

COMUNI DI ARESE E LAINATE

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



Responsabile
Area Territorio e Sviluppo
(geom. Sergio Milani)

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



Titolo elaborato :

**Contributi dei Comuni di Arese e Lainate alle
varianti urbanistiche**

All.to n.

**ALLEGATO
VII**



Novembre 2012

Contributi dei Comuni di Arese e Lainate

Elenco dei contributi:

ID	ENTE	DATA	Protocollo interno	Protocollo Regione
Contributi				
1	Comune di Arese	9 luglio 2012	10640	S1.2012.0070478
2	Comune di Lainate	9 luglio 2012	19363/6.2	-

1. COMUNE DI ARESE

Sintesi

1. Relativamente all'impostazione del Piano:

- a. viene chiesto di documentare e giustificare l'obiettivo di reindustrializzazione dell'area alla luce delle scelte di pianificazione operate dall'AdiP;
- b. viene chiesto di illustrare le modalità di attuazione dell'obiettivo di realizzazione di un sistema a verde tra il PLIS del Lura e il Parco delle Groane;
- c. viene chiesto di esplicitare l'utilizzo ipotizzato degli impianti tecnologici esistenti nell'area (centrale e depuratore) per lo sviluppo sostenibile della medesima;
- d. viene chiesto di esplicitare lo sviluppo infrastrutturale proposto alla luce del P.U.T. e del Piano della Mobilità;
- e. viene chiesto di chiarire la posizione della società TEA s.r.l.

2. Relativamente alla variante al PRG:

- a. si rilevano incongruenze documentali che non permettono di determinare la capacità edificatoria in modo univoco;
- b. si rilevano in alcuni elaborati delle contraddizioni circa le modalità d'intervento.

3. Relativamente alle norme di attuazione e alle schede attuative:

- a. viene chiesto di rivedere le definizioni di slp e di sc al fine di non realizzare superfici utili non computate;
- b. viene chiesto di prevedere in tutti i sub-ambiti di trasformazione interventi di compensazione ambientale.

4. Relativamente al piano attuativo del sub-ambito c1/b:

- a. viene chiesto di non computare ai fini della sl superfici diverse rispetto a quelle indicate nelle NTA della variante;
- b. si osserva che la galleria non è computata nel calcolo della slp pur non avendo un utilizzo pubblico. Si chiede che tale superficie corrisponda il contributo di costruzione assolvendo comunque ad una funzione connettiva delle attività commerciali;

- c. viene chiesto che l'inserimento nel PA di superfici private asservite all'uso pubblico sia preceduta da un atto di assenso da parte dell'amministrazione e accompagnata da un idoneo corrispettivo;
- d. si osserva che la previsione di parcheggi a raso non è coerente con le previsioni di cui alla DGR 4/7/2007 n. 5054 (allegato 2);
- e. si osserva che non è previsto un sistema di trasporto pubblico (art. 15 *quinques* dello schema di Convenzione).

