

COMUNI DI ARESE E LAINATE (Provincia di Milano)

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

DOCUMENTO DI INDIRIZZO STRATEGICO

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI E DELLE INTEGRAZIONI PROCEDURALI

Titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA
CON INDICAZIONI DI MASSIMA DEL PIANO
FINANZIARIO E DELLA TEMPISTICA DEGLI INTERVENTI

Elaborato n.:

1

Data:

Aprile 2012

Scala:

Aggiornamento:

Novembre 2012

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

Progettisti:



Consulenti:

Responsabile
Area Territorio e Sviluppo
(geom. Sergio Milani)



COMUNI DI ARESE E LAINATE

ACCORDO DI PROGRAMMA PROMOSSO DGR N.9/1156 DEL 29 DICEMBRE 2010

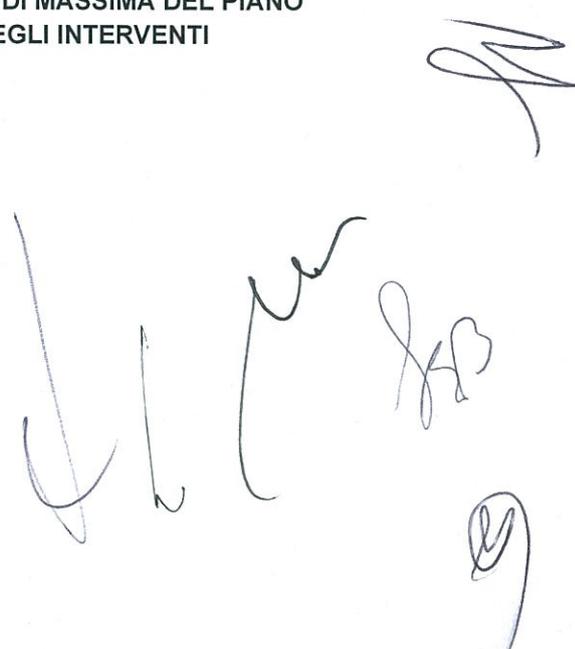
DOCUMENTO DI INDIRIZZO STRATEGICO

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

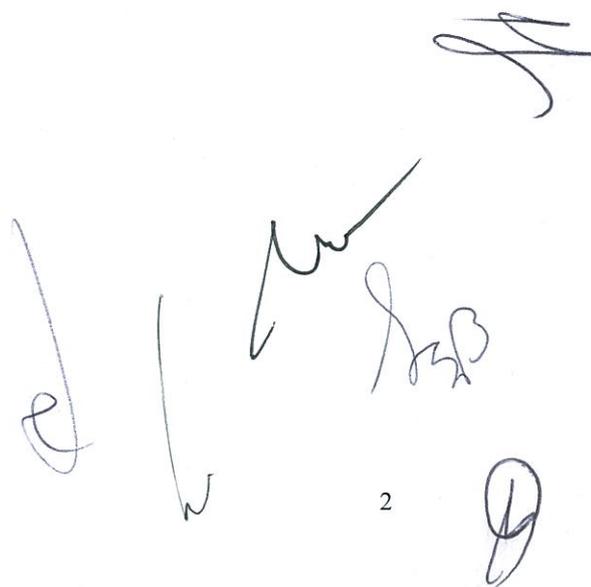
AREE EX ALFA ROMEO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON INDICAZIONI DI MASSIMA DEL PIANO
FINANZIARIO E DELLA TEMPISTICA DEGLI INTERVENTI**

novembre 2012

The image shows several handwritten signatures and initials in blue ink. There are four distinct marks: a large, stylized signature at the top right; a signature below it; a set of initials 'AB' to the right of the second signature; and a circular mark at the bottom right.

Ambito di applicazione della variante	3
Elaborati del Documento di Indirizzo Strategico	3
Sintesi della pregressa situazione urbanistica	3
La situazione attuale	4
Proposta di riutilizzo dell'Area	5
Finalità della variante	5
Descrizione delle modifiche in ordine alla individuazione delle aree di intervento e alle funzioni insediabili.....	6
Entità delle funzioni insediabili.....	13
Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale...	13
Descrizione delle opere di viabilità previste.....	16
Indicazioni di massima del piano finanziario e della tempistica degli interventi	17
Altri servizi e infrastrutture di interesse collettivo, aree di compensazione e prescrizioni speciali	18



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right, a vertical signature in the middle, and initials 'SAB' and a circled 'D' at the bottom right.

Ambito di applicazione della variante

L'area soggetta alla variante urbanistica è individuata negli elaborati grafici, successivamente descritti e costituenti parte integrante della variante urbanistica.

L'area è localizzata alla confluenza dei Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho. Interessa complessivamente una superficie di circa mq 1.607.385 (catastali), di cui mq. 882.379 nel Comune di Arese e mq 725.006 nel Comune di Lainate.

Elaborati del Documento di Indirizzo Strategico

- 1 Relazione illustrativa della proposta con indicazioni di massima del piano finanziario e della tempistica degli interventi
- 2 Quadro di insieme e dell'assetto infrastrutturale e viabilistico (scala 1:5.000)
- 3 Quadro di insieme e dell'assetto infrastrutturale e viabilistico (scala 1:10.000)
- 4 Aggiornamento sullo stato della bonifica (scala 1:3.500)
- 5 Misure di mitigazione e compensazione ambientale (scala 1:5.000).

Sintesi della pregressa situazione urbanistica

L'area, che costituiva lo storico complesso industriale dell'Alfa Romeo, è stata oggetto di un Piano di Recupero Intercomunale (P.R.I.) approvato con Accordo di Programma sottoscritto dagli Enti interessati il 3 aprile 1997 ed approvato dalla Regione Lombardia con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 58158 del 26 giugno 1997, pubblicato sul BURL n. 29 del 14 luglio 1997, l'accordo di programma ha costituito tra l'altro variante urbanistica ai Piani Regolatori dei Comuni di Arese, Garbagnate Milanese, Lainate e Rho.

