti).	Documento di Piano	Contenimento degli ambiti di trasformazione residenziale.
			Piano delle Regole	Riduzione degli indici del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale.
	OS-1.2	Proseguire il recupero e la riqualificazione dei Centri storici avviati con il Piano Regolatore Generale.	Piano delle Regole	Mantenimento delle caratteristiche planoaltimetriche originarie eliminando elementi più recenti che ne hanno snaturato l'armonia semplice e tipica delle corti agricole degli inizi del secolo scorso. Le soluzioni progettuali dovranno rispondere al "Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche del Centro storico".
			Regolamento per assegnazione di finanziamenti ai privati per il recupero e il risanamento delle facciate degli edifici	Contributo ai privati per il recupero delle facciate degli edifici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

	OS-1.3	Controllare lo sviluppo edilizio dal punto di vista architettonico, paesistico, tipologico e di inserimento nel contesto.	Piano delle Regole	Individua le "fasce di protezione" entro le quali gli interventi urbanistico-edilizi devono essere sottoposti ad attento esame al fine di garantire un corretto inserimento architettonico e paesaggistico al contorno degli ambiti soggetti a tutela dallo stesso PdR. I progetti relativi alla realizzazione di insediamenti commerciali destinati alla media ed alla grande distribuzione debbono essere accompagnati o preceduti da studi di inserimento architettonico ed ambientale delle opere da realizzarsi. Incremento dell'indice di zona per gli interventi edilizi che danno attuazione agli indirizzi contenuti nel "Regolamento della Qualità Architettonica".
			Documento di Piano	"Indice premiale" quando il soggetto attuatore/proponente si impegna a definire il progetto attraverso la procedura concorsuale di cui al "Regolamento della Qualità Architettonica". "Compensazione ambientale" con funzione di mitigazione e connessione ambientale anche attraverso la formazione e/o il completamento di corridoi verdi.
	OS-1.4	Conservare la tipicità architettonica degli insediamenti a "villaggio"	Piano delle Regole	Inseriti in ambiti oggetto di tutela attorno ai quali si individua la "fascia di protezione". Divieto di recupero abitativo del sottotetto in comparti puntualmente individuati. Interventi di nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di piano/programma che interessi l'intero complesso residenziale o comparto riferibile alla progettazione originaria.
	OS-1.5	Garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando il più possibile la risorsa suolo.	Piano delle Regole	Abbassamento generale degli indici nel tessuto consolidato rispetto al Piano Regolatore Generale. Interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia consentiti in tutte le zone ed ambiti del consolidato. Tra le definizioni dei parametri urbanistici introduce quello di superficie drenante (Sd), mentre per ogni zona o ambito del territorio consolidato quantifica la quantità minima da garantire. (In precedenza tale superficie era definita e quantificata solo dal Regolamento Locale d'Igiene, così come le prescrizioni di riferimento).
			Documento di Piano	Gli ambiti di trasformazione urbana a vocazione residenziale interessano aree già individuate dal PRG come tali o già edificate nello stato di fatto ed ospitanti attività produttive non più compatibili con il contesto; pertanto soggette anche a trasformazione funzionale. Per ogni ambito di trasformazione urbana quantifica la percentuale minima da garantire di superficie drenante (Sd), rispetto alla territoriale (St). (In precedenza tale superficie era definita e quantificata solo dal Regolamento Locale d'Igiene, così come le prescrizioni di riferimento).

	OS-1.6	Confermare la vocazione residenziale del territorio comunale.	Piano delle Regole	Conferma le previsioni di Piano Regolatore Generale in merito alle destinazioni d'uso residenziali già in essere e alla vocazione prevalentemente residenziale da assegnare alle aree compromesse non residenziali.
			Documento di Piano	Si confermano le linee di sviluppo residenziale del Piano Regolatore Generale, riducendone la capacità insediativa e proseguendo nella strategia di rendere coerente dal punto di vista funzionale le aree produttive localizzate in contesti ormai residenziali.
	OS-1.7	Garantire la collaborazione tra pubblico e privato nelle trasformazioni territoriali, in modo che venga assicurato un elevato livello di benefici pubblici, di flessibilità, di plurifunzionalità, di modalità attuative.	Documento di Piano	Definisce gli obiettivi che mediante i "criteri di negoziazione" devono essere perseguiti nelle trasformazioni degli ambiti urbani ed esplicita il procedimento avente ad oggetto il confronto pubblico-privato nei Criteri di Attuazione.
	OS-1.8	Rispondere al fabbisogno di edilizia residenziale convenzionata.	Piano dei Servizi	Definisce la quota da determinare nell'ambito della negoziazione disciplinata dai Criteri di Attuazione del DdP e delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR.
			Piano delle Regole	Negli ambiti assoggettati a piani/programmi con vocazione residenziale prevede una quota della Slp residenziale da utilizzare per la realizzazione di alloggi con caratteristiche sociale come definite dal "Documento relativo alla determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 T.U.E."
			Documento di Piano	Negli ambiti di trasformazione urbana con vocazione residenziale prevede una quota della Slp residenziale da utilizzare per la realizzazione di alloggi con caratteristiche sociale come definite dal "Documento relativo alla determinazione dei parametri relativi agli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 T.U.E."
OG-2	**Mantenere sul territorio le attività produttive, commerciali, artigianali, direzionali e ricettive:**			
	OS-2.1	Consentire l'ampliamento delle attività produttive ove compatibili con il contorno.	Piano delle Regole	Maggiore flessibilità riguardo alle funzioni insediabili verificandone, di volta in volta, la sostenibilità e compatibilità attraverso lo strumento del Permesso di Costruire convenzionato.
	OS-2.2	Incentivare il trasferimento delle attività produttive non compatibili con il contesto e soprattutto con la residenza.	Piano delle Regole	In caso di cessazione dell'attività produttiva esistente non si potranno confermare le destinazioni in atto negli "ambiti di trasformazione funzionale".
			Documento di Piano	Promuove la trasformazione urbanistica degli ambiti in conflitto con gli insediamenti residenziali del tessuto consolidato e con i beni sottoposti a tutela paesaggistica.
	OS-2.3	Confermare gli attuali indirizzi localizzativi per quanto riguarda le attività artigianali, direzionali e ricettive al fine di soddisfare lo sviluppo di questi settori all'interno del territorio.	Piano delle Regole	Le destinazione funzionali del tessuto consolidato confermano le destinazioni assegnate dal Piano Regolatore Generale favorendone la plurifunzionalità e sostenibilità ambientale attraverso strumenti di "pesatura" dei carichi insediativi e la correlata necessaria dotazione di servizi pubblici.

			Documento di Piano	Vocazione funzionale degli ambiti di trasformazione confermano le destinazioni assegnate dal Piano Regolatore Generale, ove compatibili con il contesto, ma con maggiore flessibilità nella ripartizione delle specifiche destinazioni d'uso.
	OS-2.4	Programmare risposte strutturali in materia di commercio locale.	Piano delle Regole	L'insediamento degli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti residenziali, ad esclusione delle aree all'interno dei "Piani di Zona Consortili"; sono inoltre ammessi in tutti gli ambiti industriali, artigianali, terziari e nelle zone destinate all'installazione dei distributori degli impianti di carburante. Mentre l'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato all'ottenimento di Permesso di Costruire convenzionato e ammesso solo in alcuni ambiti del tessuto consolidato, compreso il Vecchio nucleo urbano. Le grandi strutture di vendita sono ammesse solo all'interno dell'ambito oggetto di "Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate."
			Documento di Piano	Esplicita i criteri per la localizzazione delle attività commerciali all'interno degli ambiti di trasformazione urbana di funzioni commerciali che determinano un miglioramento dei servizi e contribuiscano alla valorizzazione degli spazi pubblici mediante l'insediamento delle varie categorie merciologiche e dimensionali (con l'esclusione delle grandi strutture di vendita).
			Piano Generale del Traffico Urbano	Creazione di "isole ambientale" in prossimità delle aree commerciali anche dei centri storici con collocamento e trattamento delle "porte" di ingresso/uscita dall'isola.
	OS-2.5	Riqualificare l'area ex Fiat-Alfa Romeo, garantendo un dialogo sinergico delle funzioni ivi previste con il restante territorio comunale per caratterizzare Arese come nuova polarità.	Piano delle Regole	"Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione delle aree ex Fiat - Alfa Romeo nei Comuni di Arese e Lainate" è stato sottoscritto in data 05.12.2012 tra la Regione Lombardia, la Provincia di Milano, il Comune di Arese ed il Comune di Lainate con l'adesione delle proprietà delle aree, poi ratificato dai Comuni interessati (17.12.2012) e convenzione sottoscritta il 28.12.2012. Le funzioni pubbliche, oltre ad assolvere le funzioni strettamente connesse alle attività (verde e parcheggi) assolvono anche funzioni di carattere strategico e sovraordinate, quali la realizzazione della Dorsale verde Nord, i parcheggi remoti per Expo 2015 ed una struttura per la formazione e la ricerca universitaria. L'area di "compensazione ambientale" dovrà assicurare il corridoio ecologico di collegamento del Parco delle Groane con il Parco del Lura.
			Documento di Piano	Ambito di trasformazione extraurbana (ATE) a disciplina speciale che demanda al PdR.
	OS-2.6	Cogliere le opportunità derivanti da nuovi insediamenti di area vasta esistenti e programmati (Malpensa, Fiera di Rho-	Piano delle Regole	Maggiore flessibilità riguardo all'insediamento di pluralità di funzioni per le attività economiche nei diversi ambiti produttivi e terziari del tessuto consolidato.

		pero, Expo 2015, ecc.) per rafforzare Arese come nuova polarità.	Documento di Piano	Flessibilità nella ripartizione delle specifiche destinazioni d'uso all'interno degli ambiti di trasformazione urbana per le singole vocazioni funzionali.
			Piano Urbano della Mobilità	Ipotizza di realizzare una nuova dorsale di trasporto alla quale agganciare i servizi di trasporto pubblico locale. Ricorda che di un nuovo sistema di trasporto che connetta la Città con Rho si comincia a parlare in relazione all'"AdP … … dell'area ex Fiat-Alfa Romeo", tuttavia ritiene che tale sistema non possa essere visto solo in relazione all'opportunità dovuta alla riqualificazione di un'importante area dismessa, ma anche, se non soprattutto, per dare alla Città di Arese un collegamento più efficiente con la rete di trasporto pubblico. Inoltre la realizzazione dei nuovi parcheggi di intercambio per Expo 2015 costituiscono un'importante occasione per realizzare una nuova linea di forza, che possa supportare il trasporto su gomma e rendere più efficiente le connessioni con il nodo di Rho, che si configura come una dorsale infrastrutturale in grado di catturare la domanda di mobilità che attualmente utilizza il trasporto pubblico locale o che si sposta in auto in quanto il trasporto pubblico non risulta competitivo con il mezzo privato.
OG-3	**Incrementare e potenziare la dotazione di verde fruibile:**			
	OS-3.1	Accrescere la fruibilità del verde urbano, pubblico e privato.	Piano dei Servizi	Completamento del sistema ciclo-pedonale di collegamento e di connessione del "sistema del verde", individuato dal PdR, e trovare forme di accordo con i proprietari privati per la fruibilità di tali aree da parte del pubblico per scopi ludico-ricreativi oltre che culturali.
			Piano delle Regole	Individua il "sistema del verde" che comprende le aree boscate; i giardini storici; i parchi privati; gli arbusteti, le siepi, i filari di interesse territoriale; i corridoi ecologici; varchi funzionali ai corridoi ecologici.
	OS-3.2	Creare un grande parco urbano interconnesso con il sistema del Parco delle Groane.	Piano dei Servizi	La realizzazione di un nuovo parco urbano è previsto dal programma integrato di intervento denominato "PII Sud", così come il sistema delle piste ciclo-pedonali del comparto, la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta nel 2011 con validità decennale. Il progetto delle piste interconnesse al futuro parco si collegheranno al sistema delle piste ciclo-pedonali di corredo alle Vie d'Acqua dell'Expo 2015 lungo le sponde del Canale Scolmatore del Nord Ovest per poi collegarsi ai percorsi ciclabili esistenti nel Parco delle Groane attorno a Villa Arconati nel territorio del Comune di Bollate.
	OS-3.3	Creare un sistema di aree verdi connesse.	Piano dei Servizi	Mettere a sistema i percorsi ciclo-pedonali esistenti assegnando alle aree verdi urbane un ruolo di "nodo" di connessione di questi percorsi, che a loro volta dovranno collegarsi con gli ambiti agricoli esistenti a nord (Località Valera) e a sud (Cascina Cinci e Radio) del territorio comunale.

			Piano delle Regole	Il piano valorizza e tutela lo sviluppo del verde attraverso inserimento di norme che prevedono i parametri quantitativi e qualitativi da garantire nelle aree libere. Individua il "sistema del verde" costituito dalle aree boscate; dai giardini storici; dai parchi privati; dagli arbusteti, dalle siepi, dai filari di interesse territoriale; dai corridoi ecologici; dai varchi funzionali ai corridoi ecologici. Disciplina il sistema delle aree verdi di connessione che comprendono quelle parti della Città, insieme ai corridoio ecologici, destinate ad assicurare una dotazione globale di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale, ma anche alle mitigazioni attraverso il sistema della "compensazione ambientale" per il tessuto consolidato.
			Documento di Piano	"Compensazione ambientale" per gli ambiti di trasformazione.
	OS-3.4	Valorizzare la presenza del Parco delle Groane anche connettendolo con il sistema del verde comunale.	Piano dei Servizi	Mettere a sistema il percorso delle piste ciclo-pedonali con il sistema del verde (urbano ed agricolo) collegando l'ambito agricolo nord (località Valera), all'interno del Parco, con le piste esistenti dell'edificato e da qui con quelle in progetto lungo le sponde del Canale Scolmatore del Nord Ovest, che a loro volta costituiscono il collegamento con il percorso ciclo-pedonale a corredo alle Vie d'Acqua del sito Expo 2015; queste ultime, a loro volta, sfruttando anche i percorsi di campagna già esistenti potrebbero attraversare l'ambito agricolo a sud (Cascina Cinci e Radio) e seguendo il Canale collegarsi ai percorsi ciclabili esistenti nel Parco delle Groane attorno a Villa Arconati nel territorio del Comune di Bollate.
			Piano delle Regole	Alcune aree del Parco sono incluse nel "sistema del verde" della Città.
			Documento di Piano	"Compensazione ambientale" per gli ambiti di trasformazione.
OG-4	**Garantire l'accessibilità a funzioni e servizi e migliorare le condizioni della mobilità**			
	OS-4.1	Adeguamento degli assi viabilistici al fine di migliorare la sicurezza stradale e contribuire alla riduzione degli inquinanti acustici e atmosferici.	Piano Generale del Traffico Urbano	Serie di interventi nell'area centrale della Città compresa all'interno della circonvallazione urbana, rappresentata dalle Vie: Marmolada, Einaudi, Senato, Leopardi, degli Orti, Gran Paradiso, Sempione, Resegone che consistono nella loro sistemazione, messa in sicurezza, piuttosto che ricalibrazione o riqualificazione degli assi stradali, dell'arredo urbano e di specifici interventi di moderazione del traffico, volti a ridurre i volumi di traffico di attraversamento. Riqualificazione degli assi urbani di quartiere: Viale Resegone, Viale Sempione, Viale Nuvolari Tazio, Via Aldo Moro e Via Gran Paradiso affinché siano in grado di svolgere il molteplice ruolo di: assi di accesso alla Città; collegamento tra le zone della Città; assorbimento della quota di traffico di attraversamento. Rivalorizzazione/riqualificazione delle Vie in Località Valera che, nonostante gli interventi di riqualificazione realizzati, sopportano una quota di traffico d'attraversamento diretto verso nord.

	OS-4.2	Garanzia e miglioramento della sicurezza stradale.	Piano dei Servizi	Individua le funzioni dei tracciati in coerenza con il PGTU e il PUM e le relative fasce di rispetto, linee di arretramento e gli allineamenti stradali.
			Piano Generale del Traffico Urbano	Attraverso interventi consistenti in: istituzione delle "isole ambientali" con collocamento e trattamento delle "porte" di ingresso/uscita dall'isola; istituzione dei divieti di sosta in prossimità delle intersezioni e nei punti critici della rete comunale al fine di migliorare anche la visibilità; adeguamento dei calibri delle strade di larghezza minima (3,50 m), per la parte carrabile e massima, per la parte riservata ai pedoni, eventualmente con l'introduzione di elementi separatori tra marciapiede e carreggiata; introduzione di elementi di moderazione della velocità; realizzazione di rotatorie (previa verifica dell'entità e della tipologia dei flussi circolanti); introduzione di aree di sosta con criteri anche funzionali all'obiettivo del rallentamento del traffico e della creazione di un ambiente urbano gradevole sulle strade locali residenziali non servite dal trasporto pubblico locale; creazione di percorsi diretti riservati ai pedoni e ai ciclisti, di collegamento alle destinazioni principali (scuole, chiesa, aree commerciali, parchi urbani), con particolare cura alla pavimentazione e all'arredo urbano; uso "intelligente" dell'illuminazione, per evidenziare le zone di incrocio e di attraversamento e delle aree pedonali, senza provocare inquinamento visivo; uso di siepi, alberi, asfalti fonoassorbenti e di pavimentazioni speciali "mangiasmog", che contribuiscono a ridurre l'inquinamento.
	OS-4.3	Miglioramento del sistema di connessione tra la Città di Arese e il trasporto collettivo su ferro.	Piano Generale del Traffico Urbano	Potenziamento del servizio di trasporto pubblico tra la Città di Arese e le stazioni della linea 1 della Metropolitana di Milano (Polo Esterno della Fiera Rho-Pero) e del servizio ferroviario sub-urbano lungo gli assi Gran Paradiso-Nuvolari.
			Piano Urbano della Mobilità	Approfondisce il possibile collegamento tra le stazioni del Polo Esterno della Fiera Rho-Pero, la Città di Arese e la stazione delle Ferrovie Nord-Milano di Garbagnate Milanese ed in alternativa ha "sondato" la possibilità di realizzare una linea a servizio della Città di Arese e di connessione con la fermata del Polo Esterno della Fiera Rho-Pero (metropolitana e ferrovia).
	OS-4.4	Potenziamento del sistema della mobilità ciclo-pedonale.	Piano dei Servizi	Individua le funzioni dei tracciati in coerenza con il PGTU e il PUM. Ampliare il sistema delle piste ciclo-pedonali mediante la creazione di nuovi percorsi diretti riservati ai pedoni e ai ciclisti, di collegamento alle destinazioni principali (scuole, chiesa, aree commerciali, parchi urbani).

