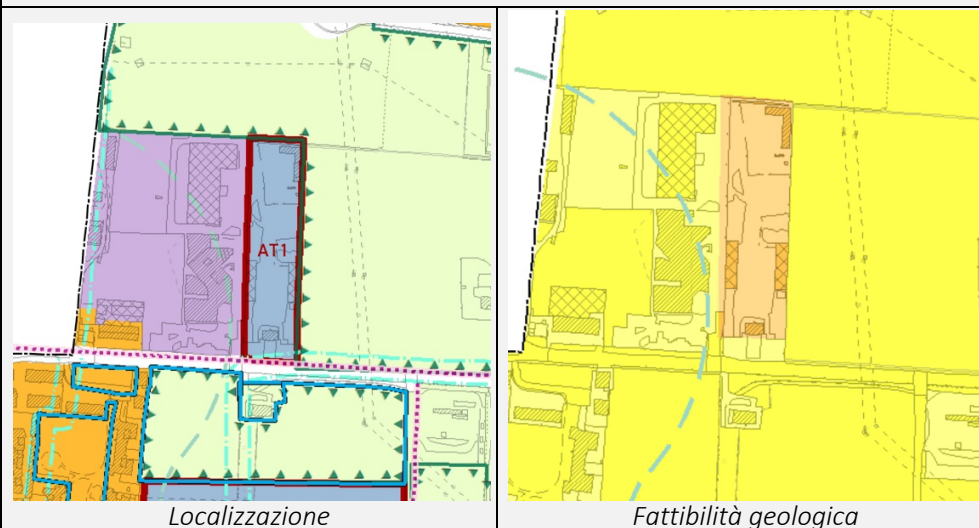


Direttiva 16

Area di trasformazione AT1: ex s.s. Padana Superiore nord-ovest



1	Obiettivi della trasformazione	L'attuazione è finalizzata al compimento dei seguenti obiettivi: – bonifica ambientale secondo termini di legge, – realizzazione di una stazione di servizio integrata per veicoli, in genere, caratterizzata da ampia versatilità di servizi erogati a favore degli utenti della strada, – realizzazione di una stazione di ricarica veloce, ad alta potenza, per veicoli elettrici.
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – completa dismissione degli edifici esistenti, demolizione totale, bonifica, – corresponsione di ogni contributo urbanizzativo, di legge o specificamente determinato per effetto del Documento di Piano, senza scomputo per realizzazione di opere di urbanizzazione.
3	Dati quantitativi di base	<i>Superficie fondiaria complessiva del comparto:</i> mq 10.500 di cui indicativamente: – superficie fondiaria edificabile: mq 9.500 – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 1.000
4	Diritti di edificabilità	Il <i>Diritto Edificatorio</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura: $DE = 0,22 \text{ mq/mq}$ L'<i>Indice di Edificabilità massimo</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura:



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

		$If_{max} = DE + \sum f_{i(n)} \times DE$ dove: - DE corrisponde al <i>Diritto edificatorio</i>, così come sopra definito; - $\sum f_{i(n)}$ corrisponde alla somma dei <i>fattori incrementali</i> del diritto edificatorio stabiliti dal PdR in base a specifiche condizioni di premialità e incentivazione derivanti dal conseguimento di specifici obiettivi di interesse pubblico o generale, entro il limite massimo del 30%. L'applicazione del <i>Diritto Edificatorio DE</i> e dell'<i>Indice di Edificabilità massima If_{max}</i> determinano la Superficie Lorda (SL) edificabile nell'area di trasformazione.												
5	Categorie funzionali e destinazioni d'uso	Con riferimento all'art. 23ter del D.p.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammesse destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie funzionali: a-bis) turistico-ricettiva, b) produttiva e direzionale, c) commerciale, con le seguenti limitazioni: - <i>a-bis) turistico-ricettiva</i>, limitatamente ad attività di supporto all'autotrasporto, quali alberghi diurni, motel e similari, entro il limite massimo del 30% della SL edificabile, - <i>b) produttiva e direzionale</i>, nessuna limitazione, - <i>c) commerciale</i>, limitatamente alla vendita di prodotti tipicamente presenti nelle aree di servizio autostradali, correlati al mondo della mobilità e dell'autotrasporto (componenti per automobili, accessori in genere, generi alimentari confezionati, bevande confezionate e similari) e alla somministrazione di cibi e bevande, con esclusione di forme generiche di medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) così come definite dal dal D.Lgs. 114/1998 e dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6. Ogni altra destinazione d'uso è vietata.												
6	Indici e parametri di riferimento	<i>Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695</i> <table><tr><td>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</td><td>secondo legge regionale</td></tr><tr><td>Indice di Copertura: SCOP</td><td>40%</td></tr><tr><td>Altezza del Fronte m</td><td>15,00¹</td></tr><tr><td>Indice di Permeabilità IPF</td><td>10%</td></tr></table> <i>Indici e parametri definiti dal Piano delle Regole</i> <table><tr><td>Distanza minima dai confini: Dc</td><td>m 5,00</td></tr><tr><td>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</td><td>m 2,00</td></tr></table>	Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge regionale	Indice di Copertura: SCOP	40%	Altezza del Fronte m	15,00 ¹	Indice di Permeabilità IPF	10%	Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00
Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge regionale													
Indice di Copertura: SCOP	40%													
Altezza del Fronte m	15,00 ¹													
Indice di Permeabilità IPF	10%													
Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00													
Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00													