L'accordo di programma, avente un'efficacia quinquennale, è stato parzialmente realizzato entro il limite di validità.

Il 29 ottobre 2002 la società A.B.P. S.r.l. ha trasmesso ai Comuni gli elaborati progettuali della variante al piano di recupero e depositato presso il protocollo della Giunta regionale la richiesta di verifica dell'assoggettabilità alla procedura di valutazione d'impatto ambientale del relativo progetto.

Nell'ambito di tale progetto è stata prevista una serie di interventi di adeguamento, di mitigazione e compensazione ambientale. Con decreto 30 dicembre 2002 n. 25884 i Dirigenti della Struttura V.I.A. escludendo il progetto di variante dalla procedura di V.I.A. hanno disposto alcune prescrizioni ed adempimenti da ottemperare in fase esecutiva.

Con deliberazione n. VII/12578 del 28 marzo 2003, la Giunta regionale ha prorogato la validità dell'accordo di programma fino al 25 settembre 2007.

Con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 17262 del 23 aprile 2004, è stata approvata l'ipotesi di aggiornamento e modifica dell'accordo di programma per la reindustrializzazione dell'area.

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

I Comuni hanno successivamente ratificato il suddetto accordo di programma e in data 28 ottobre 2004 hanno stipulato la convenzione urbanistica con A.B.P. S.r.l., e con l'immobiliare Estate sei S.p.a., ora A.G.La.R. S.p.a.

La predetta convenzione urbanistica contemplava la realizzazione a cure e spese di A.G.La.R. di alcune opere di mitigazione ambientale e di sicurezza viabilistica tra cui rilevano, in particolare, la riqualificazione e la riattivazione del raccordo ferroviario con FNM sia per la parte interna che esterna dello stabilimento, ivi compresa la realizzazione di opere per la risoluzione delle interferenze con la viabilità esistente nel Comune di Garbagnate.

Il Documento di Indirizzo Strategico che di seguito si andrà ad illustrare non interferisce con la riqualificazione del raccordo ferroviario per la parte esterna al perimetro dell'Accordo di Programma e per un tratto della parte interna. Mentre per la parte del tracciato dei binari che corre lungo il fiume Lura, si prevede di realizzare una diversa opera di mitigazione ambientale consistente nella realizzazione di un percorso ciclopedonale e di riqualificazione del corso d'acqua ritenuta dalle Amministrazioni interessate più rispondente all'interesse pubblico e alle mutate esigenze nel frattempo maturate.

Come anzi detto il 25 settembre 2007 è scaduta la validità dell'accordo di programma.

Successivamente l'Area Fiat – Alfa Romeo è stata oggetto di una ipotesi di Accordo di Programma per « *la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat-Alfa Romeo e promozione del relativo atto integrativo* » approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 11247 del 10 febbraio 2010. Tale Accordo di Programma, sottoscritto in data 14 settembre 2010 dalla Regione Lombardia, dalla Provincia di Milano, dai Comuni di Arese, Lainate e Rho con l'adesione di ABP s.r.l., AGLaR s.p.a. e Fiat s.p.a., non è mai divenuto efficace in quanto non è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Rho.

La situazione attuale

Con D.g.r. 29 dicembre 2010 - n. 9/1156 di Promozione dell'Accordo di Programma per la "riperimetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo", si è reso necessario promuovere un nuovo Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione dell'area, sia pure circoscritto alle porzioni dell'area ricadenti nei

territori dei Comuni di Arese e Lainate che avevano ratificato l'Accordo sottoscritto il 14 settembre 2010.

Nella riunione del Comitato dei rappresentanti del 22 dicembre 2010, tra i soggetti coinvolti (Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Arese, Comune di Lainate, ABP s.r.l, AGLAR S.p.A., Zaffiro 2000 s.r.l.) è stato concordato che la Regione Lombardia promuova un nuovo Accordo di programma finalizzato ad avviare un complessivo rilancio dell'area, sulla base di una nuova ipotesi progettuale di sviluppo dell'ex complesso industriale.

Proposta di riutilizzo dell'Area

Il documento di indirizzo Strategico individua la possibilità di riutilizzo dell'area. In merito alla norma dell'art. 25 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 è possibile procedere all'approvazione di atti di programmazione negoziata; si specifica a questo riguardo che il Piano Regolatore del Comune di Arese, e il Piano di Governo di Territorio del Comune di Lainate sono stati approvati :

- o Comune di Arese D.G.R. n. VI/27326 del 8 aprile 1997
- o Comune di Lainate con atto di D.C.C. n. 95 del 19.12.2011, n.96 del 20.12.2011, n. 99 del 21.12.2011, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 13 del 28.03.2012.

quindi, con particolare riferimento al punto 2 del citato art. 25 della l.r. 12/2005, gli strumenti urbanistici sui quali si propone la variante sono stati tutti approvati posteriormente alla data all' entrata in vigore della legge regionale n. 51/75.

L'approvazione dell'Accordo di Programma determinerà, tra l'altro, la variante urbanistica ai Piani vigenti, necessaria al conseguimento degli obiettivi posti dall'Accordo stesso.

In questo contesto, la proposta di variante, ai Piani dei Comuni di Arese e Lainate ha come oggetto, la conformazione dello strumento urbanistico, per le parti di territorio utili ad assicurare l'attuazione dei contenuti dell'Accordo di Programma.

La variante è costituita da modifiche in ordine alla individuazione delle aree di intervento e alle funzioni insediabili, alla normativa, alle norme tecniche di attuazione ed alla viabilità.