			Piano Generale del Traffico Urbano	Introduzione delle "isole ambientali". Riconferma e individua, oltre agli interventi previsti, quelli di ricucitura della maglia ciclabile esistente e prevista e segnala, come iniziativa importante, la dotazione/creazione di parcheggi per biciclette sia private che pubbliche in prossimità dei poli attrattori (scuole, posta, uffici pubblici, parchi urbani). Complessiva moderazione del traffico in ambito urbano mettendo in sicurezza intersezioni e attraversamenti, riducendo la sezione della carreggiata e di conseguenza la velocità delle auto per ampliare i marciapiedi, che eventualmente possono divenire, con specifica segnaletica, ciclo-pedonali. Nelle strade di minor flusso pedonale, e dove esiste lo spazio necessario, creare delle corsie riservate alle biciclette sui marciapiedi, con differente colorazione e tessitura della pavimentazione.
	OS-4.5	Potenziamento e gerarchizzazione della rete urbana di mobilità tra i quartieri e tra questi e la grande viabilità esterna, al fine di evitare il traffico di attraversamento.	Piano Generale del Traffico Urbano	Effettuata prendendo in considerazione i seguenti parametri: il ruolo della strada, le caratteristiche geometriche e di traffico, la disciplina d'uso ed individuando gli itinerari principali che rappresentano, nella maglia viaria urbana, gli assi di accesso alla Città, di collegamento fra i quartieri e destinati ad assorbire la quota di traffico di attraversamento (leggero e pesante).
OG-5	**Migliorare l'offerta di servizi di interesse pubblico generale**			
	OS-5.1	Ampliare gli attuali spazi comunali destinati ai servizi della prima infanzia.	Piano dei Servizi	La nuova costruzione di un nuovo spazio comunale destinato ai servizi della prima infanzia è previsto dal programma integrato di intervento denominato "PII Sud" la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta nel 2011 con validità decennale.
	OS-5.2	Incentivare l'attivazione di iniziative private che svolgano attività di interesse pubblico in supporto ai servizi resi direttamente dalla Pubblica amministrazione nel settore "servizi alla persona".	Piano dei Servizi	Sottoscrizione di convenzioni per la gestione dei servizi pubblici.
	OS-5.3	Realizzare nuovi spazi in grado di ospitare diverse funzioni per attività culturali e del tempo libero.	Piano dei Servizi	La nuova costruzione di un nuovo spazio polivalente destinato ad accogliere funzioni per attività culturali e ludico-ricreative è previsto dal programma integrato di intervento denominato "PII Sud" la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta nel 2011 con validità decennale.
			Piano delle Regole	Individua le aree all'interno del tessuto consolidato.
	OS-5.4	Riqualificare la dotazione degli impianti comunali esistenti.	Piano dei Servizi	Disciplina gli interventi e quantifica i parametri massimi ammissibili.
	OS-5.5	Mantenere l'attuale rapporto di servizi per abitante in termini quantitativi, valutando la possibilità di migliorarlo includendovi anche servizi pubblici sovracomunali (es: sedi operative di servizi sociali in forma	Piano dei Servizi	Individua uno sviluppo in termini quantitativi e qualitativi della dotazione di servizi pubblici e/o di interesse generale.
			Piano delle Regole	Favorisce interventi di riqualificazione urbanistica all'interno del tessuto consolidato volti a recuperare una carenza strutturale di servizi attraverso la programmazione negoziata.

		associata).	Documento di Piano	Prevede per i singoli ambiti di trasformazione P/P una dotazione di servizi pubblici aggiuntivi esterni al perimetro degli stessi.
	OS-5.6	Realizzare e integrare i servizi (parcheggi), ove strutturalmente possibile, all'interno di ambiti deficitari rispetto alla media comunale.	Piano dei Servizi	Quantifica la quota minima da assicurare nell'ambito di trasformazioni assoggettate a piani/programmi (salvo quanto disciplinato dalle singole schede d'ambito di PdR e DdP), permessi di costruire convenzionati e nella modifica della destinazione d'uso degli immobili.
			Piano delle Regole	Negli ambiti già edificati ed urbanizzati, all'interno delle zone di completamento, gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione integrale e/o cambio di destinazione d'uso dei locali interrati e seminterrati sono subordinati alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici o ad uso pubblico.
			Piano Generale del Traffico Urbano	Introduzione di aree di sosta con criteri anche funzionali all'obiettivo del rallentamento del traffico e della creazione di un ambiente urbano gradevole sulle strade locali residenziali non servite dal trasporto pubblico locale.
OG-6	**Migliorare la qualità dell'ambiente e del paesaggio**			
	OS-6.1	Ridurre le emissioni climalteranti e inquinanti in atmosfera, nonché i consumi energetici.	Piano delle Regole	Disciplina la verifica del conseguimento delle prestazioni energetiche degli edifici realizzati. Stabilisce precisi rapporti fra aree a verde pertinenziale piantumabile e percolante da mantenere all'interno dei lotti edificati o da edificare, al fine di garantire l'equilibrio ambientale e ridurre l'accumulo di calore "heat island effect" nei centri abitati.
			Documento di Piano	Incentivazione urbanistica.
			Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico[177]	Norma gli adempimenti obbligatori e facoltativi per gli interventi edilizi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sia per gli edifici residenziali che non residenziale.
	OS-6.2	Incentivare il ricorso alla bio-edilizia.	Piano delle Regole	Bonus aggiuntivo rispetto agli indici di zona per la realizzazione di nuove costruzioni ad elevata classe energetica con caratteristiche esplicitate dalle "Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico".
			Documento di Piano	"Indice premiale" quando il soggetto attuatore/proponente si impegna ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero complesso edilizio.
			Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico	Riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi interventi edilizi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia che rispondono agli indirizzi contenuti nelle "Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico".
			Regolamento per l'assegnazione di finanziamenti ai privati per il rifacimento delle coperture in cemento-amianto degli edifici e l'installazione di pannelli solari termici.	Contributi ai privati che installano impianto solari termici o fotovoltaici in edifici residenziali facenti parte del patrimonio edilizio esistente.
	OS-6.3	Incentivare l'eliminazione	Regolamento per	Contributi ai privati che rimuovono le

		del potenziale rischio di contaminazione dovuto alla presenza di cemento-amianto (eternit).	l'assegnazione di finanziamenti ai privati per il rifacimento delle coperture in eternit degli edifici e l'installazione di pannelli solari termici.	coperture dei fabbricati, facenti parte del patrimonio edilizio esistente contenenti fibre di cemento amianto.
	OS-6.4	Migliorare la qualità ambientale dei Centri Storici trasformandoli in zone di socializzazione, punti e momenti di incontro della comunità a zone caratterizzanti il territorio.	Piano delle Regole	Tutte le attività di interesse collettivo e pubblico sono compatibili con la destinazione d'uso principale che è quella residenziale.
			Piano Generale del Traffico Urbano	Creazione di "isole ambientali" con collocamento e trattamento delle "porte" di ingresso/uscita dall'isola stessa; creazione di percorsi diretti riservati ai pedoni e ai ciclisti, con particolare cura alla pavimentazione e all'arredo urbano.
	OS-6.5	Valutare la fattibilità della realizzazione dei "corridoi tecnologici" all'interno del territorio comunale.	Piano delle Regole	Prevede un risanamento elettromagnetico mediante la realizzazione di corridoi tecnologici interrati per il passaggio degli elettrodotti.
			Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.	Individua e norma i tracciati dei corridoi tecnologici.
	OS-6.6	Migliorare la circolazione viaria e potenziare la mobilità ciclabile e il trasporto pubblico.	Piano Generale del Traffico Urbano	Propone una serie di interventi nell'area centrale della Città compresa all'interno della circonvallazione urbana consistenti nella sistemazione, messa in sicurezza, piuttosto che ricalibrazione o riqualificazione degli assi stradali, dell'arredo urbano e di specifici interventi di moderazione del traffico, volti a ridurre i volumi di traffico di attraversamento; inoltre la riqualificazione di assi urbani di quartiere affinché siano in grado di svolgere il molteplice ruolo di: assi di accesso alla Città; collegamento tra le zone della Città; assorbimento della quota di traffico di attraversamento, la rivalorizzazione/riqualificazione delle Vie in Località Valera. Complessiva moderazione del traffico in ambito urbano mettendo in sicurezza intersezioni e attraversamenti, riducendo la sezione della carreggiata e di conseguenza la velocità delle auto per ampliare i marciapiedi, che eventualmente possono divenire, con specifica segnaletica, ciclo-pedonali. Nelle strade di minor flusso pedonale, e dove esiste lo spazio necessario, creare delle corsie riservate alle biciclette sui marciapiedi, con differente colorazione e tessitura della pavimentazione; pertanto riconferma e individua, oltre agli interventi previsti, quelli di ricucitura della maglia ciclabile esistente.

			Piano Urbano della Mobilità	Ha approfondito il possibile collegamento tra la nuova stazione di Rho, la Città di Arese e la stazione di Garbagnate Milanese delle Ferrovie Nord Milano ed il potenziamento del collegamento tra la stazione di Rho e l'area ex Fiat–Alfa Romeo per migliorare l'accessibilità della Città con uno dei principali nodi infrastrutturali di Milano e dare un'adeguata accessibilità ad una delle più grandi aree "dismesse" della Lombardia; inoltre la realizzazione dei nuovi parcheggi di intercambio per Expo 2015 costituiscono un'importante occasione per realizzare una nuova linea di forza, che possa supportare il trasporto su gomma e rendere più efficiente le connessioni con il nodo di Rho, che si configura come una dorsale infrastrutturale in grado di catturare la domanda di mobilità che attualmente utilizza il trasporto pubblico locale o che si sposta in auto in quanto il trasporto pubblico non risulta competitivo con il mezzo privato
	OS-6.7	Definire margini urbani continui e costruire un corretto rapporto con il paesaggio agricolo circostante.	Piano delle Regole	Riconferma le aree agricole individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come: "ambito agricolo stato di fatto con valenza strategica" che coinvolge la parte nord della Città in Località Valera sino alla dell'autostrada e della strada Varesina; "ambito agricolo stato di fatto" a sud della Città, in prossimità dei confini amministrativi con i Comuni di Rho e Bollate e al di là del tracciato autostradale dell'A8 Milano-Laghi.
			Documento di Piano	Gli ambiti di trasformazione urbana individuati permettono di realizzare/completare strutture urbane compatte e contestualmente di individuare, al loro interno, aree di compensazione ambientale con funzione di mitigazione e connessione attraverso la formazione e/o il completamento di corridoi verdi anche verso le aree agricole.
	OS-6.8	Controllare la qualità paesistica delle aree agricole in continuità con le zone del Parco delle Groane.	Piano delle Regole	Tutte le aree agricole sono inserite in ambiti oggetto di tutela attorno alle quali è stata individuata la "fascia di protezione"; pertanto ogni trasformazione e/o modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e/o della sistemazione esterna dei luoghi sarà sottoposta a valutazione di impatto paesistico. Anche la qualità delle aree agricole in continuità con le zone del Parco delle Groane saranno valutate con gli stessi criteri paesistici disciplinati dalla Regione Lombardia.
	OS-6.9	Ripristinare e riqualificare la rete idrografica minore.	Piano delle Regole	Rimanda al Regolamento di Polizia Idraulica del reticolo idrico minore.
	OS-6.10	Garantire il monitoraggio delle emissioni elettromagnetiche al fine di conoscere il reale livello dell'inquinamento elettromagnetico.	Piano delle Regole	Studi e analisi utilizzati il monitoraggio degli obiettivi di Piano del Governo del Territorio.

Al fine di verificare il raggiungimento dei 6 macro-obiettivo (OG) individuati dal presente Documento di Piano, la coerenza con le previsioni e la sostenibilità del Piano del Governo del Territorio, verrà istituita una Cabina di regia tecnico-scientifica con il compito di

monitorare la realizzazione delle previsioni di Piano ed i conseguenti effetti sul territorio e la popolazione.
La definizione dei compiti, dei modelli di rilevazione e monitoraggio, sulla base delle indicazioni elaborate attraverso il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché la nomina dei componenti il gruppo di lavoro della Cabina di regia saranno definite con atto di Giunta comunale.
La Cabina di regia sarà composta dai tecnici interni all'Ente e, se ritenuto necessario, supportati da esperti da individuare prioritariamente nelle strutture di enti appartenenti alla Pubblica amministrazione.
La Cabina di regia, ogni due anni, redigerà un Rapporto che verrà sottoposto alla Giunta comunale.

A5. 2 Carta della sensibilità paesaggistica

Sulla scorta dello studio condotto sullo stato del paesaggio illustrata nella parte ricognitiva (paragrafo A1.2) del presente Documento di Piano, effettuata dall'Ufficio di Piano, nonché nella parte del quadro conoscitivo del sistema rurale–paesistico-ambientale (paragrafi A2.12 – A2.13 – A2.14) condotto dal Parco delle Groane, lo stesso Parco ha definito la Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi del territorio comunale individuando gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore e minore sensibilità dal punto di vista paesaggistico indicando cinque livelli di sensibilità:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata

Questa carta (vd. successiva figura) costituisce la sintesi del percorso di valutazione del paesaggio dalla quale oggi emerge che i "luoghi" del territorio della Città a più elevata sensibilità sono costituito dal tessuto di antica formazione, dalla Villa Ricotti con i suoi giardini in località Valera, dai tipici villaggi aresini e dalle aree agricole a nord e a sud del territorio, dall'area boscata del Centro salesiano in prossimità del nucleo urbano di antica formazione e dalle fasce lungo il torrente Guisa.

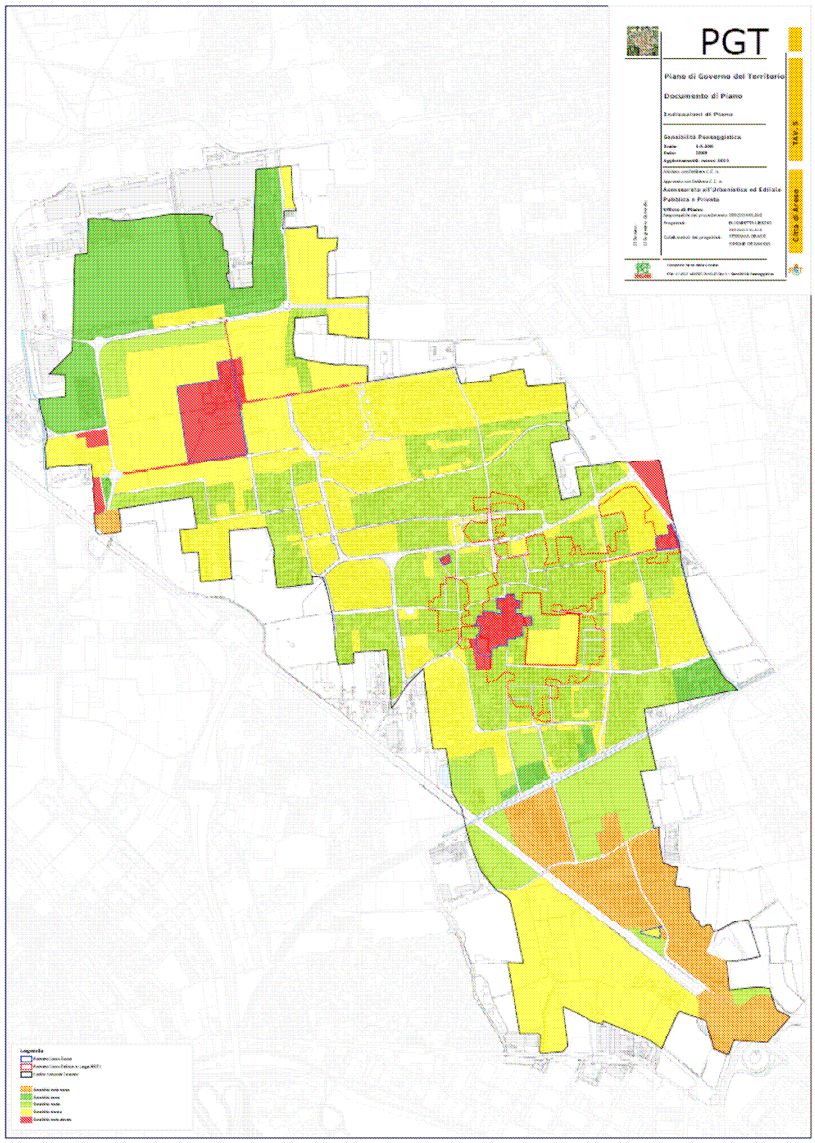


Fig. 90 – Carta della sensibilità paesaggistica (elaborato da PG)

A5. 3 Perequazione, compensazione, incentivazione

Il raggiungimento degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio della Città di Arese, come peraltro confermato negli "Indirizzi strategici e misure di sostenibilità ambientale e sociale per la redazione del Documento di Piano" del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, "... si basa prioritariamente sull'applicazione di meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione, presenti nella LR 12/05 e resi necessari per sostenere il rinnovamento del rapporto pubblico – privato nell'attuazione delle scelte di piano. Questo processo di rinnovamento si concentra sulla partecipazione imprenditoriale alla creazione di nuove occasioni per la città, al fine di incrementare le dotazioni ambientali, sviluppare la qualità dell'offerta e della fruizione dei servizi, valorizzare le condizioni e la compatibilità delle opportunità insediative, stimolare il rafforzamento dell'offerta residenziale a costi contenuti. Nella consapevolezza che il buon funzionamento presente e duraturo del sistema città, strutturato e sostenuto da una robusta dotazione ambientale e da un efficiente sistema dei servizi, e che l'incremento della qualità insediativa e della articolazione sociale dell'offerta abitativa, costituiscono una condizione indispensabile per la valorizzazione anche immobiliare del patrimonio edilizio sia esistente che di nuovo impianto.

6.1. Perequazione, compensazione e incentivazioni nel DdP

Perequazione, compensazione urbanistica e ambientale, e incentivazione premiale costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio di Arese.
L'applicazione di modalità operative di tipo perequativo e compensativo riguarda in maniera diffusa gli obiettivi di riqualificazione e tutela relativi sia al sistema insediativo e dei servizi che al sistema ambientale e del verde, con particolare attenzione alla costruzione, valorizzazione e al miglioramento della efficienza prestazionale delle reti ambientali comunali e delle connessioni della mobilità lenta.

In tal senso le principali strategie del Documento di Piano prevedono:
1. un'applicazione estensiva di **modalità attuative perequative**, che consentano da una parte di ottenere quale cessione gratuita, o in asservimento con vincolo di uso pubblico, o in diritto di superficie, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, le aree da destinare a verde e a servizi e attrezzature di interesse generale; dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione;
2. l'attribuzione di **potenzialità edificatorie compensative** alle aree destinate a verde e servizi pubblici o da destinare a interventi di rinaturalizzazione/forestazione che l'Amministrazione Pubblica intenda conseguire in proprietà o in asservimento con vincolo di uso pubblico;
3. l'esclusione di nuove urbanizzazioni che vadano a comportare **consumo di suoli agricoli o di aree libere** naturali, rispondendo alle esigenze insediative attraverso un processo organico e coordinato di riqualificazione delle aree dismesse o sottoutilizzate e di rifunzionalizzazione di aree attualmente con usi incompatibili con i caratteri ambientali, funzionali e sociali del contesto;
4. l'attuazione di una politica efficace per la **residenza sociale** da realizzare, anche attraverso la disponibilità di aree dedicate, all'interno dei processi di trasformazione privata e capace di garantire una effettiva integrazione sociale e urbanistica degli interventi di edilizia pubblica;
5. la costruzione di una "**città più vivibile**" da realizzare, secondo gli obiettivi e le strategie definite per il progetto del verde, dei servizi e del sistema ambientale, attraverso a) il disegno e il potenziamento degli spazi collettivi; b) l'estensione della rete di percorsi ciclabili e l'incremento delle aree destinate a verde naturale e attrezzato, con la costruzione di una "cintura verde urbana" che metta in connessione a nord il sistema del Parco delle Groane con il tratto urbano da riqualificare della "via d'acqua" dello scolmatore; c) il miglioramento della fruibilità e della sicurezza delle aree e delle attrezzature pubbliche; d) la valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche, a partire dalla tutela dei suoli agricoli esistenti.