Proposta alla Segreteria Tecnica

1. Relativamente all'impostazione del Piano

- a. nel promuovere il nuovo AdiP, la Regione Lombardia ha posto come obiettivo primario della procedura quello della riqualificazione dell'area ex Fiat-Alfa Romeo, al fine di risolvere un'annosa situazione di degrado con i connessi problemi di sicurezza sociale e ambientale conseguenti alla dismissione delle attività produttive. Il fine dell'AdiP è, quindi, quello di sviluppare tutte le potenzialità insite nel comprensorio mediante l'insediamento di nuove attività compatibili con l'evoluzione del settore produttivo e la creazione di posti di lavoro. In questa prospettiva la previsione di un *mix* funzionale appare pienamente coerente con l'obiettivo di riqualificazione dell'area. Si evidenzia, comunque, che la destinazione produttiva è mantenuta all'interno del comprensorio con la previsione complessiva (tra attuata e di progetto) di una s.l.p. pari a mq. 407.477, contro la s.l.p. destinata ad altre funzioni urbane avente una estensione pari a mq. 191.700;
- b. il sistema a verde di collegamento tra il PLIS del Lura e il Parco delle Groane è assicurato attraverso la realizzazione di un corridoio ecologico continuativo, anche oltre i confini territoriali dei comuni coinvolti fino al comune di Rho. L'Operatore si impegna a dare attuazione a questa previsione mediante la cessione dell'area di compensazione contraddistinta nelle schede attuative della proposta di variante urbanistica con il n. 1 e la messa a disposizione della porzione ricadente in Comune di Rho, di cui ha la proprietà, e la riqualificazione dell'area messa a disposizione dal Comune di Arese denominata Ex-Ancifap;
- c. si rimanda alle prescrizioni particolari delle Norme di Attuazione e Schede Attuative non essendo possibile in questa fase dettagliare meglio le modalità che verranno definite attraverso il confronto con le Amministrazioni Comunali al fine di valorizzare le potenzialità a livello territoriale;
- d. tenuto conto che la definizione delle infrastrutture viabilistiche è rinviata ad una fase successiva di maggior approfondimento, si precisa che la soluzione finale della maglia della viabilità terrà conto di quanto previsto dal PUT e dagli altri strumenti di pianificazione e programmazione del traffico, anche attraverso l'utilizzo di risorse previste dall'AdiP;
- e. avendo acquistato l'area corrispondente al sub-ambito c1/b con atto a rogito del Notaio Cesare Bignami di Milano rep. n. 111748 del 30.09.2011, la Società TEA s.r.l., in data 12.12.2011, ha presentato al Comitato per l'Accordo e alla segreteria tecnica istanza di adesione all'AdiP, ai sensi dell'art. 6, della l.r. n. 2/2003.

2. Relativamente alla variante al PRG

- a. si accoglie, per quanto attiene alla congruità degli elaborati in riferimento alla capacità edificatoria ammessa nell'ambito B2. Si procede, conseguentemente, alla modifica degli elaborati di variante al PRG;

- b. si accoglie, per quanto attiene alla congruità degli elaborati in riferimento alle modalità di attuazione degli interventi nell'ambito B2. Si procede, conseguentemente, alla modifica degli elaborati di variante al PRG con l'inserimento delle modalità di attuazione contenute nelle schede attuative.

3. Relativamente alle norme di attuazione ed alle schede attuative

- a. la discussione in segreteria tecnica, data l'eccezionalità e la complessità dell'intervento in progetto disciplinato da un piano attuativo intercomunale, ha portato a formulare una nuova definizione di superficie lorda di pavimento, che viene pertanto recepita nelle NTA della proposta di variante al PRG di Arese;
- b. non si tiene conto del fatto che in tutti i sub-ambiti di trasformazione e nelle aree consolidate per cui sono consentite parziali trasformazioni funzionali, sono previste misure compensative, o attraverso il reperimento di nuove aree da destinare a spazi con valenza ambientale o attraverso opere finalizzate alla realizzazione di corridoi ecologici connettivi. Le misure compensative previste sono finalizzate alla creazione di connessioni di valenza ecologica, ambientale e fruitiva fra il PLIS del Lura, il parco delle Groane e i parchi in comune di Garbagnate, oltre a contribuire al potenziamento del trasporto pubblico da e verso la stazione metropolitana M1 di Rho-Fiera.