Finalità della variante

Con la nuova Promozione di Accordo di Programma con D.g.r. 29 dicembre 2010 - n. 9/1156, sussiste l'interesse pubblico di procedere all'approvazione della proposta di riqualificazione dell'area in relazione:

a. alla necessità e all'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 (sito Expo, Città della Salute, etc.);

- b. alla necessità di risolvere una situazione di degrado e i connessi problemi di sicurezza sociale ed ambientale conseguenti alla dismissione delle attività produttive;
- c. alla necessità di 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 posti di lavoro;
- d. alla necessità di consentire ai Comuni i cui territori sono maggiormente coinvolti e alle proprietà interessate di portare a compimento gli interventi già avviati e le iniziative progettate, a livello pubblico e privato, senza ulteriori ritardi.

Descrizione delle modifiche in ordine alla individuazione delle aree di intervento e alle funzioni insediabili

Le modifiche in ordine alla individuazione delle aree di intervento e alle funzioni insediabili, ed alle norme tecniche di attuazione tengono conto delle trasformazioni avvenute nell'area, con gli interventi realizzati, in attuazione della pregressa pianificazione urbanistica.

Infatti, all'interno dell'area soggetta a variante, sono individuate con specifica retinatura e contrassegnate dalle lettere a), b1), b2), c1), d1), d2), d3) ed e) otto aree di intervento:

area di intervento ambito a)

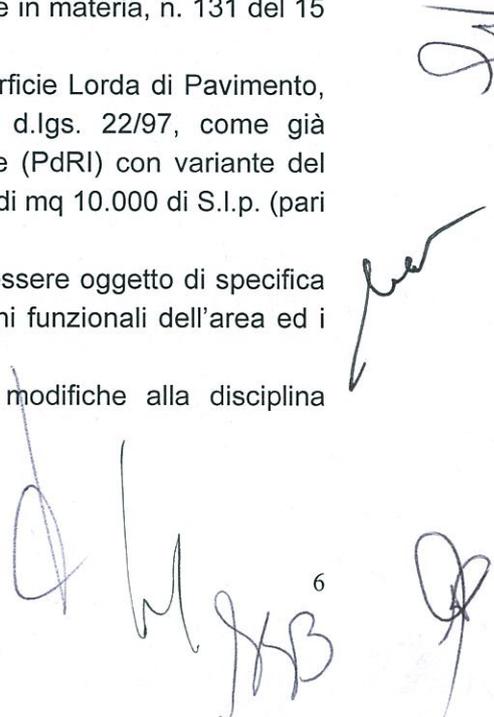
Si tratta di aree sulle quali insiste una superficie utile lorda (s.l.p.) pari a circa mq 51.325, interessata da attività in atto precedentemente insediate ed autorizzate ai sensi del d. lgs. 22/97.

Nelle aree comprese in tale ambito sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, per gli immobili destinati alle attività previste nell'autorizzazione di cui alla DGRL n. VII/3979 del 23.3.2001 scaduta nel marzo 2006 e assentita con successiva Disposizione Dirigenziale della Provincia di Milano, nuovo ente competente in materia, n. 131 del 15 marzo 2006 Racc. Gen. 2457/2006 del 15.03.06.

È consentita inoltre la possibilità di ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento, sull'area interessata da impianti autorizzati ai sensi del d.lgs. 22/97, come già contenuto nel precedente Piano di Recupero Intercomunale (PdRI) con variante del 2004, prevista nell'ex Lotto A1/a, nella possibilità edificatoria di mq 10.000 di S.I.p. (pari alla Sc).

Alla scadenza dell'autorizzazione dell'impianto l'area dovrà essere oggetto di specifica nuova pianificazione con cui verranno definite le destinazioni funzionali dell'area ed i servizi ad esse connessi.

Rispetto al PdRI del 2004 non vengono poste in atto modifiche alla disciplina urbanistica.



area di intervento ambiti b1/a) e b1/b)

Nelle aree comprese in tale ambiti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonchè gli interventi di nuova costruzione limitatamente all'ambito b1/b per una minima parte.

La società ABP s.r.l., ha sviluppato, all'interno dell'Area dello stabilimento ex Fiat-Alfa Romeo di Arese (MI), una porzione di circa 1/3 della superficie complessiva dello stabilimento.

Nell'ottobre 2004, a compimento della Variante Urbanistica del Piano di Reindustrializzazione dell'Area risalente al 1997 ed a sua volta basato su un AdP del 1994, ABP ha firmato, assieme alla società Estate Sei S.p.a. (ora Aglar s.r.l.) proprietaria di gran parte della restante superficie dello stabilimento, una Convenzione urbanistica con la Pubblica Amministrazione relativa allo sviluppo di tipo industriale, con possibilità di utilizzo per logistica e servizi accessori, dell'area di sua competenza. L'area ABP costituiva la quasi totalità dell'allora definito Ambito A, che sostanzialmente coincideva con la residua area di sviluppo del CRAA, il Consorzio che aveva iniziato la riqualificazione dell'area nel 1997.

Nell'ambito delle procedure di approvazione di quella Variante, l'intervento fu soggetto alle valutazioni preliminari di tipo ambientale richieste dalla normativa allora vigente.

Sulla base di quella Convenzione, ABP proseguì l'intervento di riqualificazione della sua porzione dell'Area, iniziato con la riqualificazione dell'edificio ex Presse, demolendo gli altri edifici, confermando la destinazione produttiva, di servizi accessori e di logistica ed ottenendo i Permessi di Costruire.

L'area ABP può quindi essere considerata a tutti gli effetti un'area quasi completamente attuata, sia per la presenza di numerose attività già insediate, sia per la "certezza" del completamento in corso: infatti la parte di realizzazione ancora in corso si inserisce in un quadro già definito di "quantità" e "destinazioni", con i relativi impatti di natura sociale, urbanistica ed ambientale già valutati in sede del precedente Accordo di Programma.