¹ Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4381 del 19.02.2024



RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI IMPRESE



arecom

		Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Le <i>Definizioni Tecniche Uniformi</i> e gli <i>Indici e parametri definiti dal Piano delle Regole</i> si applicano alla Superficie fondiaria complessiva del comparto
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'attuazione degli interventi è subordinata alla corresponsione di un contributo economico per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, il cui importo è determinato secondo le modalità di cui alla Direttiva 7, fermo restando il versamento del Contributo di Costruzione, determinato secondo legge. Il contributo economico di cui al precedente capoverso è stabilito dalla Convenzione dello strumento attuativo.
8	<i>Qualifica degli interventi edilizi ai fini del regime del Contributo di Costruzione</i>	Tutti gli interventi edilizi conseguenti all'approvazione dello strumento attuativo e alla stipula della relativa convenzione, per i fini del regime del Contributo di Costruzione, sono qualificati "nuova costruzione" ai sensi della lett. e) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i..
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Parcheggi pubblici o di uso pubblico</i> I parcheggi pubblici, da localizzare interamente all'interno della <i>superficie urbanizzabile</i>, dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie parcheggi pubblici = 100% x SL I parcheggi dovranno essere asserviti all'uso pubblico, pur permanendo di proprietà privata. Ogni onere manutentivo resterà in capo alla proprietà, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Convenzione dello strumento attuativo. È ammessa la monetizzazione di quota parte delle superfici a parcheggio in luogo dell'asservimento a uso pubblico². <i>Sistemazioni a verde.</i> La <i>superficie fondiaria a verde e servizi</i> dovrà essere sistemata interamente a verde, con funzione di mitigazione ambientale, con piantumazione arborea idonea per la costituzione di una fascia alberata continua. La <i>superficie fondiaria a verde e servizi</i> dovrà essere dislocata lungo i margini est e nord dell'area. Nelle aree a parcheggio dovrà essere realizzata una piantumazione costituita al minimo da un esemplare d'alto fusto ogni 6 posti auto. Per ciascun esemplare d'alto fusto, alla data dell'impianto, la circonferenza del fusto misurata a 100 cm di altezza oltre il colletto, non potrà risultare inferiore a cm. 12.



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

² Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4381 del 19.02.2024

10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici.</i> Data la specificità delle destinazioni d'uso, non si stabiliscono indicazioni specifiche inerenti i caratteri tipologici degli edifici. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento</i> Data la specificità delle destinazioni d'uso, non si stabiliscono indicazioni specifiche inerenti i caratteri morfologici dell'insediamento.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'area è soggetta alle limitazioni derivanti dalla classe di fattibilità geologica. Si riepilogano le principali disposizioni in materia di geologia: <i>Classe 3b³.</i> <i>[...]⁴</i> Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
12	<i>Direttive in materia di invarianza idraulica</i>	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 13, ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica (in base a dati medi di superficie impermeabile), in via preliminare: <i>volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni *: mc 720</i> <i>volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni *: mc 230</i> * Come disposto dall'Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 13, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.
13	<i>Direttive in materia di acustica</i>	Per quanto attiene alle destinazioni d'uso non residenziali, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995, secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell'8/03/2002. Poiché l'area di trasformazione risulta interessata dalla ex s.s. Padana Superiore, è fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001.

³ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di Compatibilità con il PTM della Città Metropolitana di Milano

⁴ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di Compatibilità con il PTM della Città Metropolitana di Milano



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

14	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	È fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..
15	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: - elettrodotto. In ragione di quanto sopra l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti.
16	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.
17	<i>Altre direttive</i>	Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5, e altri commi ad esso correlati, dell'art. 11 della LGT.
18	<i>Sviluppo temporale</i>	Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del Documento di Piano.



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34