Le cinque strategie elencate si propongono di contribuire, sulla base di criteri di fattibilità ed efficienza, alla costruzione di un progetto organico di "città pubblica", reso possibile attraverso la formazione di una ampia riserva di aree da destinare a parco, spazi collettivi e ad attrezzature di interesse pubblico, non solo rilevante da un punto di vista quantitativo ma anche compatibile, in termini di accessibilità, fruibilità e vivibilità, alla reale funzionalità delle aree a verde e dei servizi. Un progetto unitario strategico che si pone l'obiettivo di un ulteriore miglioramento della qualità insediativa e ambientale di Arese, da realizzare, coerentemente con il disegno strutturale complessivo del Documento di Piano, con il rafforzamento delle connessioni verdi, con la valorizzazione dei percorsi pedonali e con la tutela dei suoli liberi e dei corridoi ecologici.

Il raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano viene perseguito attraverso l'applicazione prevalente di **meccanismi perequativi e compensativi**, capaci di assicurare la praticabilità economica (costo zero) e giuridica all'acquisizione delle aree per l'Amministrazione e al tempo stesso di tutelare e valorizzare il ruolo dei privati nei processi di trasformazione e riqualificazione urbana, garantendo un equo trattamento delle proprietà coinvolte. In questo modo viene riconosciuto il mercato e le sue esigenze, riducendo in parte le distorsioni determinate dalla rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività.

6.1.1 Modalità perequative

Tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e gli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) individuati dal Documento di Piano, da attuarsi attraverso PAC o PII, sono disciplinati sulla base di obiettivi di equità urbanistica: regole omogenee (quantità edificatorie, parametri urbanistici, edilizi e ambientali, quantità di aree per cessioni pubbliche, incentivazioni) definite sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto e di diritto delle aree.
Tutti gli interventi dovranno contribuire al miglioramento della qualità diffusa dell'ambiente e delle dotazioni urbane attraverso **rilevanti cessioni di aree da destinare a verde urbano**, spazi pubblici e servizi, e/o contribuendo alla realizzazione diretta di attrezzature e infrastrutture di interesse collettivo e generale sulla base delle priorità definite dall'Amministrazione pubblica.
Al fine di dare attuazione al **principio dell'indifferenza** in riferimento all'uso specifico delle diverse aree comprese negli Ambiti di Trasformazione e di Compensazione Urbanistica, le potenzialità edificatorie determinate in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale previsto, comprensive delle eventuali premialità ammesse (par. 3.1.3), vengono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree di uso e interesse pubblico e generale.
In detti ambiti l'edificabilità è consentita per i proprietari mediante il trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori all'interno delle aree in cui si prevede di concentrare l'edificabilità, in modo tale da assicurare la partecipazione pro quota dei proprietari agli obblighi e alle potenzialità di trasformazione stabilite dagli strumenti attuativi.
Gli indici di edificabilità territoriale disciplinati per le diverse classi degli Ambiti di Trasformazione e di Compensazione Urbanistica non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma definiscono successive potenzialità che saranno conformate con l'approvazione comunale dei piani attuativi o atti di programmazione negoziata, relativi, laddove previsto, all'intero "Comparti Attuativi Coordinati". Le quantità edificatorie che verranno statuite in termini normativi all'interno della disciplina dei Piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata (PAC e PII) dovranno essere inoltre verificate sulla base della capacità complessiva del progetto di trasformazione di generare rilevanti ed effettive ricadute di interesse pubblico (in termini quantitativi e qualitativi) sull'ambito locale e sul sistema urbano e al tempo stesso dovranno essere congrue rispetto alla fattibilità finanziaria privata dell'intervento, garantendo il rispetto della coerenza morfologica e funzionale del progetto con i caratteri dei tessuti urbani di contesto.

6.1.2 Misure di compensazione urbanistica

Tra gli elementi di innovazione introdotti nella nuova LR 12/05, risulta di particolare interesse la possibilità di attribuire alle aree da destinare a verde o alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili opportunamente identificate, quale compensazione della loro cessione gratuita o in asservimento con vincolo di uso pubblico, al Comune.
Sulla base della suddetta disposizione legislativa il Documento di Piano di Arese individua quali "**Ambiti di Compensazione Urbanistica per Verde e Servizi - ACU**", le aree non ancora di proprietà o di uso pubblico, destinate prioritariamente a verde dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, che dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite ad uso pubblico o date in diritto di superficie, sulla base di specifiche valutazioni ed esigenze della Amministrazione Comunale, a fronte della attribuzione alle stesse di una potenzialità edificatoria compensativa. Tale potenzialità edificatoria compensativa non potrà essere realizzata e localizzata all'interno degli stessi Ambiti Compensazione Urbanistica ma dovrà essere trasferita, attraverso una modalità di attuazione coordinata, all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), specificamente individuati dal Documento di Piano (paragrafo 3.2). Le aree classificate come "Ambito di Compensazione Urbanistica" potranno essere cedute o asservite all'uso pubblico, alla Amministrazione comunale, anche anticipatamente rispetto alla effettiva possibilità di attuazione delle quote edificatorie compensative previste. In tal caso la potenzialità edificatoria verrà registrata e garantita e potrà essere utilizzata successivamente, incrementata delle premialità previste, … ....

Solo nel caso di una motivata impossibilità a procedere alla costituzione del "Comparto Attuativo Coordinato" previsto dal DdP, è facoltà della Amministrazione Comunale consentire il trasferimento della edificabilità compensativa all'interno dei tessuti urbani disciplinati dal Piano delle Regole, nel rispetto comunque della edificabilità massima di zona consentita.
In tutti i casi l'edificabilità compensativa assentita potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione, o all'asservimento d'uso, all'Amministrazione comunale della intera area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto, indipendentemente dalla quota edificatoria effettivamente trasferibile. La potenzialità residua potrà comunque essere utilizzata successivamente, attraverso le medesime modalità operative.

6.1.3 Incentivazioni premiali. Tipologie e requisiti

Il Documento di Piano di Arese prevede la facoltà di attivare cinque differenti tipologie di premialità edificatorie nell'ambito delle procedure di attuazione coordinata degli Ambiti di Trasformazione Urbana e degli Ambiti di Compensazione Urbanistica.

Le quantità edificatorie premiali ammesse e attivabili, secondo le modalità di seguito elencate, nella convenzione attuativa dei "Comparti Attuativi Coordinati", in aggiunta all'edificabilità di base specificamente assegnata ai differenti Ambiti di Trasformazione Urbana e Ambiti di Compensazione Urbanistica, , **non potranno comportare,** al netto degli incentivi utilizzabili nel caso di realizzazione di Edilizia residenziale sociale, e disciplinati dal PdS (art. 23), **un aumento complessivo della densità territoriale di base (Ut) superiore al 25%.**

Sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche
Grazie ad un uso corretto dei materiali e delle conoscenze a disposizione, è possibile selezionare modalità di intervento che consentano di ridurre i costi di gestione dei luoghi dell'abitare e del lavoro, rendendoli anche maggiormente favorevoli alla vita dell'uomo e del suo ambiente. In generale il PGT intende agevolare, attraverso opportune indicazioni normative, azioni prioritarie finalizzate a:

- valorizzare l'uso delle fonti rinnovabili di energia, in particolare solare termico, fotovoltaico e geotermico, in un processo di crescente integrazione rispetto ai metodi convenzionali di progettazione e costruzione degli impianti;
- promuovere l'utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità;
- favorire l'uso efficiente delle risorse idriche, riducendo i consumi di acqua potabile, recuperando, per usi compatibili, le acque meteoriche provenienti dalla coperture;
- utilizzare modalità di buona progettazione attente nello specifico ad una corretta esposizione e soleggiamento dei corpi residenziali;
- promuovere specifiche forme di risparmio energetico e *comfort* negli ambienti di lavoro, attraverso l'utilizzo di coperture verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggiore isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore".

Secondo questi obiettivi generali negli Ambiti di Trasformazione vengono previsti incentivi edificatori premiali finalizzati all'utilizzo di forme innovative di bioarchitettura (coerentemente con quanto disciplinato dal regolamento energetico comunale) e di interventi energetici sostenibili e rinnovabili (biomassa, energia solare, etc). In questi casi è facoltà dell'Amministrazione consentire l'applicazione di tali incentivazioni edificatorie, sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi che adottano criteri di bioedilizia in grado di garantire le massime prestazioni in materia di contenimento dei consumi e di un più efficiente bilancio energetico.
La quota edificatoria incrementale complessivamente attivabile, da definire in riferimento ai caratteri energetici del progetto presentato su valutazione dell'Amministrazione Comunale, non potrà essere superiore a **10%** di quella base assegnata all'Ambito di Trasformazione.

Rapidità operativa
Nel caso di Piani Attuativi o Atti di programmazione negoziata relativi a "Comparti Attuativi Coordinati" o a singoli Ambiti di Trasformazione Urbana individuati dal Documento di Piano, che vengano presentati e adottati **entro 3 anni** dall'approvazione unitaria degli atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio (PGT) possono essere attivate e consentite dall'Amministrazione comunale quote edificatorie premiali fino ad una percentuale incrementale massima del **10%** di quella base assegnata.

Concorsi
Nel caso in cui, nella redazione di Piani Attuativi o Atti di programmazione negoziata relativi a "Comparti Attuativi Coordinati" o a singoli Ambiti di Trasformazione Urbana, vengano utilizzate procedure concorsuali sulla base di modalità, regole e condizioni del concorso definite in accordo con

l'Amministrazione pubblica, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni e migliorare l'offerta qualitativa progettuale, potrà essere riconosciuta una premialità edificatoria di incentivazione fino ad un massimo del **5%** della edificabilità di base ammessa.

Cessione anticipata
Nel caso in cui le aree individuate dal Documento di Piano come "Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU)", previste quali cessioni unitarie nella attuazione dei "Comparti Attuativi Coordinati" e destinate prioritariamente a verde a bassa attrezzatura, vengano cedute gratuitamente alla Amministrazione Pubblica o date in asservimento d'uso pubblico, in anticipo alla attuazione stessa del Comparto coordinato, l'Amministrazione garantisce la possibilità di utilizzare l'edificabilità assegnata a tali ambiti in un tempo successivo, o nel momento della effettiva attuazione del Comparto attuativo individuato oppure, laddove consentito dal PdR, all'interno dei tessuti della città consolidata, e riconosce quale premialità una edificabilità aggiuntiva pari ad un massimo del **10%** della edificabilità di base assegnata all'Ambito stesso.

6.1.4 Edilizia sociale in affitto

Oltre agli incentivi premiali sopra elencati, il PGT prevede, così come disciplinato dal PdS (art. 23), che in tutti gli Ambiti di Trasformazione a vocazione funzionale residenziale, assoggettati a pianificazione attuativa o ad atto di programmazione negoziata, una quota edificatoria sia destinata obbligatoriamente alla realizzazione di edilizia sociale, sulla base delle modalità e delle caratteristiche definite dallo specifico Regolamento comunale. Al fine di stimolare una maggiore dotazione delle previsioni abitative sociali viene prevista la possibilità di utilizzare premialità edificatorie nel caso della realizzazione di edilizia sociale in affitto, in quantità aggiuntive rispetto a quelle minime richieste. L'incentivo legato alla realizzazione delle quote addizionali di ERS viene determinato in modo differenziato in relazione al tipo di intervento e alle densità territoriale prevista. La quota per edilizia sociale in affitto potrà essere ceduta in proprietà al Comune che, nell'ipotesi in cui non intenda utilizzarla direttamente, provvederà mediante bando pubblico all'assegnazione a cooperative, ovvero ad altri enti preposti alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata. In tal caso l'area di diretta pertinenza dell'intervento di edilizia convenzionata in affitto dovrà essere ceduta in diritto di superficie all'ente esecutore (comune, cooperativa o altri), per un periodo di tempo da definire in sede di convenzione attuativa. L'amministrazione comunale ha facoltà di lasciare all'operatore privato la realizzazione diretta della quota edificatoria destinata a edilizia sociale in affitto (che rimane in tal caso di completa proprietà dell'operatore) purché questo si impegni a dare in locazione la suddetta quota a canoni convenzionati per un periodo di tempo adeguato stabilito dall'Amministrazione.
La scelta di sostenere la realizzazione di edilizia sociale in affitto, con modalità direttamente integrate alle trasformazioni private, è motivata dalla consapevolezza che la larga diffusione della proprietà dell'abitazione, che costituisce un tratto specifico del nostro Paese nel panorama europeo, ha comportato una progressiva marginalizzazione del mercato dell'affitto, sia quello "privato" che quello "pubblico". In queste condizioni una fascia ampia della domanda abitativa non trova un'offerta adeguata: non si tratta solo di famiglie a basso reddito, ma anche giovani coppie, famiglie mono-nucleari, anziani o lavoratori in mobilità territoriale.
Per affrontare positivamente la questione abitativa si ritiene dunque opportuno intervenire sul mercato dell'affitto, in modo strutturale, per ampliarlo e consolidarlo, attraverso la strumentazione urbanistica locale. In carenza di significative risorse pubbliche nazionali o regionali si ritiene necessario prevedere negli Ambiti di trasformazione misure urbanistiche di incentivazione finalizzate a realizzare quote aggiuntive di abitazioni rivolte alla domanda sociale, in particolare quote di abitazioni destinate in modo permanente o duraturo all'affitto a canoni calmierati.
Occorre segnalare che, in molte esperienze europee e italiane, le politiche per edilizia sociale cominciano ad affiancarsi anche alla ricerca di nuove soluzioni tipologiche, morfologiche e architettoniche, per affrontare questioni di efficienza energetica e bio-edilizia. Ad Arese il PGT intende sostenere questa ricerca attraverso una disciplina normativa che coniuga premialità per edilizia sociale con incentivi per significative prestazioni energetiche.

6.1.4 Monetizzazioni

Per gli Ambiti di Trasformazione Urbana sono ammesse monetizzazioni delle aree di cessione (Ce), nelle quantità massime di seguito indicate (cfr. par. 7.3, *Tabella 2*) o nei casi specificamente indicati nella disciplina operativa degli Ambiti di Trasformazione, in relazione al perseguimento di altri obiettivi di interesse pubblico e/o per motivazioni di carattere morfologico.
ATU/R1 – Quota di cessione monetizzabile massima 20%
ATU/R2a – Quota di cessione monetizzabile massima 80%

Le quote di monetizzazione sopra indicate potranno comunque essere verificate e ridefinite dalla Amministrazione comunale e dagli Uffici competenti nell'ambito dei processi negoziali nel caso di differenti accorpamenti degli Ambiti di Trasformazione e di Compensazione Urbanistica nella costituzione dei comparti attuativi, al fine di garantire esiti morfologici adeguati al contesto urbano. La determinazione dell'entità di monetizzazione avverrà in sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata, secondo quanto disciplinato all'art. 21 del PdS, e non potrà comunque essere inferiore al 50% del valore di mercato delle aree edificabili con destinazione d'uso corrispondente.
Laddove le monetizzazioni siano consentite, le somme acquisite dovranno essere destinate alla realizzazione delle opere pubbliche programmate nell'elenco triennale dei lavori pubblici o alla acquisizione di aree da destinare a servizi di interesse generale previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla LR 12/05 (art. 46, com. 1, punto a).
Per gli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) non sono ammesse monetizzazioni. Le dotazioni richieste risultano, infatti, strettamente funzionali alla realizzazione del progetto ambientale della "rete verde comunale" e al progetto di riqualificazione fruitiva del sistema ambientale delle sponde della "via d'acqua" del canale scolmatore."

A5. 4 Tavola degli insediamenti rurali

Come è stato affrontato nel Quadro conoscitivo del territorio comunale (A2) il borgo rurale della Valera è l'unico insediamento rurale che ha mantenuto tali caratteristiche nel tempo ed era già individuato sulla cartografia del Catasto Teresiano e Lombardo Veneto, mentre altro complesso rurale, che ancor oggi rappresenta testimonianza dell'ambiente e del paesaggio rurale della Città di Arese, è la Cascina Cinci anch'essa vecchia frazione toponomastica insieme alla Cascina Radio.

Solo la Cascina Cinci e la Cascina Radio sono oggi destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse all'uso agricolo del suolo per le quali il Piano del Governo del Territorio prevede la loro valorizzazione, anche attraverso la plurifunzionalità con destinazioni compatibili con il contesto agricolo, che favoriscano la fruibilità degli spazi che eventualmente vengono abbandonati dall'attività diretta e al fine di evitare l'abbandono degli insediamenti rurali e il conseguente degrado del paesaggio agricolo, come meglio esplicitato dal piano delle Regole a cui si fa rimando.