Nel settembre 2011 la società ABP srl cede alla società TEA srl (società riconducibile al gruppo Aglar srl) una porzione dell'ambito di proprietà di circa mq 240.000. Sull'area ceduta sono ad oggi stati rilasciati permessi di costruire pari a circa mq 120.000 di Slp con funzione industriale/logistica.

ABP quindi partecipa a questo Accordo di Programma, prevalentemente in qualità di proprietario/gestore di una porzione dell'Area, totalmente già attuata salvo per una porzione di slp residuale di circa mq. 30.000.

Tutte le operazioni di bonifica sopra e sottosuolo nell'area ABP sono state completate e certificate.

In particolare gli edifici completati da ABP e dotati di agibilità, che si aggiungono a quelli già realizzati dal CRAA, sono stati affittati/venduti a diversi operatori e sono

attualmente in piena attività occupando qualche centinaio di addetti con i relativi mezzi ed attrezzature. Questi edifici corrispondono all'ambito b1/b.

area di intervento ambiti b2

Zona localizzata nella porzione sud ovest dell'intervento complessivo, limitrofa all'ambito c1/b) e d3), adibita a vecchio autosilo e deposito auto, costituita da due edifici, uno composto da 6 piani fuori terra ed uno mono-piano; entrambi sono adibiti a funzioni legate all'industria dell'auto e servizi annessi.

I piazzali esterni sono invece adibiti ad aree di sosta a servizio della stessa attività.

L'intervento ha l'obiettivo di mantenere gli edifici esistenti destinandoli a funzioni produttive di beni e servizi.

La progettazione dell'ambito dovrà prevedere la creazione di un corridoio ecologico lungo il torrente Lura in connessione con il parco delle Groane.

In questa zona sono ammessi:

Destinazione principale: attività produttiva, industriale ed artigianale diretta alla produzione di beni ed alla prestazione di servizi e attrezzature e spazi a servizio della produzione.

Destinazione complementare: attività terziario-direzionali di servizio alle imprese (max 35% della slp).

L'operatore si rende disponibile, a seguito della richiesta degli Enti e/o Società coinvolte, ad individuare una parte dei parcheggi remoti Expo all'interno dell'ambito b2, in particolare sulle aree pertinenti degli edifici (circa 55.000 mq), da utilizzarsi, durante il periodo della manifestazione. La richiesta dovrà pervenire entro il 31/12/2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con gli Enti e/o Società interessati.

Successivamente alla manifestazione sarà possibile la trasformazione dell'area, che potrà prevedere il cambio delle destinazioni d'uso ammesse e complementari verso altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale. Contestualmente alla definizione delle modalità d'uso e gestione delle aree a parcheggio per il periodo della manifestazione Expo, verranno stabiliti con le A.C. coinvolte i principi di trasformazione e riutilizzo dell'area, finalizzate alla predisposizione di un piano attuativo/PII e dell'eventuale variante. Con la pianificazione attuativa verranno più precisamente determinate le funzioni, le quantità e l'eventuale variazione dei fabbisogni generati.

In tale sede dovrà essere determinato un contributo di compensazione, a carico dell'operatore privato, finalizzato esclusivamente all'acquisizione, da parte dell'A.C. o dell'operatore privato competente, di un'area all'interno del parco delle Groane, esterna all'attuale perimetro dell'AdP. La suddetta area di compensazione, individuata con il n. 4, è quantificata indicativamente con un area di 50.000 mq.

area di intervento ambito c1)

Le aree individuate in tali ambiti, sono definite di trasformazione.

In tali aree di trasformazione è prevista una riduzione rispetto alla s.l.p. precedentemente autorizzata.

In particolare:

- unità di intervento ambito c1)

Sono ammessi, oltre agli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti, anche gli interventi di nuova edificazione;

L'area è suddivisa in quattro diverse zone funzionali (sub ambiti) specificamente individuate nella tavola 1 con **c1/a, c1/b, c1/c, c1/d**:

c1/a) La zona è localizzata a nord est del comparto di intervento, costituita da una massiccia presenza di capannoni industriali nei quali si svolgeva l'attività di produzione di autoveicoli, lavorazioni meccaniche di carrozzeria, fonderia e trattamenti termici.

L'obiettivo è la creazione di un nuovo insediamento prevalentemente residenziale, per una slp pari a mq. 68.500, caratterizzato da tipologie edificatorie di altezza medio-bassa, ed una buona dotazione di verde privato.

In questa zona sono ammessi:

Destinazione principale: residenziale

Destinazione complementare max 10% della Slp (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato): ricettivo-alberghiero, attività commerciali di vicinato.

La determinazione della capacità insediativa del sub ambito, nel limite massimo della SLP come definito dalle Norme di Attuazione, verrà determinata in modo definitivo in sede di pianificazione attuativa. sulla base dei contenuti avente valore strategico del Documento di Indirizzo Strategico, quali :

- determinazione del grado di servizi pubblici e di interesse pubblico previsti all'interno del sub ambito;
- quota assoluta per l'integrazione delle infrastrutture ed i servizi pubblici di interesse generale previsti all'esterno del sub ambito;
- incidenza nella risposta ai bisogni sociali del territorio con particolare riferimento all'edilizia convenzionata;
- presenza di significative strutture di standard qualitativo di rilevanza sovracomunale.

c1/b)

La zona è localizzata nella porzione centrale dell'ambito di trasformazione complessivo, esattamente nelle aree limitrofe all'ambito b1/b) e lungo la viabilità SP 109. L'obiettivo è la creazione un nuovo insediamento di carattere commerciale di grande distribuzione di vendita anche nella forma del centro commerciale unitario e o

parco commerciale, con la presenza di spazi aperti al pubblico di relazione e percorsi protetti di pertinenziali alle attività.

