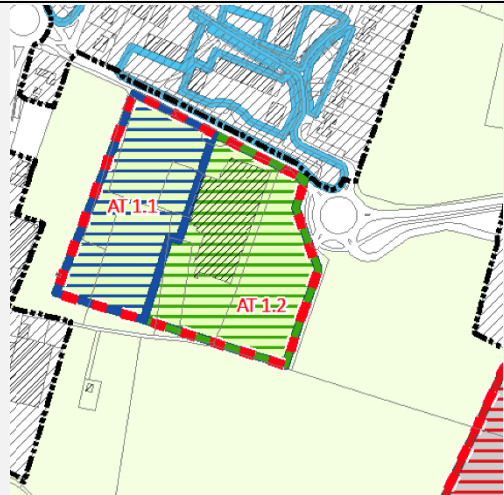
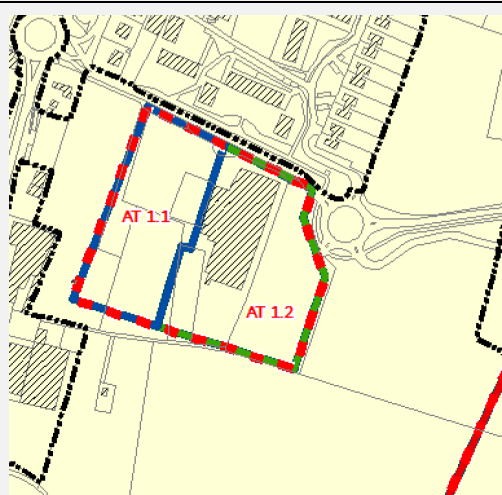




**PGT
2024**

Direttiva 13		
Area di trasformazione AT1.1: Comparto I° delle aree produttive di interesse sovracomunale		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	L'attuazione è finalizzata al compimento dei seguenti obiettivi: – attuare gli obiettivi del PTCP relativi al rafforzamento dei sistemi produttivi di interesse sovracomunale, – declinare gli obiettivi dell'“Accordo di Programma per l'avvio dell'Agenda Strategica di Coordinamento Locale per la Definizione del Sistema Ambientale Infrastrutturale e Produttivo del Meratese” sottoscritto il 29 gennaio 2009, – realizzare un sito per attività economiche qualificate, attinente i settori terziario avanzato e produttivo, con particolare riferimento ad attività di ricerca, formazione, sviluppo, information technology, robotica, e altre attività di produzione con elevato contenuto tecnico e tecnologico ed elevata densità di addetti con elevata qualificazione e formazione, – in alternativa a quanto descritto al precedente alinea, realizzare un sito per attività di ricerca, formazione, sviluppo configurato quale “fab lab” (<i>fabrication laboratory</i>) anche dotato di residenze per ricercatori e operatori, configurate per permanenza di breve e medio termine dotate di attrezzature e spazi per smart working.
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – [...]⁴ – coordinamento della pianificazione attuativa del Comparto I° con le previsioni del Documento di Piano relative al Comparto II° e al Comparto III°, mediante studio