I tre insediamenti rurali, come sopra evidenziato nel paragrafo dedicato al Quadro di sintesi delle strategie di Piano (paragrafo A5.1), sono interessati dalla messa a sistema del percorso delle piste ciclo-pedonali con il sistema del verde (urbano ed agricolo) collegando l'ambito agricolo nord (località Valera), all'interno del Parco, con le piste esistenti dell'edificato e da qui con quelle in progetto lungo le sponde del Canale Scolmatore del Nord Ovest, che a loro volta costituiscono il collegamento con il percorso ciclo-pedonale a corredo alle Vie d'Acqua del sito Expo 2015; queste ultime, a loro volta, sfruttando anche i percorsi di campagna già esistenti potrebbero attraversare l'ambito agricolo a sud (Cascina Cinci e Cascina Radio) e seguendo il Canale collegarsi ai percorsi ciclabili esistenti nel Parco delle Groane attorno a Villa Arconati nel territorio del Comune di Bollate

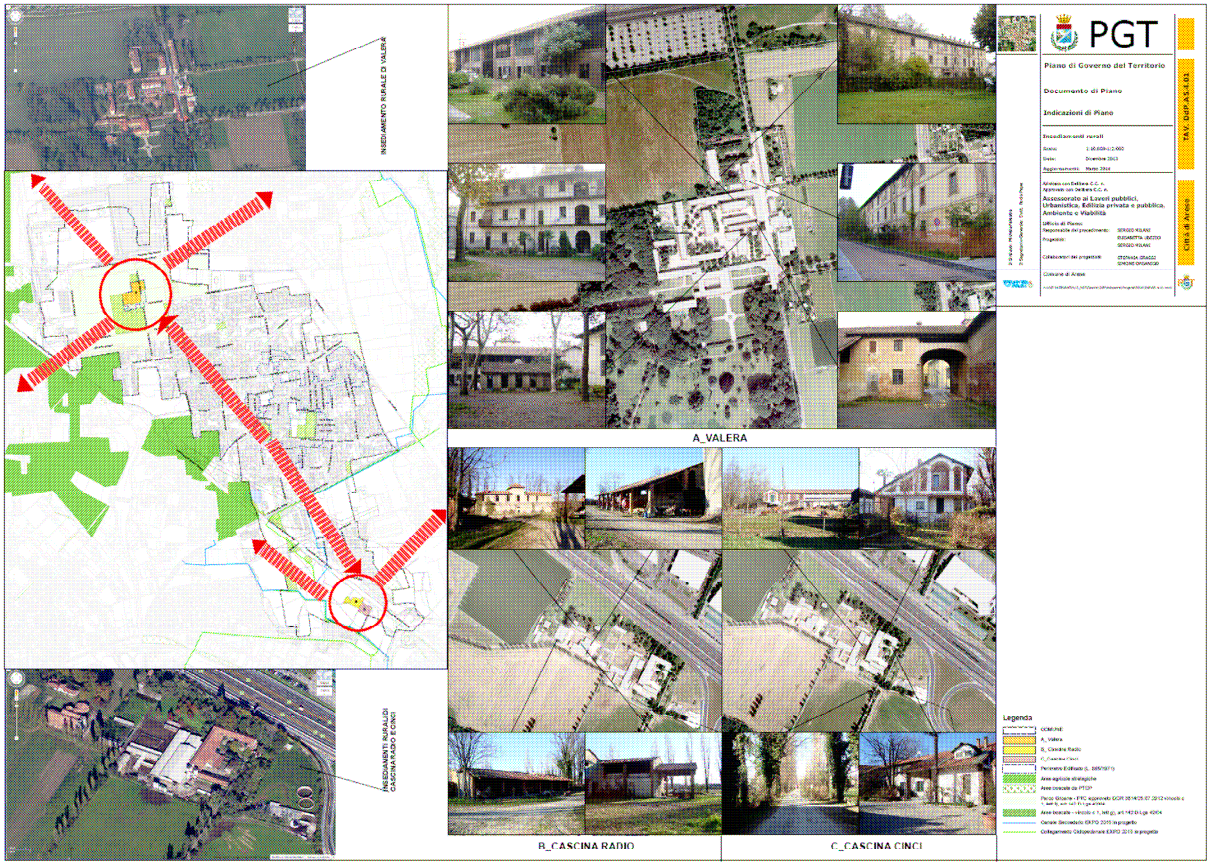


Fig. 91 – UdP: Tavola degli insediamenti rurali – Tav. A5.4.01

A5. 5 Ambiti di trasformazione

Alla luce degli approfondimenti effettuati dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano: "La fattibilità e l'efficacia delle principali strategie di riqualificazione e tutela indicate dal Documento di Piano di Arese sono legate in via prioritaria all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT), degli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) e degli Ambiti di Recupero storico ambientale (AR). In particolare:

1 l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Compensazione Urbanistica attraverso l'applicazione dei **meccanismi e dei criteri perequativi e compensativi**, quale cessione compensativa gratuita o in diritto di superficie alla Amministrazione Comunale, garantisce la disponibilità fondiaria delle aree necessarie alla effettiva e graduale attivazione e realizzazione di un nuovo disegno della "città pubblica", realizzato con il progetto di una rete verde urbana diffusa, di nuove connessioni pedonali e ciclabili, con l'incremento della dotazione di spazi a verde e collettivi, con la realizzazione di alcune nuove attrezzature di interesse collettivo nonché con la razionalizzazione della viabilità urbana;

2. la progettazione insediativa e ambientale degli Ambiti di Trasformazione, Compensazione e Recupero costituisce un'opportunità per **il recupero e la tutela di importanti elementi storici e paesistici** di Arese, per il **rafforzamento delle dotazioni ambientali** comunali, attraverso un incremento della dotazione di aree a verde e la loro messa in connessione, per la **riqualificazione del sistema ambientale del canale scolmatore**, attualmente profondamente degradato, sia per la difficile fruibilità delle aree che per la presenza di insediamenti produttivi in contrasto con il contesto urbano e con le potenzialità fruitive e ambientali presenti lungo il corso d'acqua;

3. lo sviluppo edificatorio previsto con l'attuazione dei Comparti coordinati degli Ambiti di Trasformazione risponde infine in modo adeguato ai **bisogni fisiologici di crescita insediativa** del Comune, senza determinare nuovo un consumo di suolo (ma altresì mantenendo a verde le aree libere urbane esistenti, seppur già destinate dal precedente PRG ad una possibile trasformabilità edificatoria) e fornendo una specifica risposta al tema dell'**edilizia sociale** destinata alle classi sociali deboli (giovani coppie, anziani, etc).

Con l'obiettivo di dare operatività ai tre obiettivi illustrati sopra, e in particolare al fine di contribuire alla generale strategia di riqualificazione urbana indicata dal Documento di Piano, negli Ambiti di Trasformazione l'intento urbanistico progettuale del PGT mira non solo all'indirizzo delle quantità e delle funzioni insediabili, definiti di seguito in termini indicativi quale riferimento per la pianificazione o programmazione attuativa, ma anche orientare gli esiti ambientali e morfologici delle trasformazioni consentite.

6.2.1 Individuazione, classificazione e disciplina generale

Il Documento di Piano classifica nella tavola "*Struttura e azioni strategiche*", in scala 1:7.000, e individua con specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione, differenti tipologie di ambiti strategici, articolati in tre classi omogenee e perequative, sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto e di diritto delle aree: gli usi del suolo e territoriali in atto e le condizioni giuridiche pregresse:

- **Ambiti di Trasformazione Urbana di riuso e riqualificazione (ATU);**
- **Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU);**
- **Ambiti di Recupero storico e ambientale (AR).**

Gli *Ambiti di Trasformazione di riuso e riqualificazione (ATU)*, riguardano: ambiti urbani già parzialmente o totalmente costruiti che comprendono aree dismesse o sottoutilizzate, o aree connotate dalla presenza di attività industriali incompatibili per le tipologie della produzione con il contesto urbano, in relazione ai caratteri funzionali, ambientali e sociali. L'attuazione degli ATU costituisce obiettivo prioritario delle strategie del PGT, in grado di fornire una risposta ai bisogni insediativi e occupazionali del Comune, senza determinare ulteriori consumi di suolo, che consente contestualmente le risorse fondiarie per nuove dotazioni di aree a verde e servizi, nonché garantisce la possibilità, attraverso l'attuazione coordinata con gli ACU, di acquisire in cessione, o in

asservimento d'uso perpetuo, aree attualmente libere, rilevanti per dimensione e localizzazione utili al rafforzamento del sistema ambientale ed ecologico di Arese.

Gli *Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU)*, riguardano ambiti urbani prevalentemente liberi da edificazione e non ancora urbanizzati, pur già interessati da previsioni edificatorie nella pianificazione locale. Uno degli obiettivi strategici prioritari del PGT è evitare nuovi consumi di suolo e in ogni caso garantire un bilancio ecologico positivo alle trasformazioni previste. A tal fine gli Ambiti di Compensazione Urbanistica vengono destinati totalmente a verde urbano (salvo eventuali verificati bisogni locali di nuovi servizi, comunque per usi compatibili con il carattere ambientale dell'area) con attrezzature fruitive a basso impatto ed elevata densità arborea. Al fine di garantire la fattibilità attuativa delle previsioni di interesse collettivo e ambientale assegnate alle aree comprese negli ACU, soggette a cessione gratuita alla Amministrazione Comunale o all'asservimento d'uso pubblico, viene garantita quale compensazione una potenzialità edificatoria compensativa, pari all'applicazione di un indice territoriale **Ut = 0,20 mq/mq**, che non potrà essere realizzata all'interno degli ambiti stessi ma dovrà essere trasferita, attraverso una attuazione coordinata, all'interno degli Ambiti di Trasformazione (ATU) specificamente individuati dal DdP. Nel solo caso dell'ACU 3, al fine di garantire l'effettiva localizzazione delle potenzialità edificatorie ammesse, non completamente realizzabili nel solo ambito di concentrazione ATU/R3a per le limitazioni dovute ai vincoli di rispetto degli elettrodotti, viene consentita la possibilità di parziale edificazione sulle aree interne all'ACU, comunque garantendo una corrispondente destinazione a verde per una superficie equivalente di aree individuate dal DdP all'interno del Comparto Attuativo Coordinato ATU/R3a, attualmente edificato.

Gli *Ambiti di Recupero storico ambientale (AR)* riguardano un'unica area di elevato valore storico ambientale costituita dal borgo della frazione Valera, compresa all'interno del Parco delle Groane e sottoposta a pianificazione attuativa nel PTC del Parco. In tal senso gli obiettivi del DdP prevedono il mantenimento e la tutela degli edifici esistenti, con particolare attenzione al mantenimento di villa Ricotti, e la salvaguardia e la valorizzazione delle aree a parco e a verde naturale, di cui prevedere la fruizione anche per finalità sociali."

Il Documento di Piano individua poi gli:

- **ambiti di trasformazione extraurbana** (**ATE**) che sono ambiti di rilevante estensione territoriale assoggettati ad una specifica disciplina in ragione della loro rilevante estensione territoriale di interesse intercomunale e/o sovraordinato e il carattere di strategicità generale e sono disciplinati dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- **ambiti di trasformazione vigenti** (**P/Pv** e **P/Suap**) che sono i piani attuativi (conformi o in variante al Piano Regolatore Generale), i programmi integrati d'intervento (approvati in conformità o in variante al P.R.G.), gli sportelli unici attività produttive (approvati in variante al P.R.G.) e tutti vigenti alla data di adozione del Piano del Governo del Territorio in quanto le convenzioni urbanistiche sono state sottoscritte prima dell'adozione dello stesso e pertanto in corso di validità. Per tali ambiti continuano a valere le definizioni, prescrizioni, indici, rapporti, funzioni e destinazioni contenuti nel progetto allegato alla convenzione di piano/programma/sportello per tutto il periodo di validità delle rispettive convenzioni urbanistiche, entro tale termine potranno essere comunque approvate eventuali varianti a condizione che queste non incidano sul dimensionamento generale del piano/programma/sportello sulla base delle norme, i criteri ed i parametri contenute nel previgente Piano Regolatore Generale.

"L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e degli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) avviene, secondo le modalità più avanti definite, in forma coordinata, attraverso un unico atto di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, esteso ad un "**Comparto Attuativo Coordinato**" individuato dal DdP, per il quale sono definite potenzialità edificatorie complessive, vocazioni funzionali e quote complessive di cessione per verde e servizi .
All'interno dei Comparti Attuativi Coordinati e nello specifico negli Ambiti di Trasformazione Urbana, tutti gli interventi sono caratterizzati da bilancio ecologico positivo, attraverso cessioni interne di aree per servizi e verde di compensazione che non solo verificano il fabbisogno interno all'area, ma che contribuiscono a soddisfare i fabbisogni pregressi a scala urbana e a rafforzare e completare la rete verde urbana.

Nel rispetto del principio dell'annullamento di nuovo consumo di suolo, in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali (art. 8 della LR 12/2005) e in coerenza con l'obiettivo di promuovere il

recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse (art. 3bis LR 12/2005), l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbana e di Compensazione Urbanistica, attraverso i Comparti Attuativi Coordinati, viene considerata strategica e prioritaria per il PGT.

I 6 Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), i 3 Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) e l'Ambito di Recupero storico ambientale (AR), individuati nella tavola "Struttura e azioni strategiche" sono puntualmente disciplinati nel Documento di Piano e individuati nello schema delle "Previsioni di piano" con una specifica sigla, secondo questa corrispondenza classificatoria:

ATU/R1	**p/p 6**
ATU/R2a	**p/p 4**
ATU/R2b	**p/p 3**
ATU/R2c	**p/p 2**
ATU/R3a	**p/p 7**
ATU/R3b	**p/p 1**
ACU1	**p/p 5**
ACU2	**sp 2**
ACU3	**sp 3**
AR1	**p/p 8**

Per ognuno degli Ambiti di Trasformazione Urbana e di Compensazione Urbanistica, il DdP, attraverso una specifica "*scheda*" attuativa, definisce:
a) **gli obiettivi** di rilevanza strategica e le priorità di interesse pubblico, formulati in termini di indirizzo, da perseguire nell'ambito della pianificazione attuativa e concertata dell'ambito;
b) **le vocazioni funzionali caratterizzanti,** da intendersi in linea di massima quali destinazioni prevalenti e preferibili, e **gli usi non consentiti,** con valore prescrittivo; … ″

Gli **ambiti di trasformazione** individuati dal Documento di Piano si distinguono in base alla **destinazione d'uso** principale in:
- ambiti a vocazione residenziale;
- ambiti a vocazione terziaria;
- ambiti destinati a servizi pubblici e/o di uso pubblico e/o di interesse generale.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise per Gruppi Funzionali (GF) riportati nel seguente prospetto secondo quanto dettato dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

GF I - Residenziale

GF II - Produttiva

- II a - Attività industriali e artigianali
- II b - Attività di magazzinaggio e autotrasporto
- II c - Logistica
- II d - Attività artigianale di servizio
- II e - Attività di commercio all'ingrosso
- II f - Impianti di distribuzione carburante per autotrazione

GF III - Attività terziarie di produzione di servizi

- III a - Piccole attività terziarie
- III b - Grandi attività terziarie
- III c - Attività ricettive

GF IV - Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

- IV a - Pubblici esercizi con Slp ≤ 250 mq
- IV b - Pubblici esercizi con Slp > 250 mq

IV c - Locali di intrattenimento e svago assoggettati a licenza di agibilità ex art. 80 del T.U.L.P.S.

GF V - Commerciale

V a - Esercizi di vicinato

V b - Medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita ≤ 2.500 mq

V c - Grandi strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita > 2.500 mq

V d - Deposito ed esposizione di merci all'aperto

V e - Centri di telefonia in sede fissa

GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse

VI a - Sedi di associazioni culturali, politiche, religiose, assistenziali, sportive, sociali, ecc. e … ...

VI b - Scuole ed istituti scolastici pubblici o privati di ogni grado … ...

VI c - Strutture di ricovero e cura pubbliche o private di ogni grado

VI d - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse direttamente svolte da pubbliche amministrazioni

VI e - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse svolte da privati in regime di convenzioni con pubbliche amministrazioni

GF VII - Servizi tecnologici e mobilità

VII a - Rete stradale di ogni grado

VII b - Impianti e reti di servizi pubblici, … ...

GF VIII - Attività agricole e di allevamento

È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una ammissibile, indipendentemente dall'esecuzione di opere edilizie, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole per gli specifici ambiti/zone.
Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole determinano i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso attuati, con opere di trasformazione dell'organismo edilizio, comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico e/o di interesse generale.

"... c) **la capacità edificatoria**, espressa attraverso intervalli di indici edificatori, che forniscono la capacità insediativa di base e la massima capacità insediativa potenziale, condizionata al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico per i quali vengono assegnate le diverse premialità volumetriche;
d) **le dotazioni territoriali minime** da realizzare, ovvero le nuove infrastrutture e i nuovi servizi, così come le condizioni di integrazione con il sistema della mobilità, con quello delle attrezzature e spazi collettivi, con quello delle dotazioni ecologiche e ambientali. Le dotazioni quantitative sono prescrittive in valori assoluti per la pianificazione attuativa e concertata, ma possono essere garantite con modalità differenti puntualmente disciplinate (cessioni di aree o monetizzazioni);
e) **altri parametri** urbanistici, edilizi e ambientali che definiscono i requisiti (prescrittivi) minimi e massimi, relativi a parametri quali i rapporti di copertura, la permeabilità dei suoli (superficie drenante), le distanze tra gli edifici e dai confini, le dotazioni arboree (nelle quantità previste dal Regolamento di Igiene), per garantire adeguati livelli di qualità urbana ai nuovi insediamenti;
f) **il contributo di scopo ambientale,** definito in relazione alle funzioni d'uso realizzabili, quale contribuzione economica aggiuntiva rispetto agli oneri urbanizzativi, vincolata ad interventi pubblici di carattere ambientale e prioritariamente destinata alla acquisizione pubblica della aree individuate dal DdP come "Ambiti di Compensazione Ecologica - ACE", che assumono una rilevanza strategica nella costruzione della rete ecologica urbana e nelle connessioni con il sistema agricolo ambientale del

Parco delle Groane. Tale "contributo di scopo ambientale" è commisurato in una quota percentuale pari al 50% degli oneri ordinari di urbanizzazione, in riferimento alle tipologie dell'intervento e alle funzioni realizzate ....

Modalità attuative
Per gli Ambiti di Trasformazione Urbana, per gli Ambiti di Compensazione Urbanistica e per gli Ambiti di Recupero storico ambientale è prevista l'attuazione attraverso Piani attuativi ordinari o atti di programmazione negoziata (PA - PII).
Nello specifico, per gli ATU e per gli ACU, il DdP prevede che l'attuazione avvenga in forma coordinata attraverso la presentazione di unico strumento attuativo esteso ad un "**Comparto Attuativo Coordinato**". Ciò consente innanzitutto di realizzare le condizioni di fattibilità per l'acquisizione pubblica della aree comprese negli Ambiti di Compensazione Urbanistica, garantendo l'effettiva possibilità di trasferire e di localizzare le potenzialità edificatorie maturate dagli ACU all'interno dei diversi Ambiti di Trasformazione Urbana; in secondo luogo permette di perseguire un disegno e un assetto urbanistico e ambientale organico, concentrando in aree già edificate da riutilizzare le quote edificatorie complessive e consentendo di mantenere libere ampie superfici di aree rilevanti per i loro valori e per le loro potenzialità ecologiche e ambientali.
I due "Comparti Attuativi Coordinati" sono così composti:
Comparto Attuativo Coordinato A
ATU/R2a + ATU/R2b + ATU/R2c + ACU2
Comparto Attuativo Coordinato B
ATU/R3a + ATU/R3b + ACU1 + ACU3

E' comunque facoltà della Amministrazione Comunale, su parere degli Uffici competenti, prevedere, a seguito di evidenti criticità attuative o di variate condizioni operative, differenti aggregazioni degli Ambiti costitutivi i due Comparti Attuativi Coordinati, anche con l'eventuale coinvolgimento dell'Ambito ATU/R1, purché siano garantiti gli obiettivi generali di interesse generale indicati e si realizzi il medesimo bilancio ecologico complessivo. Potrà essere altresì possibile il trasferimento delle potenzialità edificatorie anche all'interno dei tessuti della città consolidata, secondo le modalità previste dal PdR, purché si garantisca una cessione o una disponibilità pubblica dell'intero Ambito di compensazione urbanistica e comunque nel rispetto delle densità massime ammesse nei tessuti urbani.