Nello stesso ambito di intervento sarà prevista la creazione di insediamenti di carattere terziario di servizio e artigianato di servizio in quantità massime prestabilite da collocarsi all'interno del comparto anche in forma non aggregata al fine consentire una migliore integrazione tra le funzioni previste.

L'intervento dovrà essere caratterizzato da una particolare attenzione per gli aspetti ambientali e di mitigazione, in particolare afferenti alla progettazione delle aree pertinenziali e dei parcheggi pubblici.

In questa zona è ammessa:

Destinazioni d'uso principali:

attività commerciali per l'insediamento di una o più grandi strutture di vendita, anche nella forma unitaria del centro commerciale e/o del parco commerciale, terziario di servizio e artigianato di servizio.

Destinazioni d'uso complementari:

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

La superficie massima di vendita verrà determinata in sede di procedimento amministrativo della/e grande/i struttura/e di vendita, in conformità alle disposizioni vigenti e con particolare riguardo alla valutazione di compatibilità e sostenibilità rispetto:

- al tessuto socio-economico esistente nell'ambito dell'area interessata;
- agli effetti sull'ambiente;
- al contesto territoriale nel suo insieme.

c1/c Zona localizzata nella porzione nord (stecca centrale), compresa tra il sub ambito c1/b e il sub ambito c1/a costituita attualmente da un edificio pluripiano nel quale era collocata la mensa gli spogliatoi oltre che parte degli uffici.

In tale zona è ammessa:

Destinazione principale: attività direzionali – terziarie, attività artigianali, attività di servizio alle persone e alle imprese.

Destinazioni complementari max 25% della Slp (di cui max 30% funzione commerciale di vicinato): attività di formazione e istruzione superiore e/o universitaria, centro di ricerca e sviluppo, attività commerciali di vicinato, spazi espositivi, pubblici esercizi e ristorazione.

- L'attrezzatura di interesse generale, quota parte della capacità edificatoria relativa al comparto c1/c (mq. 11.000) è considerata quale standard aggiuntivo. La collocazione di tale attrezzatura è indicativa e potrà subire modifiche in fase attuativa.

I comparti c1/a e c1/c potranno essere accorpati omogeneizzando le funzioni con quelle previste nel comparto c1/a, nel rispetto della slp massima prevista e della conferma dell'attrezzatura di interesse generale.

c1/d) Tale zona riguarda la ex pista prove a servizio della produzione di auto. L'obiettivo della trasformazione è quello di mantenere la pista connettendola funzionalmente all'attività del settore auto, ed introducendo attività didattiche, ricreative, ludiche ed espositive.

In tale zona è ammessa:

Destinazione principale: attività didattiche, ludico-ricreativa, espositiva, autofficine, depositi, comunque strettamente connessi al recupero funzionale della pista.

Destinazioni complementari (max 30%): Attività commerciali limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

aree di intervento ambiti d1), d2) e d3)

d1) Centro Tecnico Amministrativo

Origine del complesso e attuale destinazione

L'ambito d1 comprende l'edificio denominato Centro Tecnico.

In questo edificio trovano sede attività che risultano insediate già da tempo e che sono dedicate a supporto delle attività industriali del Gruppo Fiat.

Le funzioni ivi allocate possono essere riepilogate come segue:

- Archivi, magazzini, depositi;
- locali e spogliatoi per gli addetti ai servizi generali (mensa, sorveglianza, ecc.);
- uffici progettazione vetture e sperimentazione vetture/prototipi; progettazione e sperimentazione motopropulsori; qualità prodotto; tecnologie di produzione; assistenza reti di distribuzione del prodotto;
- uffici assistenza ai marchi Alfa Romeo, Fiat, Lancia; assistenza clienti speciali (grandi aziende, enti pubblici); assistenza tecnica;

Stato degli edifici e interventi in corso

Lo stato di fatto del Centro Tecnico ad oggi è quello definito dalle seguenti licenze e concessioni (atti di fabbrica protocollati in Comune di Arese):

- Licenze e concessioni edilizie:
- n. 38 del 18.7.1968;
- n. 3254 del 13.10.1969;
- n. 2055 del 27.3.1970;
- n. 441 del 27.2.1974;
- n. 5704 del 28.5.1975;
- n. 70 del 9.11.1983;
- n. 119 del 1.2.1984;

- n. 84 del 26.11.1991;
- n. 59/94 del 13.4.1995;
- n. 30/98 del 19.10.1998;
- prot. n. 27482 del 26.9.2001;
- n. 233/2006 del 06.10.2006;
- prot. n. 26298 del 19.12.2006;
- prot. n. 13856 del 29.5.2007.
- Relazione per opere interne del 14. 2.1989, prot. 3592.

Concessioni in sanatoria:

- n. 252, prot. 17909 del 23.7.1991;
- n. 37/95, prot. 4961 del 21.2.1996;
- n. 38/95, prot. 4957 del 21.2.1996

I valori in essere relativi al Centro Tecnico sono i seguenti:

S.l.p. fuori terra mq. 27.590 (con un volume f.t. pari a 108.070 mc .)

Superficie interrata mq. 6.027 (spazi tecnologici e parcheggi siti sotto l'edificio)

Totale superfici reali mq. 33.617

Sono altresì presenti nell'area fondiaria due parcheggi pluripiano laterali la cui superficie totale è pari a mq 9.397, oltre ad una superficie destinata parcheggi aperti pari a mq 4.667, siti al piano terra dell'edificio ma esterni ai volumi edificati. Per il valore dei parcheggi privati totali dovrà sommarsi la superficie sita al piano interrato dell'edificio principale (mq 1.788). La superficie coperta risulta pari a mq 12.970.

Obiettivi futuri in rapporto alle prospettive di sviluppo dell'area

Nell'ambito della riqualificazione dell'intero comprensorio, il Centro Tecnico manterrà le funzioni a supporto delle attività industriali del Gruppo Fiat.

