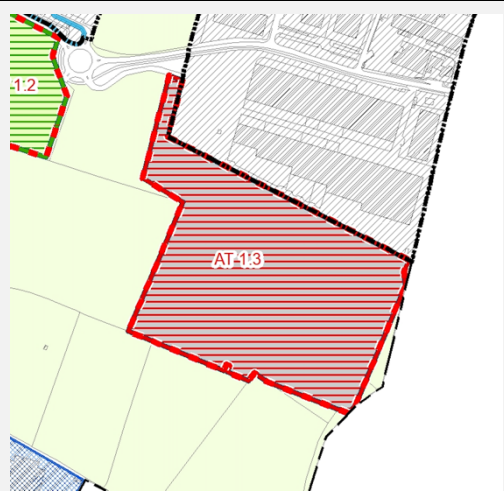
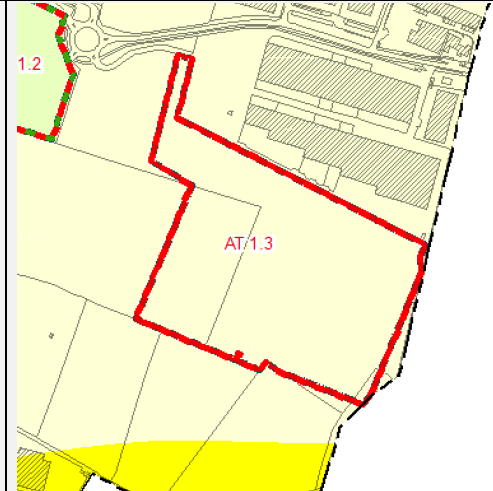


Direttiva 15		
Area di trasformazione AT1.3: Comparto III° delle aree produttive di interesse sovracomunale		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	L'attuazione è finalizzata al compimento dei seguenti obiettivi: – attuare gli obiettivi del PTCP relativi al rafforzamento 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 produttive qualificate, attinente il settore manifatturiero, con espressa esclusione di attività logistiche e di attività in genere che non determinano la produzione in loco di manufatti.
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – [...] ¹⁷ – coordinamento della pianificazione attuativa del Comparto III° con le previsioni del Documento di Piano relative al Comparto I° e al Comparto II°, mediante studio 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 III° (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

¹⁷ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 11697 del 20.09.2024

		promozione del Piano Attuativo secondo le procedure di cui alla precedente Direttiva 4, – sottoscrizione di un Accordo di Programma con la Provincia di Lecco, finalizzato a bilanciare le azioni di Piano rispetto a quanto già determinato dalla previsione del PTCP stesso in merito alle aree per attività produttive strategiche, relativamente agli effetti potenzialmente derivanti dalla riduzione dell'area agricola strategica sulla quale insistono le previsioni dell'AT;¹⁸ – cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà dei soggetti attuatori del Comparto III° risultanti comprese nel perimetro del Comparto II° nelle condizioni di piena legittimità edilizia e urbanistica, – corresponsione di ogni contributo urbanizzativo, di legge o specificamente determinato per effetto del Documento di Piano all'atto della stipula della convenzione¹⁹, fatta salva la scomputabilità degli oneri in caso di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione su suolo di proprietà pubblica, – adeguamento delle corresponsioni economiche secondo l'indice ISTAT per il periodo decorrente dalla data di adozione del PGT fino alla data di stipula della convenzione²⁰, – divieto, mediante specifico dispositivo parte della convenzione per l'attuazione delle presenti previsioni del Documento di Piano per unilaterale iniziativa del soggetto attuatore, di insediamento di attività economiche del settore logistico, del packaging e similari, ovverosia di attività economiche con bassa densità e specializzazione degli addetti.
3	Dati quantitativi di base	<i>Superficie fondiaria complessiva del comparto:</i> mq 98.900 di cui indicativamente: – superficie fondiaria edificabile: mq 88.600 – superficie fondiaria a verde: mq 10.300 La superficie a verde dovrà essere principalmente dislocata con il fine di mitigare i margini in diretta relazione con le aree agricole lungo il perimetro esternamente al comparto.
4	Diritti di edificabilità	La Superficie Lorda edificabile sulla <i>Superficie fondiaria edificabile</i> è determinata nella seguente misura: Superficie Lorda SL = mq 57.600 Si dà atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione di rilevanza territoriale, unitamente agli apprestamenti aventi rilevanza ambientale ai fini della tutela e salvaguardia del

¹⁸ Comma introdotto per effetto del recepimento del parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lecco