In ogni caso la conformazione edificatoria prevista in forma indicativa nel DdP per gli Ambiti di Trasformazione e di Compensazione Urbanistica diventerà efficace solo a seguito dell'approvazione dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata.
Ai sensi, infatti, di quanto disposto dall'art. 8, comma 3, della legge regionale n. 12/2005, **alle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli"**. Ne consegue che le previsioni non possono farsi rientrare tra quelle conformative delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai Piani attuativi o agli atti di programmazione negoziata, che dovranno essere approvati in coerenza con gli indici e i parametri urbanistici perequativi di riferimento, comprese le incentivazioni volumetriche, consentiti dalla relativa disciplina.
A tale proposito merita ricordare che durante il processo di presentazione e approvazione degli strumenti attuativi si definiscono le scelte insediative (edificabilità privata e benefici pubblici) che possono rispettare le ipotesi minime di edificabilità e le rispettive quote di cessione compensativa indicate dal DdP per ogni Ambito di Trasformazione, ovvero possono raggiungere le quantità massime previste, a seguito dell'applicazione dei meccanismi di incentivazione indicati nella disciplina del DdP. Tali quantità, incluse le quote edificatorie premiali (nelle tipologie e nelle modalità previste), sono considerate ammissibili solo sulla base di procedure negoziali, nel corso delle quali le proposte private di trasformazione dovranno essere finalizzate al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati come rilevanti e prioritari su valutazione dell'Amministrazione Comunale.
Ai sensi dell'art. 12 (comma 4) e dell'art. 91 (comma 1) della LR 12/05, per la presentazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta (51%) del valore di detti immobili, determinata in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano; in tal caso i proprietari potranno costituirsi in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5 della legge n. 166/2002.

Sintesi delle potenzialità urbanistiche per gli ATU e per gli ACU
Di seguito vengono sintetizzate le potenzialità edificatorie di riferimento per ogni Ambito di Trasformazione e per ogni Ambito di Compensazione Urbanistica e i limiti massimi di densità, determinati in relazione alla possibile utilizzazione di quote edificatorie premiali, attivabili secondo le tipologie e le modalità previste per i Comparti Attuativi Coordinati. Si ricorda che ai sensi dell'art. 11,

ultimo comma, della LR 12/05, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire e convenzionare con il privato l'utilizzazione di quantità volumetriche premiali, incrementali rispetto alle edificabilità di base e attivabili sulla base delle tipologie di incentivazione per obiettivi di interesse pubblico previste e ammesse dal Documento di Piano (par. 3.1.3).

Ambiti di Trasformazione Urbana di riqualificazione e recupero - ATU
Le potenzialità edificatorie di riferimento per questa classe perequativa sono pari all'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale di base pari **a Ut = 0,25 m^2/m^2**.
Per le ATU/R2c e ATU/R3b gli indici di utilizzazione territoriale sono indicati rispettivamente pari a Ut = 0,50 mq/mq e Ut = 0,31 mq/mq in quanto stimati in riferimento alla edificabilità attribuita a questi ambiti come residuo di procedure attuative del piano regolatore previgente.

Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU)
L'indice edificatorio compensativo attribuito agli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) è pari a **Ut = 0,20 mq/mq**.
La premialità di incentivazione, attivabile in caso di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la cessione gratuita o l'asservimento d'uso della aree comprese nell'ACU, anticipatamente alla procedura attuativa del Comparto Attuativo Coordinato, potrà determinare un aumento massimo del 10% della edificabilità di base, per una potenzialità edificatoria compensativa massima pari a Ut = 0,22 mq/mq.

***Comparto attuativo coordinato A* - ATU/R2a + ATU/R2b + ATU/R2c + ACU2**
***Comparto attuativo coordinato B* - ATU/R2a + ATU/R2b + ATU/R2c + ACU2**
Le potenzialità edificatoria di base per ognuno dei due comparti coordinati equivale a:
Ut = 0,23 mq/mq.
La potenzialità massima, determinata dall'attivazione delle diverse tipologie di incentivi edificatori premiali per finalità di interesse pubblico (*Edilizia sociale in affitto; Sostenibilità ed efficienza delle prestazioni energetiche; Rapidità operativa; Concorsi)* non può essere superiore al 25% della potenzialità edificatoria di base, per una densità massima territoriale del Comparto pari a **Ut = 0,29 mq/mq**.
Le vocazioni funzionali dei due comparti prevedono destinazioni prevalentemente terziarie direzionali e commerciali, escludendo la possibilità di realizzare usi residenziali, secondo queste percentuali indicative.
Comparto attuativo coordinato **A**: terziario direzionale min 80% della Slp; commerciale max 20% della Slp.
Comparto attuativo coordinato **B**: terziario direzionale min 70% della Slp; commerciale max 30% della Slp.

Ambiti di Recupero storico ambientale (AR)
Tutti gli interventi sono finalizzati al recupero e al mantenimento degli edifici esistenti, senza incrementi di Slp o di volumetria, e degli spazi aperti, con particolare attenzione alla qualità del verde.

6.3. Misure di sostenibilità economico finanziaria

L'approccio negoziale che contraddistingue la nuova legge lombarda prevede il coordinamento selettivo tra l'iniziativa privata e quella pubblica, per il conseguimento degli obiettivi di piano e la valorizzazione del sistema insediativo e dei servizi urbani. In particolare appare necessario effettuare una valutazione trasparente di coerenza tra le proposte (PAC e PII) presentate dagli operatori privati, gli obiettivi e le strategie del Documento di Piano e i contenuti programmatori e progettuali del Piano dei Servizi. A fronte, infatti, dell'edificabilità potenzialmente riconosciuta negli Ambiti di Trasformazione (soggetti a proposte di pianificazione attuativa o concertata), al soggetto attuatore viene richiesta una diretta contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere e/o servizi, con particolare riferimento agli obiettivi generali e locali fissati nel Documento di Piano.
Alla base di tutto ritroviamo però un percorso di condivisione delle scelte che, a partire dalla conoscenza del territorio e delle sue dinamiche, sia sotto il profilo fisico ambientale che socio – economico che dall'ascolto delle aspettative dei cittadini, consente, attraverso un dibattito pubblico aperto, di valutare costi e benefici delle proposte introdotte dal piano e stimare la sostenibilità sociale, ambientale e la fattibilità finanziaria delle scelte. In tal senso risulta centrale il momento della definizione dei costi pubblici indotti, rapportati alle attese di riqualificazione conseguibili attraverso l'intervento**,** facendo riferimento in primo luogo alle diverse modalità di contribuzione privata per le dotazioni pubbliche.

6.3.1 Contributo di scopo ambientale

Si ricorda che nell'ambito della programmazione negoziata, il soggetto privato in accordo con l'Amministrazione può operare secondo tre modalità generali per assicurare la dotazione di aree per verde e attrezzature pubbliche o di interesse generale, ai sensi dell'art. 90 della LR 12/05:

1) la **cessione o l'asservimento d'uso pubblico** di aree interne al perimetro dell'ambito del piano attuativo (o dell'atto di programmazione negoziata), oppure la cessione di aree esterne qualora il reperimento di tali dotazioni al suo interno non sia ritenuto indispensabile e il comune lo ritenga più funzionale per l'interesse pubblico e sempre che ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità;
2) la **monetizzazione** con impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a destinare le somme per acquisire e gestire aree necessarie alla realizzazione di servizi pubblici o infrastrutture, individuati dagli strumenti di pianificazione e programmazione comunale, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel Piano dei Servizi. Come stabilito dall'art. 46 della legge regionale, la monetizzazione è commisurata "all'utilità economica conseguita o per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree", fatto salvo l'obbligo della dotazione di parcheggi pubblici all'interno del programma o in aree limitrofe laddove vi siano funzioni commerciali o terziarie;
3) la **realizzazione di opere** di interesse generale. Tali opere dovranno avere un valore pari almeno a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute, dimostrato attraverso la redazione di un computo metrico estimativo.

In ogni caso, si ritiene opportuno che la valutazione della utilità del contributo privato non debba essere semplicemente rapportata al mero valore di compensazione economica, ma piuttosto che garantisca un intervento organico di effettivo interesse pubblico, compiuto e funzionale.
Nel caso specifico del PGT di Arese l'obiettivo di realizzare una politica di potenziamento e valorizzazione della qualità ambientale e insediativa del comune, articolata e fattiva, finalizzata:

- a costituire, attraverso la disponibilità di ampie dotazioni di aree verdi, una cintura verde urbana con caratteri di rete ecologica comunale, direttamente connessa con il sistema agricolo ambientale del Parco delle Groane e con la rete ecologica regionale;
- a migliorare e completare il disegno della mobilità ciclabile;
- infine a riqualificare il sistema fruitivo delle sponde lungo la "via d'acqua" del canale scolmatore, il tutto senza determinare nuovi consumi di suolo, costituisce un obiettivo prioritario per il governo e la gestione del territorio comunale nel prossimo quinquennio che richiede un onere rilevante di risorse.

Un impegno che, seppur in una condizione di risorse non drammatica anche grazie alle "entrate" straordinarie di oneri resi disponibili nell'ambito dell'Accordo di Programma delle Aree ex Alfa Romeo, rimane difficilmente praticabile in maniera organica e compiuta per l'Amministrazione Comunale, a causa dei limiti di bilancio comunale e dei vincoli legislativi che lo hanno conformato in questi anni. Pertanto, il perseguimento di questo progetto ambientale strategico richiede uno sforzo congiunto tra operatori pubblici (Amministrazione Comunale e anche Provinciale) e operatori privati. Un'attenta valutazione di fattibilità urbanistica tra i progettisti del PGT, gli amministratori e l'Ufficio tecnico comunale, ha teso ad introdurre un elemento particolare, definito "Contributo di sostenibilità" aggiuntivo rispetto ai consueti oneri di legge, che nella sostanza rappresenta un contributo dimensionato non tanto sull'incremento di valore degli immobili a seguito della realizzazione (pubblica) dell'infrastruttura, quanto piuttosto sulla maggiore efficienza d'uso, garantita dalla migliore accessibilità di larga parte delle aree interessate, e dalla migliore qualità urbana, assicurata a tutti gli interventi di trasformazione urbana. Per tale ragione esso non si applica solo alle Aree di trasformazione a diretto contatto con la nuova infrastruttura, ma viene esteso, ancorché in modalità differenziate, a tutte le Aree.

… ...

7 DIMENSIONAMENTO

7.1 Il bilancio insediativo

L'unico **Ambito di Trasformazione Urbana** con destinazioni **prevalentemente residenziali** (ATU/R1) occupa una superficie territoriale pari a **32.408 m²** per una potenzialità edificatoria totale **residenziale** di **5.671 m² di Slp** (incrementabile a seguito dell'applicazione degli incentivi edificatori ammessi a **7.089 m² di Slp**), per complessivi **113 abitanti teorici (incrementabili a 142 unità)**.
Tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) riguardano aree già urbanizzate ed edificate da riqualificare e rifunzionalizzare, per una superficie territoriale pari a **77.785 m²**. Come già ricordato il DdP non prevede aree di nuova urbanizzazione. Gli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU), che

interessano aree per una superficie territoriale di **58.534 m²**, sono totalmente destinate a verde con prevalente caratterizzazione naturale (salvo una piccola porzione dell'ACU 3, resa edificabile al fine di garantire la localizzazione della quota edificatori ammessa condizionata dalla presenza dei vincoli degli elettrodotti).
Per definire le quantità di riferimento, alla popolazione residente al 31.12.2012 (**19.325 abitanti**) si aggiungono le quote in corso di attuazione nel Programma integrato di intervento "PII SUD" e negli altri PAV vigenti (ovvero P/Pv e P/Suap) residenziali (pari a oltre 1.100 abitanti teorici), per un totale di 20.425 abitanti teorici (esistenti e in corso di insediamento).
Rispetto a tali valori, le quantità di **nuovi residenti previste dal PGT** sono assai contenute, in coerenza con le dinamiche demografiche del Comune registrate negli ultimi cinque anni: in tal senso si prevede una crescita di soli **142 nuovi abitanti (valore massimo raggiungibile attraverso l'applicazione di tutti gli incentivi)**, pari a circa l'1% della popolazione esistente.

Le quote di edificabilità per funzioni **terziarie, direzionali** e **commerciali** sono previste in una quota minore all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbana **ATU/R1** (massimo 30% della Slp realizzabile) e per una quota rilevante, corrispondente al 100% della Slp realizzabile, nei due "**Comparti Attuativi Coordinati**", individuati con le lettere **A** e **B**. Complessivamente si ha una **potenzialità edificatoria minima** per usi **terziario direzionali** pari a **18.992 m² di Slp**, incrementabile fino ad un **massimo di 24.631 m^2 di Slp**, e una potenzialità edificatoria minima per usi **commerciali** pari a **7.400 m² di Slp**, incrementabile fino ad un massimo di **9.528 m^2 di Slp**.

7.2 Il bilancio del verde e dei servizi

Alcuni elementi di innovazione emersi nella nuova legge per il governo del territorio impongono qualche considerazione puntuale e forniscono riferimenti operativi sia nella definizione del dimensionamento della dotazione (minima) di servizi di interesse generale, sia in relazione alle modalità di determinazione dell'utenza.
In merito alla **dotazione minima** da garantire all'interno del Piano dei Servizi la nuova legge regionale dispone che venga assicurata, a livello comunale, una "dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 metri quadri per abitante" (art. 9 comma 3), intendendo come "abitante" sia i residenti effettivi, sia gli utenti eventualmente gravitanti (per motivi occupazionali, di formazione e turistici) sia i nuovi abitanti insediabili a seguito delle trasformazioni indotte dal piano. Una dotazione che, da un punto di vista meramente quantitativo, risulta ad oggi già soddisfatta dal sistema di servizi esistenti (pari a una dotazione di **761.784 mq** di aree) nel comune di Arese, verificata rispetto agli abitanti residenti (al **2012** la dotazione pro – capite è di circa **40 mq/ab**).

La legge lascia al Piano dei Servizi il compito di definire caratteristiche, modalità e quantità delle **dotazioni** che i processi di trasformazione privata devono garantire alla collettività, in termini di aree cedute (per verde, parchi, parcheggi, etc), di attrezzature o infrastrutture da realizzare. Si prevede, infatti, che il Piano dei Servizi definisca, coordinatamente con gli indirizzi di sviluppo del Documento di Piano, "**la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi**, garantendo in ogni caso all'interno di questi **almeno** la dotazione minima indicata al comma 3".
Sulla base della possibilità indicata dalla legislazione regionale e in relazione all'obiettivo strategico espresso dall'Amministrazione Comunale attraverso il nuovo PGT di migliorare ulteriormente la qualità insediativa e ambientale del comune di Arese attraverso un incremento della dotazione di aree verdi e la realizzazione di cintura verde urbana direttamente connessa con il sistema agricolo ambientale del Parco delle Groane, si è ritenuto opportuno prevedere ampie cessioni di aree per verde e servizi in tutte le trasformazioni sottoposte a pianificazione attuativa (in particolare negli Ambiti di Trasformazione Urbana) e la totale cessione (o asservimento d'uso pubblico) delle aree indicate come Ambiti di Compensazione Urbanistica dal DdP, in quanto finalizzate alla realizzazione degli obiettivi ambientali e di interesse generale indicati dal PdS e definite sulla base di un preciso progetto e programma operativo.
Le quantità minime di aree da "cedere" negli interventi di trasformazione privata e le monetizzazioni previste vengono determinate in riferimento alle caratteristiche dimensionali e localizzative delle aree, al contributo singolo e al ruolo che tali ambiti di trasformazione assumono nella attuazione dei Comparti Attuativi Coordinati nella realizzazione del disegno strategico della città pubblica e in relazione ai carichi urbanistici e ambientali determinati dalle funzioni d'uso ammesse.

In tal senso, in riferimento alla dotazione esistente di aree per servizi e verde, con lo scopo di garantire un ulteriore miglioramento dell'offerta complessiva di aree destinate a servizi e a verde all'interno del territorio comunale, le previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi prevedono le seguenti quote minime di aree in cessione (o in asservimento d'uso) per i diversi Ambiti

di Trasformazione e Compensazione Urbanistica e le conseguenti quantità per i "Comparti Attuativi Coordinati", secondo le modalità attuative disciplinate nel DdP e nel PdS:

Ambiti di Trasformazione Urbana di riuso e riqualificazione - ATU
ATU/R1
Viene richiesta una quota di **aree di cessione (Ce)** minima pari al **50%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. E' consentita la monetizzazione di una quota massima del 20% della superficie di cessione richiesta.
ATU/R2a
Viene richiesta una quota di **cessione (Ce)** minima pari al **25%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. E' consentita la monetizzazione di una quota massima dell'80% della superficie di cessione richiesta.
ATU/R2b
Viene prevista una quota di **cessione (Ce)** minima pari al **100%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Non è consentita la monetizzazione di tale quota.
ATU/R2c
Viene prevista una quota di **cessione (Ce)** minima pari al **100%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Non è consentita la monetizzazione di tale quota.
ATU/R3a
Viene richiesta una quota di **aree di cessione (Ce)** minima pari al **60%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Non è consentita la monetizzazione di tale quota.
ATU/R3b
Viene prevista una quota di **cessione (Ce)** minima pari al **100%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Non è consentita la monetizzazione di tale quota.

Ambiti di Compensazione Urbanistica – ACU
ACU1 e **ACU2**
Viene richiesta una quota di **cessione (Ce)** pari al **100%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Non è ammessa la monetizzazione della suddetta quota.
ACU 3
Viene richiesta una quota di **cessione (Ce)** pari al **25%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Non è ammessa la monetizzazione della suddetta quota.

Comparto attuativo coordinato A
ATU/R2a + ATU/R2b + ATU/R2c + ACU2
L'attuazione del comparto prevede una quota minima di **aree in cessione (Ce)** o in asservimento d'uso da localizzare pari al **70%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. La localizzazione della superficie cessione riguarda totalmente le aree comprese negli ambiti: ATU/R2b, ATU/R2c e ACU 2.

Comparto attuativo coordinato B
ATU/R3a + ATU/R3b + ACU1+ ACU3
L'attuazione del comparto prevede una quota minima di **aree in cessione (Ce)** o in asservimento d'uso da localizzare pari al **65%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.
La localizzazione della superficie di cessione interessa totalmente le aree comprese nell'Ambito ACU1 e in quota parte le aree comprese nell'ACU 3 (25%) e nell'ATU/R3a (60%).

La quota derivante dalle monetizzazioni deve essere destinata prioritariamente alla attuazione di interventi di interesse generale relativi a progetti per il sistema ambientale o per la mobilità lenta.

Le quota di cessione previste per gli Ambiti di Trasformazione e di Compensazione Urbanistica, anche nella loro attuazione coordinata, rispettano in ogni caso le quantità minime di cessione prescritte dal PdS, di cui art. 18 delle Norme di Attuazione, valide per le modalità di intervento per i quali sia prescritta la cessione, o l'asservimento d'uso perpetuo, di aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (piani attuativi, permesso di costruire convenzionato, piani di recupero), sulla base delle destinazioni funzionali insediabili.