Previsioni della variante

La destinazione principale prevista dalla variante all'Accordo di Programma resta la produzione di beni e servizi asserviti alle attività produttive del Gruppo Fiat. Come destinazioni complementari è ammesso il terziario-direzionale: per l'insediamento di queste attività sarà richiesto l'adeguamento delle previsioni di servizi mediante monetizzazione. La Slp ammissibile è 28.000 mq, la Superficie Coperta massima è quella esistente.

Per tutti gli interventi collegati alle attività produttive del Gruppo Fiat gli interventi sono ammessi mediante titoli abilitativi diretti (permessi o DIA secondo il tipo di intervento); nel caso di cessazione o trasferimento di tali attività, gli interventi successivi sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato.

d2) L'area è interessata dalla presenza della centrale termica a servizio dell'intero stabilimento con possibili sviluppi anche verso l'esterno in accordo con le Amministrazioni Comunali.

In tale zona è ammessa:

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large signature at the top right, initials 'FAB' in the middle right, and other scribbles at the bottom right.

Destinazione principale: produttivo – impianti tecnologici

Destinazione complementari: uffici e attrezzature a servizio dell'attività produttiva fino a mq 2.000.

d3) Area posta a sud, a ridosso della autostrada A8, è interessata dalla presenza di impianti per il trattamento delle acque reflue dell'intera area che costituiva lo stabilimento Alfa romeo, con possibili sviluppi anche verso l'esterno in accordo con le Amministrazioni Comunali.

In tale zona è ammessa:

Destinazione principale: produttivo – impianti tecnologici

Destinazione complementari: uffici e attrezzature a servizio dell'attività produttiva fino a mq 2.000.

area di intervento ambito e)

Area posta a ridosso del Museo Alfa Romeo, attualmente utilizzata come pertinenza degli edifici Fiat-Museo Alfa Romeo.

In tale zona è ammessa:

Destinazione principale: attività per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la movimentazione di beni e manufatti in genere. In particolare la tav n. "VAR 6A - Progetto dello stato previsto planimetria generale" della Variante al P.d.R.I. 2004, riporta per la porzione oggetto del presente AdP una destinazione a parcheggio e a verde privato.

Entità delle funzioni insediabili

Complessivamente la superficie utile lorda insediabile nell'area, secondo la variante, compresa quella già insediata, ammonta a mq. **599.177**, che rispetto alla s.l.p. prevista dal previgente piano di recupero di mq 1.096.865 risulta in riduzione di mq 497.688.

Dei complessivi mq **599.177** di s.l.p., mq 407.688 hanno la destinazione principale per la produzione di beni e servizi e impianti tecnologici, di questi mq. 363.378 sono esistenti, mq 44.099 saranno da realizzarsi; mq 68.565 a destinazione residenziale; mq 77.000 di s.l.p. a destinazione funzionale commerciale; mq 15.000 a destinazione terziario di servizio e artigianato di servizio; mq 28.635 a destinazione terziario-direzionale mq 2.500 con destinazione attività didattiche, ludico-ricreativa, espositiva.

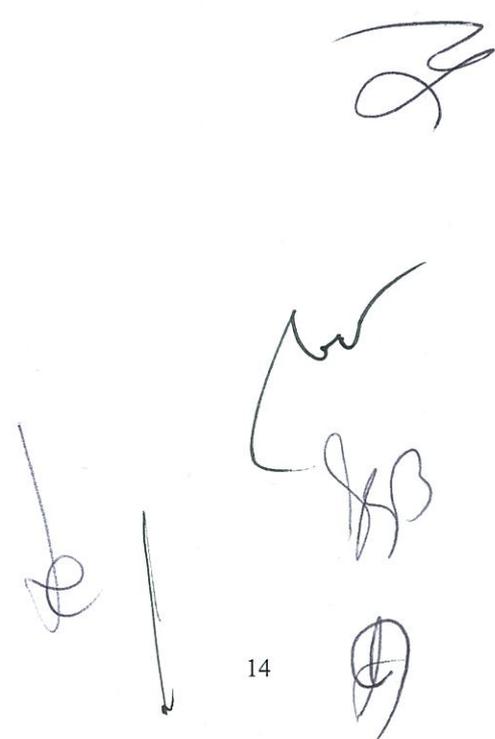
Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

L'area, nel suo complesso, è dotata di aree a standard, verificate per la destinazione produttiva, in occasione delle convenzioni stipulate a seguito dell'Accordo di Programma del 1997 integrato nel 2004.

La dotazione di aree a standard del compendio produttivo, cedute o asservite all'uso pubblico ammontano a mq. 274.205 ¹.

La verifica delle dotazioni di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che saranno generate dalle destinazioni funzionali in seno alle zone, a seguito della variante ed in conformità alle normative in vigore, daranno le seguenti risultanze:

¹ dalla relazione alla variante al piano di recupero ottobre 2003

The bottom right corner of the page contains several handwritten marks and signatures. At the top right, there is a large, stylized signature. Below it, there is a smaller signature. To the left of these, there is a vertical line with a downward-pointing arrow. At the bottom right, there is a circular mark containing a stylized letter 'P'.

area	destinazione	S.I.p. esistente (mq)	S.I.p. realizzabile (mq)	Nuovi standard 20% s.i.p. mq.	standard esistenti mq.	Dotazioni per le nuove destinazioni	
a	Produttiva	51.325	10.000				
b1/a	Produttiva	24.297					
b1/b	Produttiva	143.756	30.079				
b2	Produttiva	116.000					
c1/a	Residenziale		68.565			26,5 mq/ab	mq. 54.563
c1/b	Commercio al dettaglio		77.000			200%	mq. 154.000
	Terziario di servizio e artigianato di servizio		15.000			200%	mq. 30.000
c1/c	Terziario-direzionale,		28.635			100%	mq. 17.635 (escluso mq. 11.000 di standard aggiuntivo)
c1/d	Ludico/ricreativo, sportivo, espositivo		2.500			100%	mq. 2.500
d1	Produzione di beni e servizi	28.000		5.600		100%	mq. 28.000
d2	Produttiva-impianti tecnologici		2.020	404			
d3	Produttiva-impianti tecnologici		2.000	400			
Totali mq		363.378	235.799	6.404	< 274.205		286.698

Ne consegue che gli insediamenti aventi destinazione per la produzione di beni e servizi, sono ampiamente dotati delle relative aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico o generale, mentre, per le nuove destinazioni, dovranno essere verificate secondo le norme vigenti e con le modalità disciplinate nelle norme tecniche di attuazione della variante.

