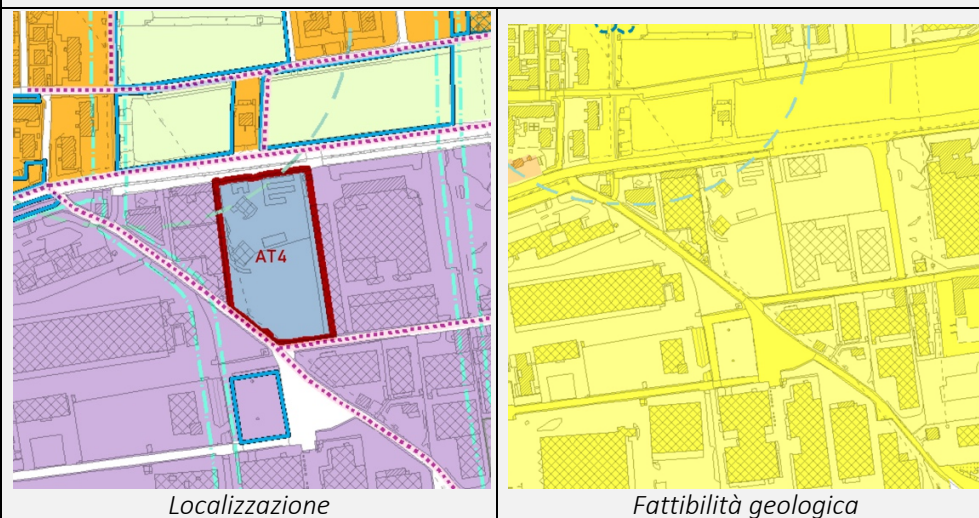


Direttiva 19

Area di trasformazione AT4: ex s.s. Padana Superiore est



1	Obiettivi della trasformazione	L'attuazione è finalizzata al compimento dei seguenti obiettivi: – bonifica ambientale secondo termini di legge, se necessaria, – rilancio dell'economia locale mediante riqualificazione funzionale e completamento dell'insediamento esistente, – riqualificazione architettonica e funzionale della ex s.s. Padana Superiore nel tratto fronteggiante, – completamento delle connessioni ciclopedonali diramate dalla ex s.s. Padana e dirette verso sud.
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – 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 13.580 di cui indicativamente: – superficie fondiaria edificabile: mq 10.580 – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 3.000
4	Diritti di edificabilità	Il <i>Diritto Edificatorio</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura: $DE = 0,65 \text{ mq/mq}$ L'<i>Indice di Edificabilità massimo</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura: $If_{\max} = DE + \sum f_{i(n)} \times DE$



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

		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 massimo</i> $I_{f_{max}}$, determinano la <i>Superficie Lorda (SL)</i> 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: b) produttiva e direzionale, con le seguenti limitazioni: - b) <i>produttiva e direzionale</i>, nessuna limitazione comprendendo in tale categoria funzionale anche le destinazioni d'uso Sa: Strutture ricettive alberghiere Rn: Strutture ricettive non alberghiere Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)¹¹ PE: Pubblici esercizi di cui all'art. 22 della disciplina del Piano delle Regole, <i>inclusi campi tennis e padel</i>¹² 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</td></tr><tr><td>Indice di Copertura: SCOP</td><td>60%</td></tr><tr><td>Altezza del Fronte m</td><td>12,00</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><tr><td>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</td><td>m 7,00</td></tr><tr><td>Distanza minima tra gli edifici: De</td><td>m 10,00</td></tr></table> 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	Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge	Indice di Copertura: SCOP	60%	Altezza del Fronte m	12,00	Indice di Permeabilità IPF	10%	Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00	Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds	m 7,00	Distanza minima tra gli edifici: De	m 10,00
Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge																	
Indice di Copertura: SCOP	60%																	
Altezza del Fronte m	12,00																	
Indice di Permeabilità IPF	10%																	
Distanza minima dai confini: Dc	m 5,00																	
Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr	m 2,00																	
Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds	m 7,00																	
Distanza minima tra gli edifici: De	m 10,00																	

¹¹ Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4243 del 16.02.2024¹² Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4243 del 16.02.2024

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

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. L'attuazione della presente direttiva ha correlazione diretta con la riqualificazione dell'area per la sosta esistente su Via F.lli Cervi.
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 dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: per SL destinazione d'uso produttiva Superficie parcheggi pubblici = 20% x SL per SL destinazione d'uso terziaria direzionale Superficie parcheggi pubblici = 40% x SL Le aree per "superficie fondiaria a verde e servizi" dovranno essere localizzate in fregio all'ex S.S. Padana e/o Largo F.lli Cervi¹³ e attrezzate per parcheggi pubblici; la proprietà di tali aree dovrà essere ceduta al Comune. L'eventuale eccedenza di parcheggi rispetto alla superficie fondiaria a verde e servizi, calcolata come stabilito dal presente punto, dovrà essere dislocata in adiacenza alle aree corrispondenti alla superficie fondiaria a verde e servizi; tali aree permarranno di proprietà privata, pur con asservimento all'uso pubblico dei parcheggi ivi realizzati. <i>È ammessa la monetizzazione di quota parte delle superfici a parcheggio in luogo dell'asservimento a uso pubblico¹⁴.</i> Gli oneri manutentivi per i parcheggi pubblici e di uso pubblico resteranno in capo alla proprietà, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Convenzione dello strumento attuativo. <i>Sistemazioni a verde.</i> Nelle aree a parcheggio dovrà essere realizzata una piantumazione costituita al minimo da un esemplare d'alto fusto ogni 6 posti auto.



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

¹³ Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4243 del 16.02.2024

¹⁴ Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4381 del 19.02.2024

		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. <i>Accessi all'area.</i> La circolazione veicolare interna all'area dovrà essere progettata in modo tale da consentire l'accesso e l'uscita in mano destra da controviale lungo la ex S.S. Padana, nonché l'accesso e l'uscita in mano destra lungo via F.lli Cervi. <i>Piste ciclopedonali.</i> Dovrà essere realizzato – o in alternativa monetizzato, il tracciato ciclopedonale diramato dall'ex S.S. Padana lungo via delle industrie e via F.lli Cervi, fino a Piazzale F.lli Cervi, così come previsto dal Piano dei Servizi.
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 dalle classi di fattibilità geologica 2 e dall'interferenza parziale con la fascia di rispetto geometrica dei pozzi di captazione ¹⁵. Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del Documento di Piano.
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 1.000</i> <i>volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni *: mc 323</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



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

¹⁵ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di Compatibilità con il PTM della Città Metropolitana di Milano

		Direttiva 13, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza. In linea generale il progetto di invarianza idraulica dovrà essere concepito utilizzando volumi di invaso realizzabili sulle coperture degli edifici e sotto il sedime degli edifici, escludendo, salvo dimostrata impossibilità, la realizzazione di vasche sottostanti le aree scoperte.
13	<i>Direttive in materia di acustica</i>	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. 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.
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>	Non si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico.
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