



# CITTA' DI ARESE (Provincia di Milano)

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

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Titolo elaborato:

RAFFRONTO NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE VIGENTI E  
OGGETTO DI VARIANTE

Elaborato n.:

0.1.2

Data:

Aprile 2012

Scala:

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

Aggiornamento:

Progettisti:



responsabile  
Ufficio Territorio e Sviluppo  
(geom. Sergio Milani)

Consulenti:





...OMISSIS...

### TESTO VIGENTE

#### **ART. 17 bis – PIANO ATTUATIVO SOVRACOMUNALE (P.A.S.)<sup>1</sup>**

Interessa le aree (anche edificate) per le quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata di interesse sovracomunale, da istituirsi anche tramite "Accordo di Programma".

L'azonamento del P.R.G. individua con simbolo (P.A.S.) e con perimetro specifico gli ambiti territoriali che devono essere sottoposti a pianificazione urbanistica sovracomunale.

Le aree a standards del piano attuativo dovranno essere cedute e/o vincolate ad uso pubblico ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15 Aprile 1975 e reperite all'interno del comparto.

Il comparto denominato P.A.S. è regolato dalla specifica normativa di corredo, a cui si fa integrale rimando.

Per quanto non espressamente definito nella suddetta specifica normativa, valgono le norme degli strumenti vigenti e/o adottati.

Alla scadenza del P.A. per i lotti rimasti ineditati, si procederà al convenzionamento, applicando i medesimi parametri del P.A. in scadenza - comunque in conformità alla vigente normativa - detraendo le aree a standards già cedute, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate ed adeguando gli oneri di urbanizzazione.

In assenza di P.A.S. nelle aree già edificate sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La progettazione attuativa dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria - U.f.:** 0,80 mq./mq.;
- **Rapporto di copertura - R.c.:** 5,7/10;
- **Aree a standards:** 20% area destinazione industriale;
- **Altezza massima:** 25 mt;
- **Distanza dai confini:** H/2 e comunque > mt 6;
- **Distanza dai fabbricati:** H edificio più alto e comunque > MT 10; è ammessa la contiguità per i soli edifici esistenti, anche di proprietà diverse,

### TESTO VARIATO

#### **ART. 17 bis – AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ACCORDO DI PROGRAMMA ALFA ROMEO 2015"**

L'ambito comprende le aree per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'insediamento ex Alfa Romeo ed è individuato nelle tavole di P.R.G. n. 3.1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, con apposita perimetrazione e campitura.

Nelle tavole del P.R.G. n. 3.1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, sono altresì identificate con apposita perimetrazione le opere connesse e conseguenti all'Accordo di Programma promosso con D.G.R. n. 9/1156 del 29 dicembre 2010.

L'ambito di trasformazione, come sopra individuato, è suddiviso in sub ambiti la cui perimetrazione ed identificazione grafica sono contenute nella "Scheda grafica di individuazione dei sub ambiti" di seguito riportate e facenti parte integrante del presente articolo.

Le destinazioni d'uso ammesse, gli indici territoriali applicabili, le altezze massime ammissibili, le modalità e le tipologie di intervento realizzabili sono specificate nelle "Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti" di seguito riportate e facenti parte integrante del presente articolo.

All'interno di ogni sub ambito le destinazioni d'uso non indicate nelle "Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti" sono da intendersi escluse.

La disciplina di dettaglio per l'attuazione delle previsioni urbanistiche dei sub ambiti come sopra individuati, è riportata nelle "Norme di Attuazione e Schede Attuative" parte integrante dell'Accordo di Programma promosso con D.G.R. n. 9/1156 del 29 dicembre 2010 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

<sup>1</sup> Norma modificata dall'AdP approvato con DGR n. 58158 del 26.6.1997

nonchè l'aderenza fra i medesimi al confine di proprietà;

- **Superficie coperta:** 15% superficie a destinazione produttiva.

Definizioni:

- **Superficie fondiaria** (area a destinazione industriale ovvero area a destinazione produttiva), corrisponde alla somma delle aree soggette a ristrutturazione edilizia e a nuova edificazione.
- **Superficie utile lorda** (superficie sviluppata), è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori e dentro terra degli edifici, misurate:
  - al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali;
  - al netto delle tettoie pensiline e strutture aperte nonchè delle sovrastrutture tecniche. la superficie delle tettoie non potrà comunque superare il 5% della superficie coperta;
  - al netto della superficie relativa ai piani interrati ove non è previsto nessun tipo di lavorazione, nè di presenza di persone.
- **Indice di utilizzazione fondiaria = U.f.** (mq/mq), è la massima superficie utile lorda edificabile per unità di superficie fondiaria.
- **Superficie coperta**, è data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo ed escluse:
  - le passerelle aeree;
  - manufatti solati connessi alle reti tecnologiche;
  - eventuali rampe aeree e simili;
  - impianti tecnologici ed ecologici e relativi manufatti di ogni genere;
  - aree di stoccaggi ed attrezzature esterne;
  - strutture di coperture per la viabilità, parcheggi e protezione antigrandine.
- **Rapporto di copertura = R.c.** (n/n), è il rapporto, misurato in quota frazionaria, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **Altezza massima**, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato si considera l'altezza massima tra il piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte principale,





corrispondente alla quota + 0,00 riferita al piano della strada principale) e la quota maggiore tra quelle dell'intradosso dell'ultima soletta di copertura o del sottocatena.

Nella zona P.A.S. è consentita, nei limiti di seguito indicati, la destinazione d'uso residenziale di servizio, la cui superficie deve essere computata ai fini delle verifiche della U.f. consentita dal Piano:

1 unità, di superficie non superiore a 120 mq. di Slu, per ogni unità produttiva.

Per unità produttiva deve intendersi una unità immobiliare avente superficie utile lorda, esclusa la parte residenziale, non inferiore a 2.500 mq.

Le unità immobiliari a destinazione residenziale non possono essere accorpate.

...*OMISSIS*...



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top right, a smaller signature below it, and the initials 'h' and 'RAB' at the bottom right.