Descrizione delle opere di viabilità previste

L'accessibilità attuale del comparto Ex-Alfa risulta costituita dalla S.P. 119 che si sviluppa in direzione est-ovest e interconnette la SS 233 Varesina, la S.P. 101 e la SS 33 del Sempione, nonché gli svincoli sull'autostrada A8/A9 di Lainate e Arese.

La proposta progettuale si prefigge lo scopo di migliorare la viabilità del comparto in particolare nella direzione nord-sud, in variante rispetto agli itinerari in attraversamento delle aree urbanizzate.

Il sistema viario proposto si compone di una serie di elementi stradali che integrano e completano il quadro viario esistente.

La viabilità di progetto rientra nella categoria C1 extraurbane secondarie con piattaforma costituita da una corsia per senso di marcia da 3,75 m e banchine laterali da 1,50 m, per complessivi 10,50 m di pavimentazione; è previsto un tratto in adeguamento in sede della S.P. 119 a doppia carreggiata di categoria D urbana di scorrimento con due corsie per senso di marcia da 3,25 m, banchine laterali da 1 m e spartitraffico da 2,80 m, per complessivi 17,80 m di pavimentato.

I raccordi alla viabilità locale sono previsti mediante rotatorie a raso.

L'intervento in progetto risulta coordinato con le previste opere di adeguamento alla 5^a corsia della A8/A9 e della relativa viabilità di adduzione agli svincoli di Lainate e Arese.

PRIMA FASE

Dalla S.P. 119 l'intervento in progetto prevede un tratto di viabilità che si sviluppa contermini all'ambito di Accordo di programma verso nord fino alla Via Garbagnate, con superamento del Canale Villoresi, per uno sviluppo di circa 1+400 km.; lungo tale tratto trova collocazione un raccordo per l'accesso alle aree oggetto di Accordo di Programma.

Lungo la S.P. 119, dalla rotatoria esistente alla rotatoria prevista nell'ambito del progetto di adeguamento della 5^a corsia della A8/A9 – viabilità di adduzione svincolo di Lainate – l'intervento in progetto prevede l'adeguamento in sede della S.P. 119 a doppia carreggiata per uno sviluppo di circa 0+500 km; lungo tale tratto è prevista una rotatoria a raso di collegamento all'ambito C1/b oggetto di Accordo di Programma.

Inoltre sempre sulla S.P. 119 è prevista una ulteriore rotatoria a raso per l'accesso all'ambito di sviluppo C1/b; l'ambito C1/b risulta inoltre collegato attraverso la rotatoria esistente tra la Via Alfa Romeo e la S.P. 119.

SECONDA FASE

Oltre agli interventi descritti in Prima Fase il progetto prevede il collegamento dalla Via Alfa Romeo (attuale svincolo di Arese) lungo un corridoio parallelo alla A8/A9, per uno

sviluppo di circa 2+000 km fino alla Via Arese in Arese, in corrispondenza dell'attestamento del previsto intervento della Provincia di Milano di collegamento tra Arese e Mazzo di Rho; lungo tale tratto è prevista in affiancamento un percorso ciclopedonale

Inoltre è previsto il completamento dell'itinerario verso nord con il collegamento tra la Via Garbagnate e la Via Settembrini per uno sviluppo di circa 0+450 km..

Complessivamente (prima e seconda fase) pertanto sono previsti:

3+850 km nuova viabilità C1
0+500 km adeguamento in sede D
n. 6 rotatorie a raso

Completano l'intervento le opere d'arte necessarie al superamento del canale Villoresi e al mantenimento della rete idrica esistente interferita, nonché le opere complementari quali illuminazione, segnaletica, barriere, smaltimento acque e opere verde.

Indicazioni di massima del piano finanziario e della tempistica degli interventi

La proposta di riutilizzo prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita, anche nelle forme del centro commerciale nel sub ambito "c1/b", la conferma con maggiore flessibilità della destinazione produttiva negli ambiti "b1", "b2" e "d1", l'insediamento di funzioni didattiche, ludico – ricreative nel sub ambito "c1/d" e, infine, la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale e terziario – direzionale nei sub ambiti "c1/c" e c1/a".

La proposta prevede altresì la conferma degli impianti tecnologici esistenti per quanto riguarda il servizio idrico e di fognatura, con la possibilità di definire accordi con le P.A. per una gestione coordinata dei relativi servizi, nonché la valorizzazione dell'esistente centrale termoelettrica, attorno alla quale potranno essere definite intese con le P.A. partecipanti all'Accordo di Programma per la fornitura di calore.

La Società ABP ha eseguito gli interventi edilizi approvati con gli Accordi di programma del 1997 e 2004 con capitali integralmente privati e/o mediante ricorso a finanziamenti bancari. Analogamente saranno eseguite con finanziamenti privati le iniziative in corso di realizzazione e i nuovi lavori presi in considerazione nel Documento di Indirizzo Strategico oggetto dell'Accordo di programma, non essendo previsti, allo stato, nè contributi nè agevolazioni pubbliche alle quali sia possibile accedere.

La Società AGLaR, TEA e PARTICOM UNO, eseguiranno gli interventi di loro competenza mediante ricorso a risorse finanziarie proprie e /o mediante ricorso a finanziamenti bancari.