⁴ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 11697 del 20.09.2024

		preprogettuale d'insieme, parte integrante dell'istanza preliminare del Piano Attuativo di cui alla precedente Direttiva 4, volto all'evidenziazione delle correlazioni infrastrutturali, paesaggistiche e al coordinamento delle ricadute ecosistemiche e ambientali, redatto dal soggetto proponente avente disponibilità delle aree del Comparto I° (senza il concorso diretto di soggetti titolari di altre aree esterne al perimetro del comparto), la cui valutazione favorevole da parte degli organi tecnici e amministrativi del Comune costituisce condizione necessaria per la promozione del Piano Attuativo secondo le procedure di cui alla precedente Direttiva 4, – cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà dei soggetti attuatori del Comparto I° risultanti comprese nel perimetro del Comparto II°, libere da qualsiasi manufatto e in condizioni pedologiche idonee per l'uso agricolo, – corresponsione di ogni contributo urbanizzativo, di legge o specificamente determinato per effetto del Documento di Piano all'atto della stipula della convenzione⁵, senza scomputo per realizzazione di opere di urbanizzazione, – adeguamento delle corresponsioni economiche secondo l'indice ISTAT per il periodo decorrente dalla data di adozione del PGT fino alla data di stipula della convenzione⁶.
3	Dati quantitativi di base	<i>Superficie fondiaria complessiva del comparto:</i> mq 17.000 di cui indicativamente: – superficie fondiaria edificabile: mq 9.500 – superficie fondiaria a verde: mq 7.500 La superficie a verde comprende necessariamente le aree di ripa e alle macchie boscate esistenti, nonché praterie arborate, oggetto di tutela e valorizzazione per effetto dell'attuazione del Piano Attuativo. È altresì prescritta la composizione di un margine arborato lungo l'asse della strada Sp55.
4	Diritti di edificabilità	La Superficie Lorda edificabile sulla <i>Superficie fondiaria edificabile</i> è determinata nella seguente misura: Superficie Lorda SL = mq 6.500 La realizzazione del 30% della Superficie Lorda SL – dato atto che tale quota del 30% deve essere commisurata alla Superficie Lorda edificabile stabilita dalla convenzione del Piano Attuativo quand'anche inferiore al limite massimo – è subordinata al raggiungimento obbligatorio dei requisiti stabiliti da PdR per



⁵ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 9628 del .08.2024

⁶ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 9628 del .08.2024

		l'applicabilità dei seguenti <i>fattori incrementali</i> del diritto edificatorio: - $fi_{(1)}$: premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative, - $fi_{(3)}$: premialità per l'incremento delle superfici permeabili e per l'invarianza idraulica.																
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) residenziale, b) produttiva e direzionale, con le seguenti limitazioni: - a) <i>residenziale</i>, limitatamente a residenze in locazione, destinate a permanenza di breve e medio termine di personale e congiunti, operante nel contesto delle attività produttive del territorio di cui all'“Accordo di Programma per l'avvio dell'Agenda Strategica di Coordinamento Locale per la Definizione del Sistema Ambientale Infrastrutturale e Produttivo del Meratese”, dato atto che tale limitazione dovrà essere espressamente disciplinata nella convenzione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui alla presente direttiva, - b) <i>produttiva e direzionale</i>, limitatamente alle attività aderenti agli obiettivi declinati al punto 2 della presente Direttiva, con espresso divieto di insediamento per attività economiche afferenti al settore logistico e ad attività che non prevedono la produzione, la ricerca e lo sviluppo in situ. 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>70%</td></tr><tr><td>Altezza del Fronte</td><td>m 12,00</td></tr><tr><td>Indice di Permeabilità IPF</td><td>15%⁷</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 12,00</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 edificabile del comparto.	Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge	Indice di Copertura: SCOP	70%	Altezza del Fronte	m 12,00	Indice di Permeabilità IPF	15% ⁷	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 12,00
Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge																	
Indice di Copertura: SCOP	70%																	
Altezza del Fronte	m 12,00																	
Indice di Permeabilità IPF	15% ⁷																	
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 12,00																	

⁷ Integrazione per effetto del recepimento del parere pervenuto da ATS Brianza

7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'attuazione degli interventi è subordinata alla corresponsione di un contributo economico per l'attuazione di opere infrastrutturali e servizi all'esterno del comparto, in misura non inferiore a € 350.000,00, da destinarsi in via prioritaria alla realizzazione delle <i>"Opere infrastrutturali esterne al Comparto"</i> di cui al successivo punto 9. In luogo della corresponsione è ammessa l'esecuzione diretta di opere infrastrutturali e servizi di valore non inferiore a quanto stabilito dal precedente capoverso, nel rispetto di quanto disciplinato dalle leggi vigenti in materia di appalto di opere pubbliche. Le modalità di corresponsione e impiego del contributo economico di cui al precedente capoverso sono stabilite dalla Convenzione dello strumento attuativo, fermo restando che la completa corresponsione dovrà avvenire antecedentemente all'efficacia della Scia Agibilità per il primo immobile ad uso privato previsto dal piano 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 <i>"nuova costruzione"</i> 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 fondiari edificabile</i>, dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie parcheggi pubblici = 20% x SL I parcheggi dovranno essere asserviti all'uso pubblico, pur permanendo di proprietà privata: l'asservimento ad uso pubblico potrà essere limitato temporalmente a specifiche esigenze d'uso definite dai competenti organi comunali. La progettazione delle aree a parcheggio deve prevedere aree aventi coperture erbacee con presenza arboreo-arbustiva. Ogni onere manutentivo resterà in capo alla proprietà, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Convenzione dello strumento attuativo. Il 50% dei posti auto dovrà essere servito da stazioni di ricarica per veicoli elettrici, con presenza di almeno una stazione di ricarica veloce ad alta potenza al servizio di almeno 5 posti auto. <i>Opere infrastrutturali esterne al Comparto.</i> Con riferimento al documento - DdP b.5.0.b Assetto generale delle aree produttive di interesse sovracomunale