Il **progetto complessivo** in attuazione degli ambiti strategici del DdP prevede una dotazione di nuove aree per verde e servizi pari a **83.824 m^2.** A questi si devono aggiungere i due **Ambiti di compensazione ecologica (ACE)** per altri **113.366 m^2**, per un totale di aree verdi di nuova previsione pari a **197.190 m^2**. L'attuazione del progetto ambientale del PGT determinerebbe in questo modo uno standard complessivo di quasi **1,1 milioni di mq** per una dotazione di oltre **54 m^2/ab**, in relazione ad una capacità teorica complessiva di **20.425 abitanti**. Rispetto al valore totale la quota di aree per

servizi maturata all'interno degli Ambiti di Trasformazione (ATU), di Compensazione Urbanistica (ACU) e di Compensazione ecologica (ACE) del DdP rappresenta da sola oltre un quinto (20%) dell'offerta complessiva di verde e servizi nel territorio di Arese.

7.3 Il bilancio delle variazioni d'uso del suolo

Di seguito viene presentato il bilancio delle variazioni degli usi del suolo indotte dall'attuazione dei Comparti Attuativi Coordinati ATU + ACU (R1, R2 e R3).
La tabella delle variazioni degli usi del suolo segnala in che modo le trasformazioni introdotte dal DdP mediante gli Ambiti di Trasformazione possono incidere nell'assetto degli usi del suolo. Tale tabella presenta uno scenario dello stato di fatto potenzialmente indotto dal Documento di Piano. Nella sezione "quantificazione differenziale (t1-t0)" sono segnalate le variazioni (in mq) che intervengono nell'ambito dell'attuazione degli ATU + ACU; mentre nella colonna di destra viene segnalato il tasso di variazione che tale trasformazione opera rispetto allo *stock* iniziale di suoli computato nella tavola AC_04 Sistema urbanizzato, spazi aperti e aree agricole.

Tabella 13 - **Variazioni complessive degli usi del suolo e tassi di variazione**

VARIAZIONI COMPLESSIVE				
		Denominazione	quantificazione differenziale (t1-t0)	
categoria		carta UDS comunale	mq	variazione % sul totale
ANTROPIZZATO	URBANIZZATO	aree prevalentemente residenziali, a servizi, per attività, cave, discariche, cantieri, aree degradate e reti infrastrutturali, ecc.	- 5.006	-0,1%
	AREE LIBERE URBANE	parchi e giardini	+68.943	+11,0%
		aree verdi incolte	-	0,0%
NATURALE E SEMINATURALE		aree boscate e altro	+103.110	+72,0%
AGRICOLO		seminativi, colture e prati	- 163.126	-14,4%
ZONE UMIDE		vegetazioni delle aree umide	-	0,0%
CORPI IDRICI		sistema delle acque	-	0,0%
ALTRO			- 3.921	-0,5%

Come segnalato dalla *tabella 12* la quantificazione differenziale riferita all'implementazione degli Ambiti di Trasformazione (nell'ambito dei Comparti Attuativi Coordinati predisposti dal DdP), al netto delle Aree di Concentrazione Edificatoria ACE dove sono comunque previste cessioni minime per la realizzazione di verde e servizi, evidenzia un bilancio che vede decrescere la composizione delle aree urbanizzate nella città di Arese. Sono più di 5.000 mq le aree urbanizzate che vengono ridotte mediante l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP.
La rimodulazione delle trasformazioni urbane previste dal DdP consente pertanto di migliorare l'impronta delle aree urbanizzate nella città facendo aumentare notevolmente le aree verdi fruibili e quelle destinate alle compensazioni ecologiche. Buona parte delle variazioni riferite al bilancio degli usi del suolo sono dovute alla trasformazione di aree agricole intercluse (- 163.126 mq) in aree verdi urbane e in "aree boscate ed altro". Il guadagno importante della classe "aree boscate ed altro" deriva dalla previsione di trasformare le aree agricole adiacenti al Parco delle Groane in ACE (aree da acquisire mediante l'utilizzo degli oneri aggiuntive per le compensazioni ecologiche). Tale trasformazione, oltre a valorizzare ecologicamente i suoli con maggiore capacità protettiva in Arese, si

inserisce in un contesto di continuità del sistema del verde che dai comparti agricoli del Parco delle Groane penetra all'interno della città attraverso specifiche connessioni verdi.
A parità di capacità edificatoria ereditata dalla gestione del PRG vigente, mediante il PGT viene pertanto operata una sistematizzazione nell'attuazione degli ambiti che consente, sia quantitativamente che qualitativamente, di ridurre l'impatto delle trasformazioni al suolo e di operare un processo di trasformazione diffuso degli spazi aperti presenti nella città tale da consentire una maggiore qualificazione dei sistemi verdi urbani."

Tabella 1

Classi perequative: Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU)

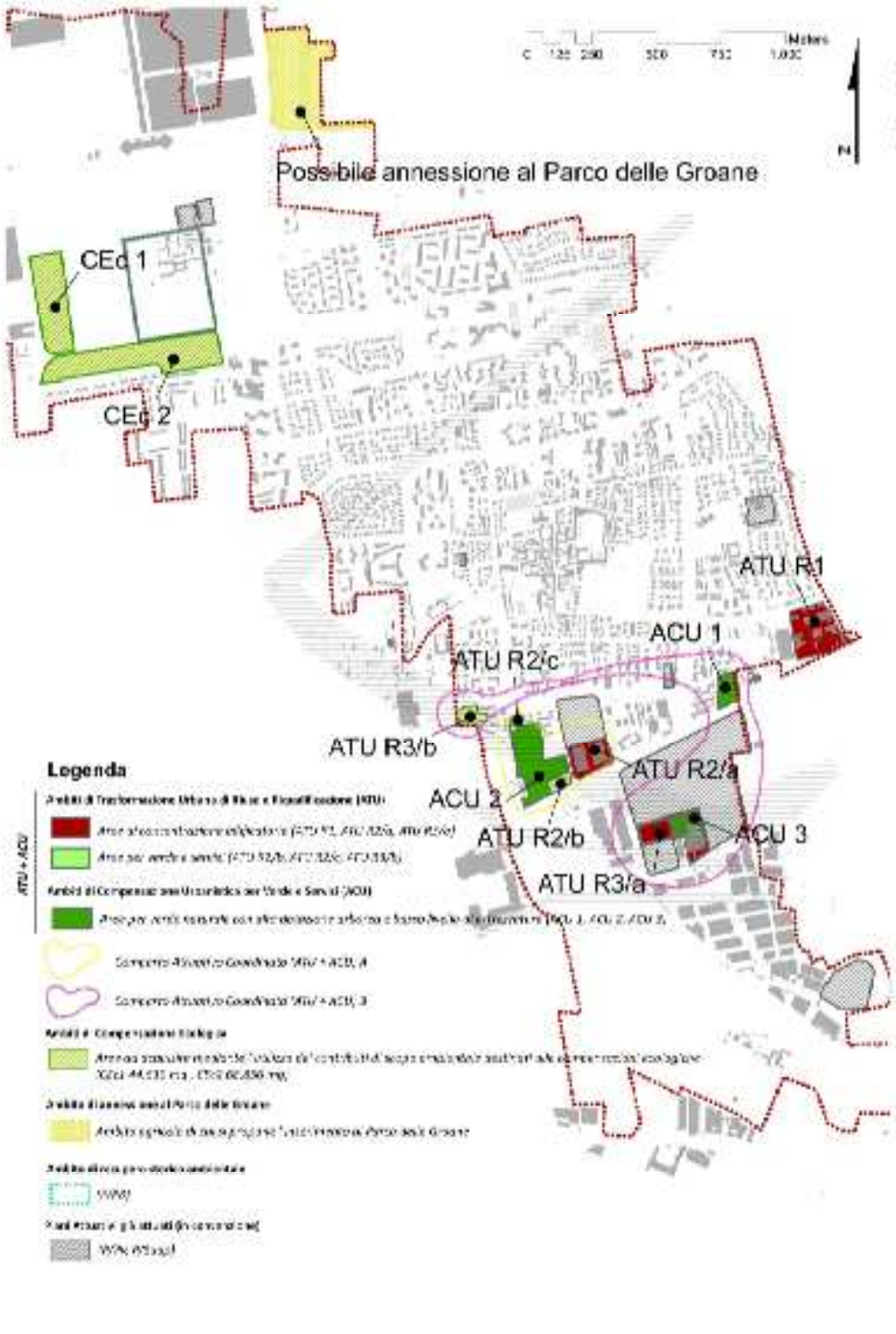
Classi perequative	Ripartizione territoriale			Indicie urbanistici di riferimento negoziale		Vocazioni e ripartizione funzionale		
	superficie fondiaria	superficie minima di cessione (1)	quota di cessione massima monetizzabile	Indice base di Utilizzazione territoriale	Incremento percentuale massimo per incentivazioni di interesse generale (2)	residenza	terziario	commercio
	Sf	Cs	Cs monet.	Ut		R	T	C
	%St	%St	%Cs	mq/mq	%	%	%	%
ATU/R Ambiti di Trasformazione Urbana di riuso e riqualificazione								
ATU/R1 (p/p 6)	50%	50%	20%	0,25	20%	70% min.	20% max	10% max
ATU/R2a (p/p 4)	95%	25%	80%	0,25	20%			
ATU/R2b (p/p 3)	0%	100%	0%	0,25	20%			
ATU/R2c (p/p 2) (3)	0%	100%	0%	0,50	20%			
COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO A ATU/R2 (a+b+c) + ACU 2	30%	70%	0%	0,26	25%		80% min.	20% max.
ATU/R3a (p/p 7)	40%	60%	0%	0,25	20%			
ATU/R3b (p/p1) (3)	0%	100%	0%	0,31	20%			
COMPARTO ATTUATIVO COORDINATO B ATU/R3 (a+b) + ACU 1 + ACU 3	35%	65%	0%	0,25	25%		70% min.	30% max.
ACU Ambiti di Compensazione Urbanistica per verde e servizi								
ACU 1, 2		100%	0%	0,20	10%			
ACU 3	75%	25%	0%	0,20	10%			

Note

(1) La quota di **Cessione Ce** è comprensiva delle aree per parcheggi, delle aree per urbanizzazioni secondarie e della viabilità pubblica.

(2) La quota massima di incentivo edificatorio incrementale (pari a 25% della edificabilità di base assegnata) può essere raggiunto dall'attivazione delle diverse tipologie premiali secondo quanto previsto nel Documento di Piano.

(3) L'indice è determinato in relazione alla edificabilità attribuita quale residua del PRG


Possibile annessione al Parco delle Groane
CEc 1
CEc 2
ATU R1
ACU 1
ATU R2/c
ATU R3/b
ATU R2/a
ACU 2
ATU R2/b
ACU 3
ATU R3/a
Legenda
ATU + ACU

A5. 5A Schede Ambiti

Sulla scorta delle suggestioni fornite dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano (prot. n. 27711/25.11.2013), nonché delle indicazioni formulate dall'Avvocato Fortunato Pagano (prot. n. 4437/25.02.2014), quale consulente legale di questo Comune per il PGT, sono state elaborate le Schede definitive degli Ambiti, al fine di dare concretezza agli obiettivi definiti dall'Amministrazione comunale con propria Delibera di Giunta n. 24/25.07.2014, alle quali si rimanda con separato fascicolo: A5.5A Schede Ambiti, elaborato dall'Ufficio di Piano.
In alcuni ambiti sono attualmente in essere delle attività produttive che potranno continuare a svolgersi fermo restando i limiti previsti dal Piano di Governo del Territorio.

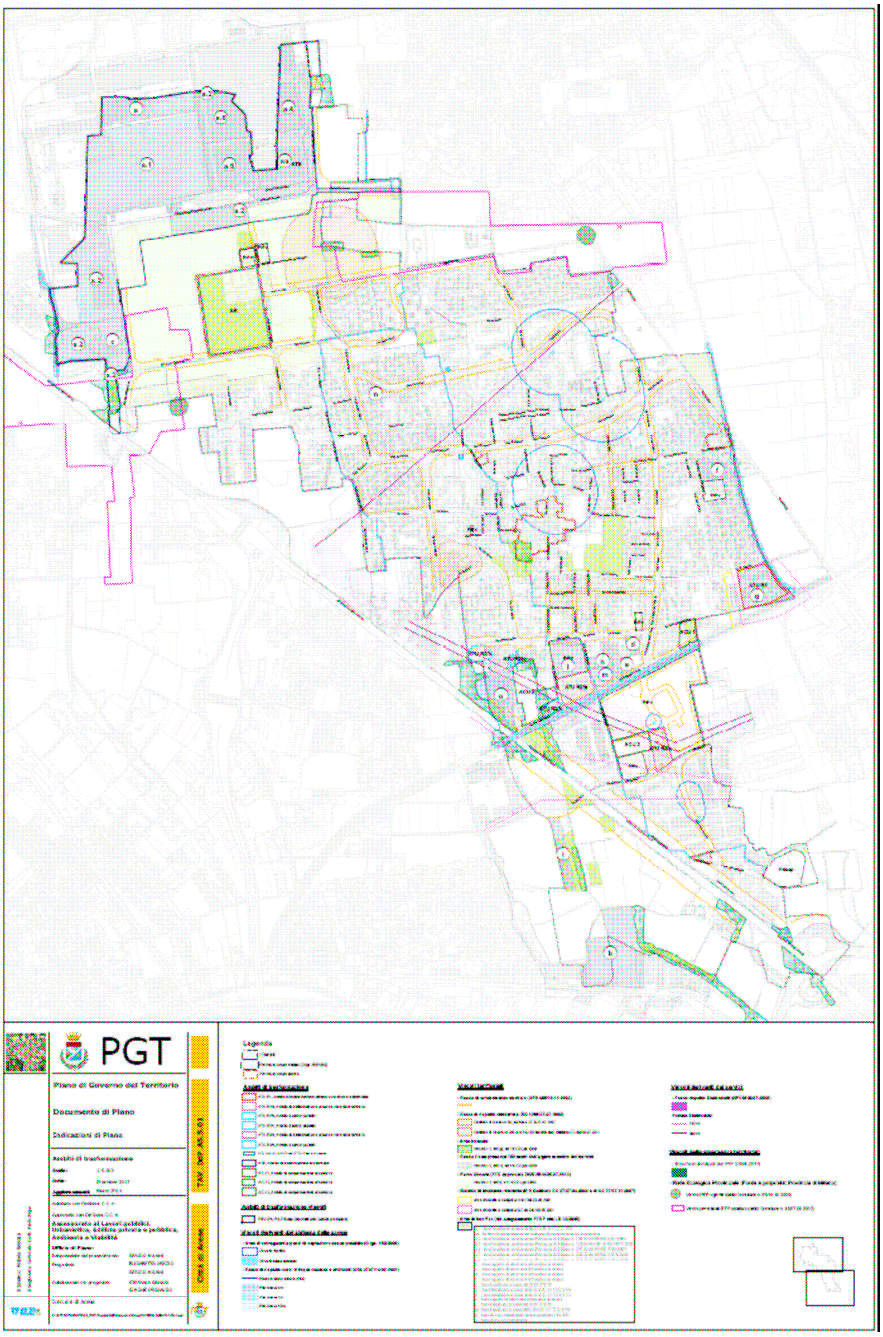


Fig. 92 – UdP: Tavola Ambiti – Tav. A5.5.01

A5. 6 Criteri di attuazione

Si rimanda a separato fascicolo: A5.6 Criteri di Attuazione, elaborato dall'Ufficio di Piano con la consulenza dell'Avv. Fortunato Pagano[178].



PGT

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

A6 – TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO

Data: Dicembre 2013

Aggiornamenti: Marzo 2014

Adottato con Delibera di C.C. n.

Approvato con Delibera di C.C. n.

Assessorato Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia privata e pubblica – Ambiente - Viabilità

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

SIMONE ORSANIGO

Il Sindaco: Michela Palestra

Il Segretario Generale: Dott. Paolo Pepe

Città di Arese

A6 - TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO

Si rimanda a specifica rappresentazione grafica della Tav. A6.01, elaborata dall'Ufficio di Piano (UdP), che sintetizza le previsioni del Piano di Governo del Territorio della Città di Arese all'interno del quadro complessivo dei suoi confini amministrativi dato da:

- Tessuto urbano consolidato composto da:
  - vecchio nucleo urbano
  - tessuto edificato e prevalente destinazione residenziale
  - tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva
  - aree a servizi pubblici o di interesse pubblico generale
- Aree agricole:
  - ambito agricolo stato di fatto con valenza strategica
  - ambito agricolo stato di fatto
- Parco delle Groane
- Ambiti di trasformazione urbana (ATU)
- Ambiti di compensazione urbanistica (ACU)
- Ambiti di recupero storico ambientale (AR)
- Ambiti di trasformazione extraurbana (ATE)
- Ambiti di trasformazione vigenti (P/Pv e P/Suap)
- Ambiti individuati ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 *Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale*
- Tracciati (indicativi) viabilistici principali e locali in progetto
- Rete Ecologica Provinciale (REP)
- Rete Ecologica (RER)

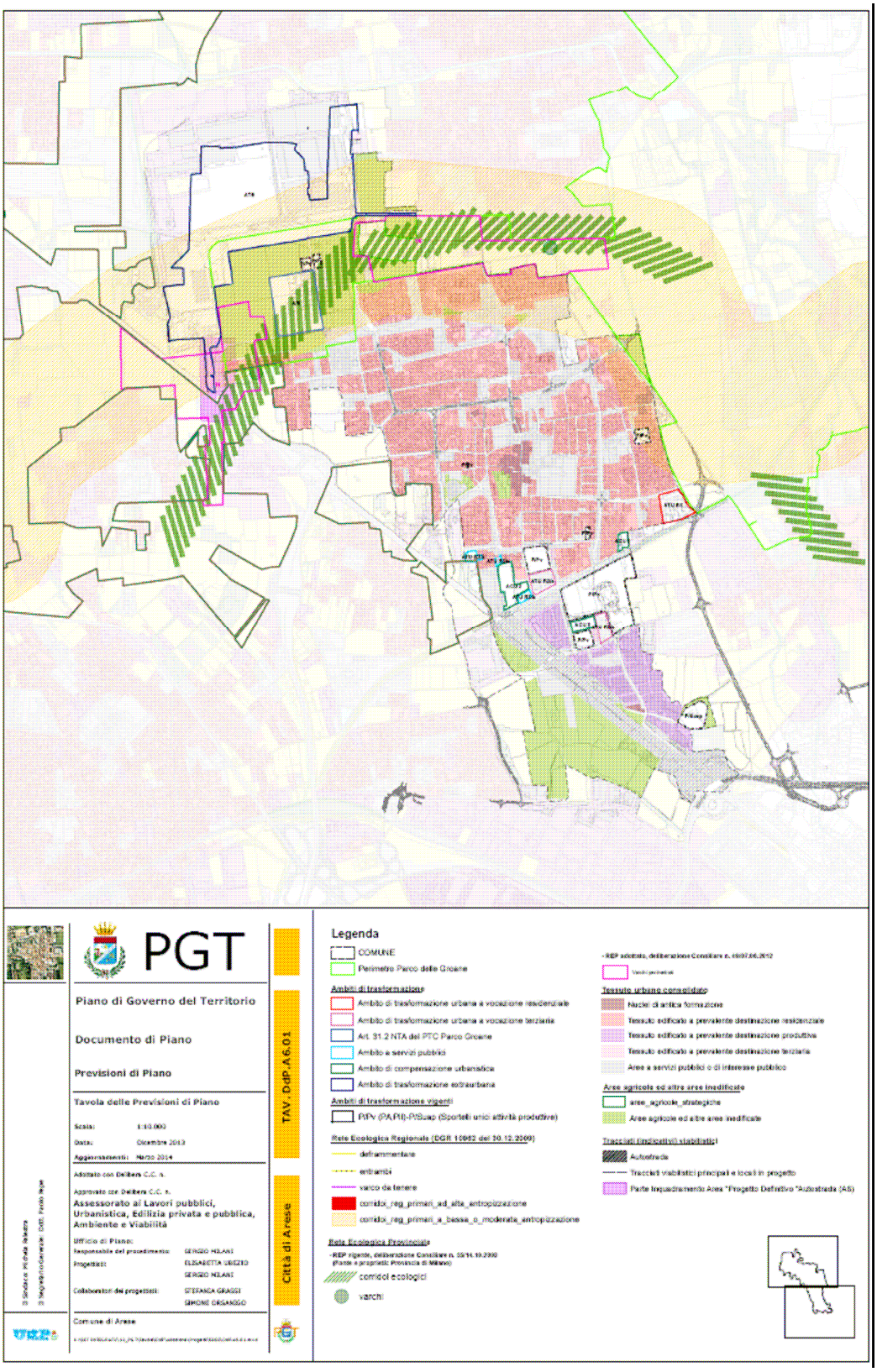


Fig. 93 - UdP:Previsioni di Piano – Tav. A6.01

[1] Varianti a procedura semplificata per l'approvazione di talune varianti agli strumenti urbanistici generali come disciplinato dall'art. 2 della Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 *Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio*.