La disciplina riguardante i termini, le modalità ed il finanziamento delle nuove opere infrastrutturali e di viabilità preventivate nel Documento di indirizzo Strategico, sarà riportata nei piani urbanistici attuativi che dovranno essere presentati per l'approvazione.

La sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa appare nel complesso garantita dal mix funzionale previsto dal Documento di indirizzo Strategico, tenuto conto che le condizioni economico-finanziarie per la realizzazione dei singoli interventi saranno definite più nel dettaglio nell'ambito delle specifiche procedure attuative.

Il Documento di indirizzo Strategico prevede altresì l'adeguamento sostanziale della viabilità esistente mediante la realizzazione di nuovi assi di collegamento Nord-Sud ed Est-Ovest, che consentiranno l'inserimento delle nuove funzioni insediate in modo armonico con il contesto territoriale circostante, nonché la realizzazione di spazi da destinare a funzioni di interesse pubblico sovracomunale.

Le modalità ed il finanziamento delle suddette nuove opere infrastrutturali e di viabilità, saranno meglio definite nell'Accordo di programma che sarà sottoscritto dagli Enti pubblici competenti e nei piani attuativi da presentarsi per l'attuazione degli interventi residenziale e commerciale.

I tempi di realizzazione degli interventi privati e delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione saranno specificati nei titoli abilitativi e/o piani attuativi relativi ai diversi ambiti da presentarsi durante il periodo di vigenza dell'Accordo di Programma.

Altri servizi e infrastrutture di interesse collettivo, aree di compensazione e prescrizioni speciali

Oltre al reperimento di aree a servizi pubblici, l'attuazione delle previsioni del Documento è subordinata ad interventi di compensazione ambientale, così identificati nella Tavola n. 5:

- ambito b2): cessione di un'area destinata a corridoio ecologico pari a mq. 27.600 identificata con il n. 1;
- sub ambiti c1/a e c1/c: cessione di un'area attrezzata di mq. 35.000 identificata con il n. 2. Gli stessi sub-ambiti contribuiscono inoltre alle compensazioni mediante il reperimento di aree per misure di mitigazione corrispondenti a 55.000 mq, anche esternamente all'Ambito di Trasformazione "AdP Alfa Romeo 2015".
- ambito d3: cessione di un'area di mq. 12.200 identificata con il n. 3 finalizzata alla riqualificazione infrastrutturale del nuovo sovrappasso autostradale.

Le superfici compensative sopra riportate sono da considerarsi valide indipendentemente dalla convenzione grafica riportata sulla tav. 2 – Quadro di insieme e dell'assetto infrastrutturale e viabilistico.

In sede attuativa dei Piani/Programmi Integrati o dei Permessi di costruire convenzionati potrà essere parzialmente modificata la localizzazione di questi interventi di compensazione ambientale fatte salve le quantità complessive.

Tali compensazioni contribuiscono alla quantificazione degli elementi di mitigazione

che i processi di V.A.S. e di V.I.A. possono individuare ai fini delle mitigazioni ambientali.

Oltre agli interventi sopra quantificati è prevista la possibilità di implementare le aree e/o opere di compensazione come segue:

- Nel caso le Amministrazioni Comunali coinvolte diano attuazione, a seguito di un progetto di fattibilità, al corridoio verde di collegamento est-ovest, lungo il canale Villorresi, fra il parco del Lura e il parco in comune di Garbagnate, verranno cedute, nell'ambito d2, aree per circa 9.500 mq.
- all'ambito b2 verranno attribuite aree di compensazione aggiuntive pari a circa 50.000 mq secondo le modalità indicate di seguito.
- all'attuazione dell'ambito c1/b potranno essere attribuite, su richiesta dell'Amministrazione Comunale di Arese, opere di riqualificazione e mitigazione ambientale su un'area di circa 30.000 mq ad oggi già di proprietà comunale, sede dell'Ex-Ancifap.

A seguito della richiesta degli Enti e/o Società coinvolte, sarà possibile individuare nell'ambito b2, in particolare sulle aree pertinenziali degli edifici (circa 55.000 mq), una parte dei parcheggi remoti Expo, da utilizzarsi durante il periodo della manifestazione. La richiesta dovrà pervenire entro il 31/12/2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con gli Enti e/o Società interessate.

Successivamente alla manifestazione sarà possibile una trasformazione dell'area, che potrà prevedere il cambio delle destinazioni d'uso ammesse e complementari verso altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale. Contestualmente alla definizione delle modalità d'uso e gestione delle aree a parcheggio per il periodo della manifestazione Expo, verranno stabiliti con le A.C. coinvolte i principi di trasformazione e riutilizzo dell'area, finalizzate alla predisposizione di un piano attuativo/PII e dell'eventuale variante. Con la pianificazione attuativa verranno più precisamente determinate le funzioni, le quantità e l'eventuale variazione dei fabbisogni generati. In tale sede dovrà essere determinato un contributo di compensazione, a carico dell'operatore privato, finalizzato esclusivamente all'acquisizione, da parte dell'A.C. o dell'operatore privato competente, di un'area all'interno del parco delle Groane, esterna all'attuale perimetro dell'AdP.

La suddetta area di compensazione, individuata con il n. 4, è quantificata indicativamente in 50.000 mq.

La trasformazione e l'utilizzo delle aree è subordinato al completamento delle bonifiche ed al raggiungimento degli obiettivi di qualità del suolo e sottosuolo secondo i parametri stabiliti dalla vigente normativa di settore per la destinazione urbanistica principale prevista per il sub ambito.

L'operatore si impegnerà a procedere, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., in considerazione del mutamento previsto della destinazione urbanistica dell'area qualora tale mutamento richiedesse l'adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi di quelli relativi al procedimento precedente.