4. Relativamente al piano attuativo del sub-ambito c1/b

- a) si accoglie: pertanto gli elaborati normativi facenti parte del PA saranno opportunamente omogeneizzati alla normativa della variante;
- b) si tratta di spazi di relazione aperti al pubblico e di percorsi protetti di pertinenza delle attività commerciali. Sebbene non concorrano al raggiungimento della superficie lorda massima ammessa, oltre ad assolvere al contributo sul costo di costruzione, tali superfici concorrono al soddisfacimento della dotazione globale di servizi e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico o di interesse generale dell'intero sub-ambito mediante la corresponsione di un contributo integrativo meglio descritto ed integrato all'art. 4-bis dello schema di convenzione (allegato B_01 del piano attuativo);
- c) per quanto attiene l'atto di assenso alla permuta in argomento, questo deve intendersi espresso dall'Amministrazione Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma con cui viene conseguentemente approvato lo schema di convenzione del piano attuativo e le previsioni inerenti le modifiche dei diritti reali attinenti al Comune di Arese. In merito al richiesto corrispettivo pur rilevando che si tratta di aree omogenee dal punto di vista della destinazione urbanistiche e della stessa superficie, nell'ambito della definizione convenzionale tra le parti, viene comunque riconosciuto un ulteriore contributo a favore del Comune di Arese correlato alla traslazione di detta servitù;
- d) la disciplina regionale richiamata predilige per i parcheggi soluzioni integrate che recuperino parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico. La soluzione proposta nel piano attuativo appare coerente con gli indirizzi regionali, in quanto prevede una soluzione, in parte, integrata nel complesso architettonico in progetto e, comunque, armonicamente inserita nel paesaggio urbano di riferimento. Detta soluzione potrà essere ulteriormente migliorata aumentando la quota di posti auto integrata nel complesso architettonico in progetto, senza che ciò costituisca variante al piano attuativo e nel rispetto della dotazione di aree e spazi pubblici e di uso pubblico da garantire e comunque come meglio prescritto nel Decreto VIA n. 9935 del 07.11.2012;
- e) si accoglie parzialmente: prima del perfezionamento o rilascio del titolo edilizio relativo al nuovo centro commerciale, saranno definite tra il Comune di Arese e il Soggetto Attuatore, le modalità di

erogazione del contributo per migliorare ed implementare l'attuale sistema di trasporto pubblico di collegamento tra il nuovo centro commerciale, il Comune di Arese e la stazione metropolitana M1 di Rho-Fiera. Per quanto attiene il servizio di trasporto pubblico di collegamento del sub-ambito c1/b con i centri abitati dei Comuni di Arese e Lainate, questo verrà perfezionato mediante idonee intese con i Comuni di Arese e Lainate idonee intese per specificare le modalità di svolgimento (frequenza oraria, percorso, fermate, capolinea, etc.) del servizio di trasporto pubblico di collegamento, prima dell'apertura al pubblico del centro commerciale.


2. COMUNE DI LAINATE

Sintesi

1. Relativamente alla variante al PGT

- 1.a. Si rileva la presenza di incongruenze fra le schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub-ambiti (documenti 0.1.3) e quanto indicato nelle schede attuative contenute nelle "Norme di attuazione e schede attuative";
- 1.b. viene chiesto di verificare la corrispondenza fra la volumetria indicata ed il calcolo dato dall'applicazione dall'indice It sulla St;
- 1.c. relativamente all'ambito b2 si rilevano incongruenze tra le modalità di attuazione previste;
- 1.d. per i termini "complementari" e "compatibili" riferiti alle destinazioni d'uso si chiede una definizione con apposito glossario e una univoca scelta dei termini utilizzati;
- 1.e. viene chiesta una specificazione delle espressioni "servizio alle imprese" e "spazio di servizio alla produzione";
- 1.f. viene chiesto che, nell'ambito b2, l'indice territoriale sia inteso come intercomunale;

2. Relativamente alle norme di attuazione e schede attuative

- 2.a. si chiede una riformulazione dell'art. 4 delle NTA e l'inserimento di un tetto dimensionale per le superfici coperte;
- 2.b. viene chiesto che la fascia di rispetto autostradale faccia riferimento a quanto previsto nel Codice della Strada;
- 2.c. viene chiesto di specificare meglio nell'art. 6, ultimo comma, delle NTA, lo scostamento del 5% sul dato di ST;
- 2.d. viene chiesta la riscrittura dei primi tre paragrafi dell'art. 7 delle NTA, motivando la scelta di definire le schede norma solo per alcuni ambiti;
- 2.e. viene chiesto di definire meglio le superfici di compensazione (art. 10 delle NTA);
- 2.f. viene chiesto di definire prima di quale intervento devono essere realizzate le misure di mitigazione riferite all'impianto di depurazione, nell'ambito d3 (art. 12 delle NTA). 
- 2.g. verificare la rispondenza fra le volumetrie massime indicate ed il calcolo dato dall'applicazione dell'indice It sulla superficie territoriale St.