[2] Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con delibera di Giunta regionale n. VI/27326 del 08.04.1997, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni (S.I.) n. 19 del 07.05.1997.

[3] Computo della capacità insediativa teorica pari a 100mc/abitante come disciplinato dall'art. 19 della Legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 *Disciplina urbanistica del territorio regionale misure di salvaguardia del patrimonio naturale e paesistico* prima della sostituzione con l'art. 6 della Legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1 *Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico*.

[4] Canale scolmatore di Nord-Ovest che divide in direzione E-W, dal comune di Bollate a quello di Rho, il territorio di Arese nella zona sud. È un canale artificiale della Provincia di Milano nasce a Paderno Dugnano dalle acque del fiume Seveso e sfocia nel fiume Ticino, ad Abbiategrasso, è lungo 38,5 km e la sua portata massima di 50 m^3/s. I lavori sono iniziati nel 1954 e prevedevano la costruzione di un canale che raccogliesse le acque in eccesso del fiume Seveso, nel 1980 è stato costruito un ramo che porta le acque in eccesso dal fiume Olona al canale. Attualmente il canale raccoglie sempre una piccola parte della portata del fiume Seveso e, nei periodi di pioggia intensa raccoglie anche le acque di piena del fiume Olona.

[5] Strada Provinciale 233 Varesina (*SP ex SS 233*), da Milano a Varese o Strada Statale 233 Varesina, da Varese a Ponte Tresa; in seguito al Decreto Legislativo n. 112/1998 dal 2001 la gestione del tratto Milano - Varese è passata dall'ANAS alla Regione Lombardia che ha ulteriormente devoluto le competenze alla Provincia di Milano e alla Provincia di Varese. Entrambe le province hanno denominato la strada come provinciale (*SP ex SS 233*) perché in Lombardia non esiste la classificazione di Strada Regionale. Nonostante il declassamento di tale tratto di strada provinciale, una parte della segnaletica non è ancora stata aggiornata e indica tuttora la vecchia numerazione ANAS, cioè SS 233. La strada Varesina ha inizio a Milano, come prosecuzione di Via G.B. Grassi, prosegue in direzione nord ovest attraversando vari comuni dell'hinterland milanese quali Baranzate, Bollate, Arese e Garbagnate Milanese. Passa poi nella Provincia di Varese attraversando, tra gli altri, i comuni di Caronno Pertusella, Origgio, Saronno, Tradate fino a confluire nella tangenziale di Varese. Riprende poi a nord di Varese come prosecuzione della Strada Statale 344 di Porto Ceresio dirigendosi verso nord attraversando Induno Olona, Valganna, Marchirolo e proseguendo fino al confine di Stato di Ponte Tresa, dove entra in Svizzera.

[6] Delibera di Giunta regionale n. 58158 del 26.06.1997 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) Serie Ordinaria (S.O.) n. 29 del 14.07.1997.

[7] Approvata con delibera di Giunta regionale n. 38748 del 02.10.1998 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) Serie Inserzioni (S.I.) n. 42 del 21.10.1998.

[8] Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 art. 2, comma 2, lett. e) varianti di completamento interessanti ambiti territoriali di zone omogenee già classificate ai sensi dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 come zone B, C, e D che comportino, con o senza incremento della superficie azzonata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10% di quella consentita nell'ambito oggetto della variante dal vigente PRG, ove necessario tali varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard.

[9] Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 art. 2, comma 2, lett. a) varianti dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica.

[10] Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 art. 2, comma 2, lett. b) varianti volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.

[11] Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 art. 2, comma 2, lett. i) varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree.

[12] Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 art. 2, comma 2, lett. f) varianti che comportano modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, opportunamente motivato e tecnicamente documentato, ovvero a modificare la tipologia dello strumento urbanistico attuativo.

[13] Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 68 del 30.07.2001.

[14] E' uno dei tre Obiettivi dei fondi strutturali europei (Unione europea) per la programmazione 2000-2006. Sono gli strumenti che l'UE ha elaborato per sostenere una politica di coesione economica e sociale. L'Obiettivo 2 aveva lo scopo di sostenere la riconversione socioeconomica delle zone con difficoltà strutturali.

[15] Piano Urbano del Traffico (PUT) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 45 del 03.05.1999.

[16] Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 art. 2, comma 2, lett. d) varianti dirette a modificare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui esse non concretino ristrutturazione urbanistica e non comportino incremento del peso insediativo in misura superiore al 10% rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente; ove necessario, le varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard.

[17] Legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 art. 2, comma 2, lett. h) varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi.

[18] Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE)è un organo collegiale del Governo presieduto dal Presidente del Consiglio dei Ministri e composto dai c.d. Ministri economici (per maggiori dettagli Composizione del CIPE). Svolge la funzione di Segretario del CIPE il Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio delegato dal Presidente. Istituito nell'anno 1967, il CIPE è un organo di decisione politica in ambito economico e finanziario che svolge funzioni di coordinamento in materia di programmazione della politica economica da perseguire a livello nazionale, comunitario ed internazionale; esamina la situazione socio-economica generale ai fini dell'adozione di provvedimenti congiunturali; individua gli indirizzi e le azioni necessarie per il conseguimento degli obiettivi di politica economica; alloca le risorse finanziarie a programmi e progetti di sviluppo; approva le principali iniziative di investimento pubblico del Paese. Il Comitato si riunisce in sedute con cadenza periodica, ordinariamente precedute da riunioni preparatorie (note come "pre CIPE"). Le delibere relative alle decisioni assunte dal CIPE sono inviate alla Corte dei Conti per la registrazione e successivamente pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale.

[19] Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 53/21.07.2005.

[20] Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP), criteri per gli interventi eseguiti in ambito di Legge 18 aprile 1962, n. 167 *Disposizioni per l'acquisizione di aree … … per l'edilizia economica e popolare*.

[21] Il Canale Villoresi è un canale d'irrigazione ideato nel XIX secolo dall'ingegnere lombardo Eugenio Villorsi. Ha origine dal fiume Ticino, in località diga del *Pan Perduto* nei pressi di Somma Lombardo, e si getta nel fiume Adda al termine di un percorso lungo km 86 che lo qualifica come il canale artificiale più lungo d'Italia.

[22] *Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR)* adottato con delibera di Consiglio Regionale n. VIII/874 del 30.07.2009, pubblicata sul BURL n. 34/25.08.2009 - 1° Supplemento Straordinario; approvato con delibera di Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19 gennaio 2010, pubblicata sul BURL n. 6/11.02.2010 - 3° Supplemento Straordinario. Il *PTR* è efficace dal 17.02.2010.

[23] I Corridoi transeuropei multimodali di trasposto sono nati idealmente negli anni '90 all'interno delle politiche comunitarie dell'Unione Europea (UE). Il Corrodio è un concetto che supera l'idea di semplice tracciato ferroviario o stradale, infatti è classificato come "multimodale" in quanto va considerato come una grande arteria attraverso il quale circolano merci, persone, energia e sistemi di telecomunicazione. Dopo la caduta del muro di Berlino, obiettivo primario dell'Unione Europea è quello di estendere verso l'Europa dell'est le reti di trasporto di importanza strategica per lo sviluppo del traffico internazionale tra i paesi dell'Unione Europea e quelli dell'Europa orientale, fino alla ex Unione Sovietica. A tal fine la Commissione Europea ha identificato dieci Corridoi multimodali, dei quali quattro interessano l'Italia e sono:

Corridoio I: Berlino-Palermo
Corridoio V: Lisbona-Kiev
Corrodioi VIII Bari-Varna
Corridoio dei Due Mari: Rotterdam-Genova

ai quali si aggiunge il sistema delle Autostrade nel Mare del Mediterraneo.

[24] Il Corridoio I (Progetto TEN n. 1) percorre verticalmente l'Italia attraverso il Nord-Est a partire dal Valico del Brennero e proseguendo, a circa metà percorso, lungo le regioni tirreniche, fino a giungere in Sicilia. Il Corridoio Berlino-Palermo connette importanti nodi europei lungo la direttrice Nord-Sud ed assume un ruolo fondamentale oer le comunicazioni con l'Europa centrale ed orientale, intersecando il Corridoio V Lisbona-Kiev.

[25] Il Corridoio V (Progetto TEN n. 6) arteria a rete multimodale, appartiene ad uno dei grandi assi ferroviari ed autostradali che l'Unione Europea ha previsto per collegare Lisbona a Kiev, assegnando all'Italia un ruolo strategico rispetto anche al processo di integrazione verso quei Paesi che dal 1° maggio 2004 fanno parte dell'Unione Europea. Il Corridoio V mira ad assicurare la connessione tra il quadrante occidentale europeo a Kiev, attraverso una rete transeuropea di merci e passeggeri.

[26] Il Corridoio dei due Mari (Progetto TEN n. 24), è il collegamento ferroviario privilegiato del Mediterraneo con il Mare del Nord attraverso l'asse Genova-Rotterdam, asse che percorre la pianura padana fino al tunnel del Lőtschberg-Sempione, permettendo all'Italia di superare le Alpi, uno degli ostacoli naturali più rilevanti per i propri traffici verso Nord. Lo sviluppo della parte meridionale di questo Corridoio consentirà all'Italia settentrionale di interfacciarsi più agevolmente con i sistemi economici del Nord Africa e di consolidare il peso economico dei traffici dell'Estremo Oriente attraverso Suez.

[27] Aeroporto di transito, cui fanno capo numerose rotte aeree e che raccoglie la maggior parte del traffico di un dato paese.

[28] *PTR – Documento di Piano – 1.5.6 Infrastrutture prioritarie per la Lombardia* "… Linate (city airport di Milano), Orio al Serio (collegamenti low cost nazionali ed internazionali e courier), Montichiari (voli charter e collegamenti regionali, cargo) …".

[29] L'avvio dell'AQST è stato condiviso dalla presidenza del Consiglio dei Ministri, dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, dalla Provincia di Milano, dal Comune di Milano, dal Comune di Rho, dal Comune di Pero, da ANCI Lombardia, da UPL Lombardia, da Unioncamere Lombardia, dal Comitato Expo-Milano 2015.

[30] Piano Regionale Mobilità Ciclistica (L.R. n. 7/1999) e con deliberazione della Giunta Regionale n. 4849 del 13.02.2013 è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

[31] Approvato con atto del Commissario Straordinario n. 91/27.04.2012.

[32] Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14/1072003 pubblicato sul B.U.R.L., Serie Inserzioni – n. 45 – 05/11/2003, ai sensi dell'art. 3 comma 36 della L.R. n. 1 del 05/01/2000.

[33] Art. 18 delle Norme di Attuazione del PTCP vigente.

[34] Delibera di Giunta Regionale n. 8/8059 del 19.09.2008 "*Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico dei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale (comma 4 art. 15 della L.r. n. 12/2005) – Approvazione)*".

[35] Delibera di Giunta Regionale n. 8/6421 del 27.12.2007 "*Criteri ed indirizzi relativi ai contenuti paesaggistici dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale*".

[36] Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 884 del 16.11.2005 *Avvio del procedimento di adeguamento del PTCP vigente ai sensi della L.R. n 12/2005 Strategica* pubblicato sul B.U.R.L., Serie Inserzioni – n. 48 – del 30/11/05.

[37] Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 606 del 28.07.2009 *Avvio del procedimento di adeguamento del PTCP vigente ai sensi della L.R. n 12/2005 e delle relative procedure di Valutazione Ambientale Strategica* pubblicato sul B.U.R.L., Serie Inserzioni – n. 34 – del 26/08/09.

[38] Come richiamato a pag. 9 nel documento "*Presentazione alla Conferenza dei Comuni del marzo 2012"* pubblicato in http://www.provincia.mi.it/pianificazione_territoriale/piano_territoriale/Adeguamento_in_corso/Progetto_adeguamento.html

[39] Trasmissione Tavola "Adeguamento Legge Regionale n. 12/2005 contributo localizzativi del Comune di Arese" con prot. n. 17782/07.07.2010.

[40] Delibera di Giunta regionale n. 8/11247 del 10.02.2010 *Approvazione dell'Accordo di Programma alfa Romeo per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat Alfa-Romeo e promozione del relativo atto integrativo.*

[41] La "Dorsale Verde Nord" promossa dalla Provincia di Milano è il progetto di un grande sistema di spazi aperti agricoli naturali di 29.000 ettari che si sviluppano per oltre 65 chilometri di lunghezza tra i fiumi Adda e Ticino.

[42] Delibera di consiglio provinciale n. 45/23.09.2010 *Linee guida per l'adeguamento del Piano territoriale di Coordinameno Provinciale vigente.*

[43] Bollettino Uffciale Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 28/11.07.2012.

[44] Delibera di Giunta Provinciale n. 328/29.08.2013 (http://www.provincia.mi.it/pianificazione_territoriale/piano_territoriale/Adeguamento_in_corso/PTCP_proposta_controdeduzioni_consiglio).

[45] Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Verso un progetto condiviso – Provincia di Milano e Centro Studi PIM, novembre 2006.

[46] Regione Lombardia, Direzione Generale Territorio e Urbanistica, *Atlante di Lombardia – Piano Territoriale Regionale* finito di stampare novembre 2009.

[47] Piano della Ciclabilità della Provincia di Milano approvato con deliberazione di Consiglio provinciale n. 65/15.12.2008

[48] Parchi Lombardi di Interesse Sovracomunale. Sono Parchi istituiti da uno o più comuni che decidono volontariamente di preservare una porzione del proprio territorio, con l'obiettivo di avviarne un percorso di tutela, valorizzazione e riqualificazione. Riconosciuti dalla Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86 *Piano generale delle aree regionali protette* i PLIS sono ufficialmente inseriti nel quadro di riferimento della gestione delle aree protette a fianco dei Parchi Regionali, delle Riserve e dei Monumenti Naturali.

[49] Serie Strumenti di Piano 01 a cura di Pier Luigo Paolillo, Maggioli Editore.

[50] Legge Regionale n. 31 del 20/08/1976.

[51] Approvazione con deliberazione di Giunta Regionale n. VII/18476 del 30/07/2004 "Variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane approvato con l.r. 43/1988 (ai sensi dell'art. 19, comma 2, l.r. 30 novembre 1983, n. 86 e s.m.)" pubblicata sul B.U.R.L., Serie I° Supplemento Straordinario del 31/08/2004.

[52] Adozione con deliberazione n. 21/2005.

[53] Delibera di Consiglio regionale n. 8/351 recante "*Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi*" e delibera di Giunta regionale n. VIII/6420 recante "*Determinazione della procedura per la Valutazione ambientale di Piani e programmi*".
[54] Adottata con deliberazione consortile n. 16/29.05.2009 ed esame osservazioni il 26.11.2009.
[55] Pubblicata sul B.U.R.L., Serie Ordinaria n. 32/07.08.2012.
[56] Rappresenta e descrive le tendenze evolutive dei territori dei sottobacini del Po "Lambro-Olona" declinate per Ambiti Vallivi (AV) e Unità Paesaggistico Ambientale (UPA).
[57] "Atto integrativo – Gli interventi" sottoscritto da: Assessore al territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, Presidente della Provincia di Milano, Assessore Mobilità Trasporti e Ambiente, dirigente dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, Direttore dell'Agenzia Interregionale del fiume Po il 23.10.2009.
[58] Legge Regionale 5 gennaio 2000, n. 1 *Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del* decreto legislativo n. 112 del 1998.
[59] Atto di Giunta del Comune di Arese n. 180/14.07.2003 di approvazione del "Documento d'Intesa".
[60] Delibera di Consiglio comunale n. 74/18.12.2008 "Adesione al Patto per il Territorio del Nord Ovest Milano in vista di Expo 20105 proposto dalla Provincia di Milano".
[61] Dati Istat popolazione al 31.12.2007.
[62]Prot. n. 20054/2012/VI.I. del 10.09.2012 a firma del Responsabile del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – S.I.T.
[63] Delibera di Giunta Regionale n. VII/5865 del 21.11.2007 "Accordo di Programma per la riqualificazione e la deindustrializzazione dell'area Fiat Alfa-Romeo nei Comuni di Arese, Lainate, Rho".
[64] Invitalia, l'*Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa*, agisce su mandato del Governo per accrescere la competitività del Paese e per sostenere i settori strategici per lo sviluppo. I suoi obiettivi prioritari sono: favorire l'attrazione di investimenti esteri, sostenere l'innovazione e la crescita del sistema produttivo, valorizzare le potenzialità dei territori. www.invitalia.it
[65] Delibera di Giunta Regionale n. VIII/11247 del 10/02/2010 "Approvazione dell'ipotesi di Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat Alfa-Romeo e promozione del relativo atto integrativo".
[66] Legge Regionale 2 febbraio 2007, n. 1 *Strumenti di competitività per le imprese e per il territorio della Lombardia*.
[67] Delibera di Giunta Regionale n. 9/1156 del 29.12.2010 "*Promozione dell'accordo di programma per la riperimetrazione, riqualificazione e deindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo*"
[68] Delibera Commissario Straordinario del Comune di Arese n. 96/04.05.2012 "*Atto di indirizzo per la pubblicazione degli atti relativi alle varianti urbanistiche connesse all'A.D.P. per la* riperimetrazione, riqualificazione e deindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo".
[69] Delibera commissariale n. 162/12.12.2012 "*Esame osservazioni e ratifica Accordo di Programma per la riperimetrazione, riqualificazione e reindustrializzazione dell'area Ex Fiat-Alfa Romeo nei Comuni i Arese e Lainate*".
[70] Prot n. 2039/2013 VIII.4 n. 6/2012 del 23.01.2013.
[71] Prot n. 2480/2013 VIII.4 del 23.01.2013.
[72] Provvedimento di Permesso di Costruire n. 10/2013, prot. n. 11293/13.05.2013.
[73] Delibera di Consiglio comunale n. 71/30.11.2009.
[74] Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i beni storici artistici ed etnoantropologici per le province di Milano Bergamo Como Lecco Lodi Monza e Brianza Pavia Sondrio, comunicazione MBAC-SBSAE-MI UFF-PROT 0003709 29/06/2010 Cl. 34.10.01/35.
[75] Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*.
[76] I vincoli descritti in questo capitolo trovano riscontro sulle tavole tematiche del Documento di Piano.
[77] Approvato con Delibera di Giunta regionale n. 2244/29.03.2006.
[78] La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 8 agosto 2001 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001, sancisce l'entrata in vigore del Piano stralcio dell'assetto Idrogeologico (PAI) adottato con Deliberazione del Comitato Istituzionale del 26 aprile 2001, n. 18. La procedura di adozione e approvazione del Piano di bacino è stata quella prevista dall'art. 18 della Legge 18 magio 1989, n. 183 *Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo*, integrata dall'art. 1-bis della legge 11 dicembre 2000, n. 365 *Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 12 ottobre 2000, n. 279, recante interventi urgenti per le aree a rischio idrogeologico molto elevato ed in materia di protezione civile, nonché a favore delle zone della regione Calabria danneggiate dalle calamità idrogeologiche di settembre ed ottobre 2000*. Oggi i riferimenti procedurali di adozione e approvazione sono dettati dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale.*
[79] Approvato dall'Autorità di bacino del fiume Po con deliberazione del 26 ottobre 1999, n. 14. In seguito agli eventi calamitosi avvenuti a Sarno nel maggio 1998, lo Stato ha emanato il Decreto Legge cosiddetto *Decreto*

Sarno, in seguito convertito nella Legge 3 agosto 1998, n. 267 *Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi della Regione Campania*, assegnando gli adempimenti di legge alle Autorità di bacino per i bacini nazionali e alle Regioni per i bacini regionali. In Lombardia, non essendoci bacini regionali, l'Autorità di bacino del fiume Po da deliberato che gli adempimenti previsti dalla *Legge Sarno* fossero realizzati dalle Regioni con il coordinamento dell'Autorità stessa. In Regione Lombardia sono stati perimetrali al 2004 oggi 172 siti a rischio idrogeologico molto elevato.