l'attuazione delle previsioni in capo al Comparto I° è subordinato alla realizzazione del tratto da "1" a "3" del collegamento stradale identificato sul summenzionato documento con il codice "A" tra la via Martiri della Liberazione e la ex s.s. 342dir, necessario per l'accesso al comparto il cui valore non potrà risultare inferiore a quanto stabilito dal precedente punto 7, avente le seguenti caratteristiche specifiche:

- innesto sulla rotatoria di via Martiri della Liberazione, la cui configurazione dovrà essere definita mediante specifico studio della viabilità secondo le specifiche di cui al successivo punto 14,
- pista ciclabile in sede propria, preferibilmente in fregio alla nuova sede stradale e da essa separata mediante manufatti invalicabili da veicoli, aventi caratteristiche conformi a quanto dettato dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada,
- banchina a verde lungo i cigli, avente larghezza minima di cm 50,
- fossi laterali finalizzati alla raccolta e al drenaggio delle acque, progettati e attrezzati con finalità di fitodepurazione,
- alberatura a filare lungo entrambi i cigli stradali del tratto stradale da "2" a "3".

Le aree necessarie per l'opera stradale esterne al Comparto I° potranno essere messe a disposizione dal Comune qualora si rendesse necessaria l'attivazione di procedimenti espropriativi o assimilabili, fermo restando che i costi di acquisizione delle aree resteranno a carico del soggetto proponente, entro i limiti stabiliti dal precedente punto 7.

Si precisa che il tracciato identificato sul documento

- DdP b.5.0.b Assetto generale delle aree produttive di interesse sovracomunale

è indicativo. Il tracciato effettivo dovrà essere progettato con il fine di

- minimizzare l'utilizzo di suolo non precedentemente urbanizzato o impermeabile,
- minimizzare le aree verdi che risultano intercluse per effetto del tracciato stradale,

data facoltà al Comune di valutare anche soluzioni di tracciato marcatamente diverse da quanto identificato sul citato documento qualora fosse accertata la migliore compatibilità ambientale fermi restando gli obiettivi funzionali.

Specifica.

Gli *Elementi progettuali di interesse pubblico o generale* di cui al presente punto si intendono indicativi e suscettibili di specifiche e puntualizzazioni in sede di pianificazione attuativa,



		fermo restando il pieno rispetto delle finalità delle opere nel quadro degli obiettivi dell'“Accordo di Programma per l'avvio dell'Agenda Strategica di Coordinamento Locale per la Definizione del Sistema Ambientale Infrastrutturale e Produttivo del Meratese” sottoscritto il 29 gennaio 2009.
10	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'area è soggetta alle limitazioni derivanti dalla classe di fattibilità geologica di appartenenza. Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla “componente geologica” facente parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
11	<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.
12	<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..
13	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	L'area di trasformazione non è interessata dall'attraversamento di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali l'elettrodotto.
14	<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. Detti studi dovranno concernere anche la valutazione circa i potenziali effetti, indotti dalle attività insediabili sulla rete viabilistica di connessione tra l'area di trasformazione e i territori interni al Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone⁸.
15	<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. È fatto obbligo di accertare la presenza di amianto nei casi di demolizione di edifici e/o impianti industriali, coerentemente con quanto stabilito dal Testo Unico sulla Sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008)⁹.
16	<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.

⁸ Comma integrato per effetto del recepimento del parere dell'ente Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone

⁹ Comma integrato per effetto del recepimento del parere pervenuto da ATS Brianza