3. Relativamente al PA del sub-ambito c1/b

- 3.a. viene chiesto di argomentare nel cap. 4 della relazione al PA la distinzione fra St d'ambito e St al fine del calcolo dei parametri urbanistici;
- 3.b. si rileva un'incongruenza fra la definizione dei mq. 22.000 di galleria che, pur non contribuendo alla volumetria d'ambito paga il Contributo di costruzione, e il quadro economico di PA proposto;
- 3.c. si rileva un'incongruenza fra i punti 3.03 e 4 relativamente al costo di costruzione;
- 3.d. si rileva un'incongruenza fra il costo delle opere infrastrutturali (3.03/4/5) e quelle contenute nel progetto delle opere nella procedura VIA;
- 3.e. si rileva un'incongruenza al punto 6.2 del quadro economico sulla percentuale dei ricavi ;
- 3.f. si osserva che gli oneri già versati devono essere compresi nel piano economico;
- 3.g. si chiede di riportare i vincoli del PGT sugli elaborati di progetto;
- 3.h. si osserva che la Tav. A_09.1 presenta un refuso numerico;
- 3.i. si chiede che l'individuazione dei parcheggi lungo strada sia corredata dal progetto delle relative opere per il raggiungimento dell'edificio commerciale (marciapiedi, piste ciclabili) – Tav. A9;

4. Altri aspetti

- 4.a. si richiamano le disposizioni della DGR 4/7/2007 n.5054 allegato 2 in tema di parcheggi;
- 4.b. si rileva che in fase attuativa è necessario rispettare le distanze dagli elettrodotti.
- 4.c. si chiede di produrre una "tavola del verde";
- 4.d. si richiama, al fine di un approfondimento relativo alle mitigazioni, il punto 10.5 della Delibera CITAI.
- 4.e. Vengono richiamate le osservazioni del 24 aprile 2012 in riferimento alla Convenzione urbanistica e alla Variante urbanistica:
 - 4.e.1: citare i vincoli presenti sull territorio;
 - 4.e.2.: all'art. 3.1 si suggerisce di togliere l'indicazione "continuativa e ricorrente";
 - 4.e.3: all'art. 3.4 si chiede di specificare meglio le quantità di slp travasabili;
 - 4.e.4: all'art. 4.6 si chiede l'asservimento dei parcheggi a standard da vincolarsi alla validità dei titoli abilitativi;
 - 4.e.5: all'art. 4.8 si chiede che le manutenzioni siano a carico dell'operatore;
 - 4.e.6: all'art. 4bis si chiede di modificare con maggior precisazione le volontà dell'operatore per la corresponsione del contributo integrativo;
 - 4.e.7: all'art. 4bis 1 si chiede di utilizzare le risorse derivanti dal contributo integrativo per opere indicate dall'Amministrazione Comunale;
 - 4.e.8: all'art. 6 si suggerisce di modificare il titolo dell'art. 6;

4.e.9: all'art. 15 si chiede di modificare il titolo inserendo la parola "contributo" prima del costo di costruzione;

4.e.10: relativamente alla variante Urbanistica si chiede la lettura coordinata dei documenti e delle modalità di intervento edilizio;

4.e.11: relativamente all'Accordo di Programma vengano:

- individuati gli enti affidatari della nuova viabilità;
- venga delegato al soggetto attuatore il potere espropriativo;
- vengano meglio definite le destinazioni d'uso;
- vengano verificate le quantità e i parametri urbanisti.