[80] Commi 1 e 2 dell'art. 1 T*utela e uso delle risorse idriche* della Legge 5 gennaio 1994, n. 36 *Disposizioni in materia di risorse idriche ambientali* (Legge Galli).

[81] Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368 *Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi* e Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 *Testo Unico sulle opere idrauliche*.

[82] Delibera di Giunta regionale n. , n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e Delibera di Giunta regionale n. , n. 7/13950 del 1 agosto 2003.

[83] Delibera di Giunta regionale n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e ss.m.i. *Determinazione del reticolo principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernente il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica*.

[84] Delibera del Consiglio di amministrazione del 31 maggio 2007, n. 125 *Canale Adduttore Principale Villoresi e reticolo idrico derivato: individuazione dele fasce di rispetto sui canali consortili.*

[85] Giunta Regione Lombardia – Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, Parere n° U1 2007 2747 del 14.02.2007.

[86] Art 94 *Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano* del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale*.

[87] Anche da disposizione regionale (D.G.R. n. 57920 del 4.10.1994) in sede di istruttoria per l'approvazione del P.R.G.

[88] Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495.

[89] Art 4 Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 *Nuovo Codice della Strada*.

[90] Art 57, comma 1, del Decreto Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 (approvazione del) *Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria*.

[91] Art 338 del Regio Decreto 27 luglio 1943, n 1265 *Testo Unico delle leggi sanitarie*.

[92] Art 8 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 *Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidente rilevante connessi con determinate sostanze pericolose*.

[93] Individuato anche nella Tav. 2/d - *Difesa del suolo* del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come *Stabilimento a rischio di incidente rilevante* - art. 49 NTA.

[94] Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 27.04.2004 *Approvazione del documento di pianificazione urbanistica e territoriale in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 09.05.2001*.

[95] Delibera di Consiglio comunale n. 77 del 27.11.2007 *Approvazione dell'aggiornamento dell'elaborato tecnico R.I.R. (rischio di incidente rilevante) redatto ai sensi del D.M. 09 maggio 2001 n. 151*.

[96] Delibera di Giunta regionale del 10 dicembre 2004, n. 7/19794. *Linee guida per la predisposizione dell'elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR) nei Comuni con stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti*.

[97] Art 242 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 *Norme in materia ambientale*.

[98] Art 48 – *Aree dismesse e aree di bonifica* delle Norme Tecniche di Attuazione e art. 39 - *Aree dismesse e aree di bonifica* delle Norme Tecniche dell'adeguamento del PTCP alla LR 12/2005

[99] Art 63 - *Aree boscate* delle Norme Tecniche di Attuazione e art. 51 - *Aree boscate* delle Norme Tecniche dell'adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

[100] Tav. 3/d – S*istema Paesistico Ambientale* del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

[101] Art 64 – *Arbusteti, Siepi, Filari* delle Norme Tecniche di Attuazione e art. 52 - *Arbusteti, siepi, filari* delle Norme Tecniche dell'adeguamento del PTCP alla LR 12/2005.

[102] Insieme delle linee elettriche delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione (DPCM 8 luglio 2003, allegato A - *Definizioni*).

[103] Come definito dall'art. 4 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*.

[104] Autorità di cui all'art. 14 della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 *Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*.

[105] Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare – Decreto 29 magio 2008 *Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.*

106 Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26 *Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*

[107] Art. 9, comma 8, della Legge regionale11 marzo 2005, n. 12 *Legge per il governo del territorio.*

[108] Dati disponibili in http://temi.provincia.milano.it/servizio_cartografia/sito_7/.
[109] "I Criteri Generali del PGT – La città di Domani" approvato con delibera di Giunta comunale n. 205/03.12.2007 ed aggiornato con delibera di Giunta comunale n. 34/04.02.2008.
[110] A. Rossi, *L'Architettura della città*, CLUP, Milano 1980, pp. 135-136 "Per valore del *locus* si intende quel rapporto singolare eppure universale che esiste tra una certa situazione locale e le costruzioni che stanno nel luogo. (…) Il *locus* così concepito finisce per mettere in risalto, all'interno dello spazio indifferenziato, delle condizioni della qualità che ci sono necessarie per la comprensione di un fatto urbano determinato".
[111] Centro Studi PIM – *Piano Urbano della Mobilità* prot. n. 25971/14.10.2010; approvato con atto del Commissario Straordinario n. 91/27.04.2012.
[112] Centro Studi per la Programmazione Intercomunale dell'area Metropolitana, già Centro Studi Piano Intercomunale Milanese, è un'Associazione volontaria di Enti locali dell'area milanese, senza scopi di lucro, iscritta nel Registro Regionale delle persone Giuridiche. Il PIM svolge attività di supporto operativo e tecnico-scientifico nei confronti dei Comuni associati, della Provincia di Milano e di altri soggetti pubblici, realizzando studi piani e progetti in materia di pianificazione-programmazione territoriale, infrastrutturale, ambientale e in tema di sviluppo socio-economico locale.
[113] Documento realizzato nell'ambito dell'adesione, con atto di Giunta Comunale n. 30/29.05.2008, del Comune di Arese al PIM.
[114] Approvato con atto del Commissario Straordinario n. 92/27.04.2012
[115] Consorzio Parco delle Groane – Area tecnica "Elementi del quadro conoscitivo e delle indicazioni di Piano inerenti al paesaggio e al sistema verde" Anno 2009.
[116] Consorzio Parco delle Groane – Area tecnica "Elementi del quadro conoscitivo e delle indicazioni di Piano inerenti al paesaggio e al sistema verde" Anno 2009.
[117]Il numero di abitanti al 31 dicembre di ogni anno sono stati forniti dall'Ufficio Demografico del Comune di Arese.
[118] Documento realizzato nell'ambito dell'adesione, con atto di Giunta Comunale n. 30/29.05.2008, del Comune di Arese al PIM.
[119] Comune di Arese e Marketing & telematica Service – amitel srl "I comportamenti di acquisto della popolazione aresina", novembre 2007.
[120] Documento realizzato nell'ambito dell'adesione, con atto di Giunta Comunale n. 30/29.05.2008, del Comune di Arese al PIM.
[121] Casa di Riposo Gallazzi Vismara, Residenza Sanitaria Assistenziale in regime convenzionato con la Regione Lombardia.
[122] Canile comunale gestito dall'associazione "Vita da Cani".
[123] Struttura di pesca sportiva gestita da "Circolo Morganda Lake".
[124] Consorzio Parco delle Groane – Area tecnica "Elementi del quadro conoscitivo e delle indicazioni di Piano inerenti al paesaggio e al sistema verde" Anno 2009.
[125] Consorzio Parco delle Groane – Area tecnica "Elementi del quadro conoscitivo e delle indicazioni di Piano inerenti al paesaggio e al sistema verde" Anno 2009.
[126] Consorzio Parco delle Groane – Area tecnica "Elementi del quadro conoscitivo e delle indicazioni di Piano inerenti al paesaggio e al sistema verde" Anno 2009.
[127] Nato in una famiglia di architetti, il capostipite è l'omonimo bisnonno Ignazio Gardella (senior), si laurea in ingegneria al Politecnico di Milano nel 1928 e ottenne la laurea in architettura all'Istituto Universitario d'Architettura lagunare nel 1949. Tra il 1930 e il 1940 partecipò alla polemica contro il "monumentale" e aderì al movimento razionalista con la realizzazione del dispensario antitubercolare di Alessandria (1937). Nello stesso periodo collaborò con G. Pagano e il suo gruppo al piano di *Milano verde*. In seguito studiò l'architettura di A. Aalto e il cosiddetto empirismo scandinavo. Ricordiamo, fra le sue opere: casa Barbieri a Castana e casa al parco a Milano (1947); quartiere INA-casa di Cesate (1952); fabbrica Borsalino ad Alessandria (1955-56); casa d'abitazione alle Zattere a Venezia (1954-58); sistemazione della raccolta Grassi, villa Belgiojoso a Milano (1958); mensa della soc. Olivetti (1959) e complesso residenziale ai Piani (1962-64) a Ivrea; stabilimento IBM a Vimercate (1967); stabilimento Kartell a Binasco (1968); uffici Alfa ad Arese (1972); la facoltà di architettura (1975-89) e la ricostruzione del teatro Carlo Felice (in collab. con A. Rossi e F. Reinhardt, 1981-90) a Genova; Tribunale civile (in collab. con Jacopo Gardella, 1988) e stazione ferroviaria di Lambrate (1984-92) a Milano.
[128] Approvata con atto di Giunta regionale n. 3814/25.07.2012, pubblicata sul B.U.R.L., Serie Ordinaria n. 32/07.08.2012.
[129] Pier Luigi Paolillo "La Variante generale 2010 al Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale delle Groane" Maggioli Editore.
[130] Rispetto alla superficie comunale.
[131] "La Città di domani – I Criteri Generali del PGT" pag. 49, approvato dal Consiglio comunale atto n. 85/20.12.2007.
[132] Fonte: Istat 2000.

[133] La "Dorsale Verde Nord" promossa dalla Provincia di Milano è il progetto di un grande sistema di spazi aperti agricoli naturali di 29.000 ettari che si sviluppano per oltre 65 chilometri di lunghezza tra i fiumi Adda e Ticino.
[134] Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*.
[135] Delibera di Consiglio comunale n. 71/30.11.2009.
[136] *Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR)* adottato con delibera di Consiglio Regionale n. VIII/874 del 30.07.2009, pubblicata sul BURL n. 34/25.08.2009 - 1° Supplemento Straordinario; approvato con delibera di Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19 gennaio 2010, pubblicata sul BURL n. 6/11.02.2010 - 3° Supplemento Straordinario. Il *PTR* è efficace dal 17.02.2010.
[137] Studio Idrogeotecnico Associato Adriano Grezzi fondatore – 1964: dott. Geol. Efrem Grezzi, dott. Geol. Pietro Breviglieri, Dott. Ing. Giovanna Sguera.
[138] Legge Regionale 24 novembre 1997, n. 41 *Prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti*.
[139] A. Rossi, *L'Architettura della città*, CLUP, Milano 1980, pp. 135-136 "Per valore del *locus* si intende quel rapporto singolare eppure universale che esiste tra una certa situazione locale e le costruzioni che stanno nel luogo. (…) Il *locus* così concepito finisce per mettere in risalto, all'interno dello spazio indifferenziato, delle condizioni della qualità che ci sono necessarie per la comprensione di un fatto urbano determinato".
[140]Centro Sudi PIM – Documento di Piano - Inquadramento socio-economico – Relazione Illustrativa pag. 14/34.
[141]L'Indice del Consumo di Suolo è il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (somma delle superfici esistenti e quelle programmate ad esclusione dei parchi urbani e territoriali) e la superficie territoriale comunale.
142Delibera di Giunta Provinciale n. 332 del 24.05.2006 *Indicazioni per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP nel periodo transitorio sino all'adeguamento del PTCP vigente alla LR 12/2005*.
143 Il Territorio Urbanizzato (TU) è inteso come superficie urbanizzata ed in via di urbanizzazione calcolata sommando le parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate a condizione che i relativi piani attuativi siano già adottati alla data di adozione del nuovo PGT o sue varianti.
[144] Delibera di Consiglio Provinciale n. 93/17.12.2013.
[145] Superficie oggetto di variante di azzonamento PRG o superficie territoriale in caso di Piano/Programma urbanistico.
[146] Edilizia convenzionata, quota sociale, cessioni fuori comparto, ecc.
[147] Opera pubblica riguardante la costruzione delle opere di laminazione delle extra portate di pioggia della fognatura comunale approvata con delibera di Giunta comunale n. 183/20.03.1997, ai sensi dell'art. 1 della Legge 3 gennaio 1978 *Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali*, n. 1.
[148] Tra l'A8 Milano-Laghi ed il Comune di Rho.
[149] E' la superficie del comparto oggetto di imposizione del vincolo a *Zone per servizi tecnologici/T1*.
[150] A sud del territorio comunale in prossimità dell'A8 nella zona compresa tra il Comune di Milano e quello di Rho.
[151] Modifica della destinazione di zona da *Zona produttiva esistente e di completamento "D2"* a *Zona di trasformazione funzionale "D3"*.
[152] Modifica della destinazione di zona da *Zona terziaria esistente e di completamento "B/T"* a *Zona residenziale esistente e di completamento "B3"*.
[153] Integrazione art. 25 *Zone per servizi pubblici residenziali* delle NTA del PRG.
[154] A sud del territorio comunale in prossimità.
[155] Modifica del perimetro del comparto soggetto a Piano Attutivo e modifica azzonamento di mq 55,57 da residenziale di espansione "C5" a residenziale di completamento "B3".
[156] Standard all'interno del comparto di cui mq 211,75 già di proprietà comunale.
[157] Diversa dislocazione azzonamento da viabilità a residenziale di espansione "C5".
[158] Realizzazione del nuovo canile nell'area dell'ex depuratore comunale.
[159] Modifica all'art. 31 *Zona del Centro Storico "A"* delle NTA del PRG.
[160] Asse viario Arese-Garbagnate Milanese.
[161] Opera pubblica, non di competenza comunale, di regimazione idraulica dell'ex corso d'acqua "Cagnola", situato nella periferia nord-ovest di Milano in prossimità del Polo Esterno della Fiera di Milano, rientrante negli obiettivi di attuazione del piano regionale di Risanamento delle Acque.
[162] Tra l'A8 Milano-Laghi ed il Comune di Rho.

[163] È la superficie del comparto oggetto di: reiterazione del vincolo di destinazione *Zone per servizi tecnologici/T1*, di variante ed imposizione del vincolo a *Zone per servizi tecnologici/T1* e di modifica solo funzionale in *Zone per la viabilità lett. a) – strade*.

[164] Ampliamento perimetro del Cimitero.

[165] Reiterazione vincolo espropriativo per realizzazione pista ciclabile.

[166] Su progetto definitivo di variante predisposto dall'Area Infrastrutture e Mobilità – Settore Sviluppo Rete Stradale della Provincia di Milano.

[167] Determina n. 16/2013/5° del 10.10.2013 di "Incarico al Politecnico di Milano di Coordinamento Tecnico-scientifico alla redazione del P.G.T." come da Delibera di Giunta comunale n. 51/19.09.2013 "Atto d'indirizzo in merito all'attività di supporto tecnico scientifico all'ufficio di Piano per la redazione del P.G.T."

[168] L'analisi SWOT (Strengths Weaknesses Oppurtunities Threats) è stata realizzata sulla base dei risultati emersi da quindici interviste semistrutturate, condotte dal Centro Studi PIM nel corso del mese di marzo 2009.

[169] Corte: spazio scoperto entro il perimetro di un fabbricato, per dar luce e aria agli ambienti che vi si affacciano. Definizione da: G. Devoto, G.C. Oli "Il DEVOTO-OLI Vocabolario della lingua italiana – 2010" Ed. Le Monnier.

[170] Cortile: area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un palazzo o di un edificio pubblico o privato, destinata a dare aria e luce agli ambienti interni, al passaggio delle persone o ad altre funzioni. Definizione da: G. Devoto, G.C. Oli "Il DEVOTO-OLI Vocabolario della lingua italiana – 2010" Ed. Le Monnier.

[171] Delibera di Consiglio comunale n. 31/18.02.1974.

[172] Delibera di Consiglio comunale n. 14/10.03.2013.

[173] Documento realizzato nell'ambito dell'adesione, con atto di Giunta Comunale n. 30/29.05.2008, del Comune di Arese al PIM.

[174] Delibera di Consiglio comunale n. 48/22.07.2008 "Convenzione con il Consorzio Parco delle Groane per l'ottenimento di supporto specialistico per la stesura del P.G.T. Del comune di Arese"

[175] Determina n. 16/2013/5° del 10.10.2013 "Incarico al Politecnico di Milano di coordinamento tecnico-scientifico alla redazione del P.G.T." come da Delibera di Giunta comunale n. 51/19.09.2013 "Atto di indirizzo in merito all'attività di supporto tecnico scientifico all'Ufficio di Piano per la redazione del P.G.T."

[176] Delibera di Giunta comunale n. 109/28.04.2008 "Costituzione dell'Ufficio di Piano per l'elaborazione progettuale del Piano del Governo del Territorio" e successiva Delibera di Giunta comunale n. 2/27.06.2013 "Riconferma costituzione Ufficio di Piano, modifica Ufficio S.I.T. integrato, adeguamento Ufficio di VAS per la redazione del P.G.T."

[177] Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 56/30.09.2008, in applicazione dell'art. 105 del Regolamento Edilizio.

[178] Con la consulenza dell'Avvocato Fortunato Pagano, iscritto all'Albo degli Avvocati di Milano dal 1967 e all'Albo Cassazione dal 1982. Fa parte del Consiglio direttivo dell'Istituto Nazionale Urbanistica – Associazione di protezione Ambientale - Lombardia con la carica i Presidente onorario.