Proposta alla Segreteria Tecnica

1. Relativamente alla variante al PGT

- 1.a. si accoglie. Si procede con la modifica degli elaborati nelle parti interessate da errori materiali e si procede ad uniformare le "Norme di attuazione e le schede attuative" con gli estratti delle NTA della Variante al PGT;
- 1.b. si accoglie. Si procede con la modifica degli elaborati;
- 1.c. si accoglie. Si procede con la modifica degli elaborati nelle parti interessate da errori materiali e si procede ad uniformare le "Norme di attuazione e le schede attuative" con gli estratti delle NTA della Variante al PGT;
- 1.d. si accoglie. Si procede conseguentemente con l'inserimento delle definizioni relative alle destinazioni d'uso complementari, compatibili ed accessorie nell'art. 7 dell'elaborato "Norme di attuazione e schede attuative";
- 1.e. si accoglie parzialmente. Si procede pertanto con la modifica/integrazione dell'elaborato "Norme di Attuazione e schede attuative" con la definizione di "servizi alle imprese". Si procede invece allo stralcio di "attrezzature e spazi a servizio della produzione" poiché ritenuti già inclusi nell'attività produttiva principale. ;
- 1.f. si accoglie e si procede alla integrazione degli elaborati, specificando la necessità di garantire la rispondenza alla normativa vigente.

2. Relativamente alle norme di attuazione e schede attuative

- 2.a. si accoglie parzialmente e si procede con l'inserimento di alcune precisazioni, rispetto a quelle richieste nell'ambito della definizione della slp e della superficie coperta finalizzata ad una definizione di maggior dettaglio.
- 2.b. si accoglie e si procede con la correzione degli elaborati;
- 2.c. si accoglie. Si procede con la seguente modifica: *"In sede di presentazione dei titoli abilitativi si dovrà procedere alla puntuale verifica della St a seguito dell'effettivo rilievo delle aree. Nel caso in cui esistesse una discordanza superiore al 5%, in aumento o in diminuzione, dei valori di St contenuti*

nelle Schede Attuative allegata alle presenti Norme di Attuazione, si procederà al proporzionale adeguamento dei relativi parametri edilizi di S_{lp} e S_c”;

- 2.d. si accoglie e si procede con l'adeguamento dell'articolo: quanto agli ambiti "d1" ed "e" essi sono privi di schede di attuazione in quanto considerati come già attuati;
- 2.e. si accoglie. Con riferimento ai procedimenti di VIA/VAS sono chiaramente indicate le compensazioni. Non si procede alla modifica degli elaborati relativi alla NTA
- 2.f. si accoglie e si procede con la modifica degli elaborati in quanto rilevato un errore materiale, in particolare con l'eliminazione della dicitura in fondo al capoverso di "intervento commerciale".
- 2.g. si accoglie. Si procede modificando gli elaborati di variante ove riportavano errori materiali relativi alla quantità di St e all'indice applicato.

3. Relativamente al PA del sub-ambito c1/b

- 3.a. si accoglie. Si procede con la rettifica degli elaborati, precisando che gli indici verranno applicati alla sola St di 287.425 mq, non gravata da servitù di uso pubblico; la ST d'ambito (298.200 mq) costituisce tutta l'area oggetto del PA e, quindi, ricomprende anche aree che non generano volumetria ma sono solo oggetto di riprogettazione, mentre la St è la superficie afferente a tutti i parametri urbanistici indicati e quindi anche all'indice territoriale/volumetria ammessa;
- 3.b. si accoglie. Si precisa che si tratta di spazi di relazione aperti al pubblico e di percorsi protetti di pertinenza delle attività commerciali. Sebbene non concorrano al raggiungimento della volumetria massima ammessa, oltre ad assolvere al contributo sul costo di costruzione, tali superfici concorrono al soddisfacimento della dotazione globale di servizi e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico o di interesse generale dell'intero sub-ambito mediante la corresponsione di un contributo integrativo meglio descritto ed integrato all'art. 4-bis dello schema di convenzione (allegato B_01 del piano attuativo). Si procede, pertanto, alla modifica degli elaborati che riportano l'errore materiale in quanto tali superfici concorrono esclusivamente *al contributo* sul costo di costruzione e non all'intero costo di costruzione come osservato;
- 3.c. si accoglie. Si corregge l'errore materiale che in precedenza indicava in € 115.000.000 il costo di costruzione al punto 4.01 del Quadro Economico. Di conseguenza viene ricalcolato l'insieme dei parametri dello stesso Quadro Economico. In ogni caso si precisa che l'esatto importo del Contributo sul costo di costruzione verrà determinato in sede di perfezionamento dei titoli abilitativi edilizi;
- 3.d. si accoglie e si procede con la correzione della incongruenza nel quadro economico allegato al PA;
- 3.e. si accoglie. Si procede con la modifica degli elaborati nelle parti interessate da errori materiali, indicando il 3% sui ricavi come percentuale corretta delle spese di vendita;
- 3.f. si accoglie parzialmente e si procede con l'inserimento degli oneri già versati tra i costi sostenuti per l'acquisto dell'area e con la successiva detrazione degli stessi tra i contributi ancora da versare alle Amministrazioni. In tale modo si tiene correttamente conto della loro presenza all'interno del Quadro Economico complessivo;
- 3.g. si accoglie. Si procede con la modifica degli elaborati nelle parti interessate da errori materiali con la puntuale indicazione dei vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, se presenti sull'area;
- 3.h. si accoglie. Si procede con la modifica degli elaborati nelle parti interessate da errori materiali;

3.i. si accoglie parzialmente. Si demanda alla fase attuativa e, quindi, alla presentazione dei titoli abilitativi la redazione del progetto definitivo relativo alle opere infrastrutturali connesse all'intervento. All'interno del PA è stata formulata un'ipotesi progettuale.

4. Altri aspetti

4.a. La disciplina regionale richiamata predilige per i parcheggi soluzioni integrate che recuperino parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico. La soluzione proposta nel piano attuativo appare coerente con gli indirizzi regionali, in quanto prevede una soluzione, in parte, integrata nel complesso architettonico in progetto e, comunque, armonicamente inserita nel paesaggio urbano di riferimento. Detta soluzione potrà essere ulteriormente migliorata aumentando la quota di posti auto integrata nel complesso architettonico in progetto, senza che ciò costituisca variante al piano attuativo e nel rispetto della dotazione di aree e spazi pubblici e di uso pubblico da garantire;

4.b. si accoglie. Si rimanda alla formulazione dell'articolo 12 delle Norme di Attuazione e Schede Attuative dell'AdiP;

4.c. si accoglie e si procede con la integrazione degli elaborati nella parte relativa al verde, così come previsto dalla normativa vigente in Comune di Lainate. Vista la peculiarità dell'intervento, si ritiene idoneo, per la descrizione e il rilievo dello stato di fatto del patrimonio arboreo, l'insieme degli elaborati già presenti all'interno degli studi ambientali prodotti nell'ambito della procedura VIA;

4.d. si accoglie. Pertanto, in fase di richiesta dei titoli abilitativi riferibili al sub ambito in oggetto, si terrà conto della delibera CITAI;

4.e. 4.e.1: si accoglie

4.e.2: si accoglie

4.e.3: si precisa che il meccanismo di trasferimento risulta chiaro nella NTA del PA, dove è prevista la possibilità di effettuare trasferimenti di slp fra le destinazioni ammesse, per un massimo del 15% calcolato distintamente per ciascuna funzione (mq. 11.500 massimi di slp commerciale possono essere destinati a terziario di servizio e mq. 2.250 di terziario di servizio possono essere convertiti in commerciale). Il tutto nel rispetto della volumetria massima consentita (mq. 92.000).

4.e.4: si accoglie

4.e.5: si accoglie e si rinvia all'art. 8.14 della Convenzione del Piano Attuativo

4.e.6: si precisa che l'art. 4bis comma 1 già ancora il contributo integrativo a tutti gli interventi previsti dall'art. 3.1 della Convenzione.

4.e.7: si accoglie

4.e.8: si accoglie

4.e.9: si accoglie

4.e.10: si accoglie

4.e.11: verranno esaminate in sede di Accordo stesso.