¹⁹ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 9628 del .08.2024

²⁰ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 9628 del .08.2024

		corridoio ecologico in capo al Comparto III tiene luogo all'applicazione dei <i>fattori incrementali</i> del diritto edificatorio, intendendosi quindi assolute le premialità ai fini del pieno godimento della Superficie Lorda assegnata.																
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: - <i>b) 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 14,00</td></tr><tr><td>Indice di Permeabilità IPF</td><td>15%²¹</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 edificabile del comparto.	Indice di dotazione parcheggi privati: Ip	secondo legge	Indice di Copertura: SCOP	70%	Altezza del Fronte	m 14,00	Indice di Permeabilità IPF	15% ²¹	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	70%																	
Altezza del Fronte	m 14,00																	
Indice di Permeabilità IPF	15% ²¹																	
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																	
7	Servizi di interesse pubblico o generale	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 € 1.900.000,00. Ferma restando la potestà dell'Amministrazione Comunale in materia di programmazione degli investimenti e delle opere pubbliche, l'applicazione del contributo economico potrà attenere in via prioritaria alla realizzazione delle opere di riqualificazione dell'immobile di proprietà comunale correntemente denominato "Cassinetta"²². 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																

²¹ Integrazione per effetto del recepimento del parere pervenuto da ATS Brianza

²² Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 9628 del .08.2024

		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 "nuova costruzione" ai sensi della lett. e) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.. Il Contributo di Costruzione, determinato in applicazione delle specifiche disposizioni approvate dai competenti organi comunali, relativamente alla quota determinata in ragione dell'altezza dell'edificio per i casi di edificazione con altezza compresa tra 12,00 m e 14,00 m, dovrà essere applicato per interventi di mitigazione degli effetti indotti sul paesaggio locale.²³
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Parcheggi pubblici o di uso pubblico I parcheggi pubblici, da localizzare interamente all'interno della <i>superficie urbanizzabile</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. Ogni onere manutentivo resterà in capo alla proprietà, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Convenzione dello strumento attuativo. Il 5%²⁴ dei posti auto dovrà essere servito da stazioni di ricarica per veicoli elettrici (con predisposizione per il 5%²⁵ dei posti auto totali), con presenza di [...]²⁶ stazioni di ricarica veloce ad alta potenza [...]²⁷. <i>Opere di urbanizzazione funzionali al comparto ed equipaggiamenti ecologici</i>



²³ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento dell'osservazione Prot. n. 9628 del 2.08.2024

²⁴ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento parziale dell'osservazione Prot. n. 9389 del 6.07.2024

²⁵ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento parziale dell'osservazione Prot. n. 9389 del 6.07.2024

²⁶ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento parziale dell'osservazione Prot. n. 9389 del 6.07.2024

²⁷ Modifica introdotta per effetto dell'accoglimento parziale dell'osservazione Prot. n. 9389 del 6.07.2024

L'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione funzionali al comparto:

- raccordo stradale diramato dalla rotatoria esistente lungo la strada provinciale, identificato sul documento *DdP b.5.0.b Assetto generale delle aree produttive di interesse sovracomunale* con il codice "C", con calibro idoneo per il transito di autoarticolati, in ampliamento del tracciato esistente al servizio degli insediamenti produttivi esistenti, con banchina a verde lungo i cigli avente larghezza minima di cm 50, e fossi laterali finalizzati alla raccolta e al drenaggio delle acque, progettati e attrezzati con finalità di fitodepurazione, dato atto che il tracciato stradale dovrà essere progettato in modo tale da minimizzare il suolo occupato o intercluso tra la sede stradale e altre infrastrutture, costruzioni o manufatti (quali piazzali e recinzioni esistenti).
- pista ciclabile in sede propria (tratto 8 – 9), identificata sul documento *DdP b.5.0.b Assetto generale delle aree produttive di interesse sovracomunale* con il codice "D" diramata dalla viabilità ciclopedonale esistente, avente caratteristiche conformi a quanto dettato dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada,
- manutenzione straordinaria dei percorsi ciclopedonali esistenti (tratti 4 – 5 – 6 – 7 – 8).

Altresì l'attuazione delle previsioni in capo al Comparto III° è subordinata al rafforzamento del varco della rete ecologico in direzione nord/sud in corrispondenza delle aree interposte tra la rotatoria e l'insediamento produttivo, mediante interventi identificati sul summenzionato documento con il codice "B" concernenti l'equipaggiamento arboreo ed arbustivo delle aree in corrispondenza delle infrastrutture stradali, la modellazione del suolo finalizzata alla realizzazione di un attraversamento faunistico delle sedi stradali. Le soluzioni tecniche per il rafforzamento del varco della rete ecologica dovranno essere espressamente valutate e approvate dai competenti organi della Provincia di Lecco.

Le aree 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.

In alternativa agli interventi per il rafforzamento del varco della rete ecologica sopra citati, in fase di attuazione è ammessa l'attuazione di interventi di equipaggiamento arboreo delle aree agricole a sud del comparto III, dato atto che tale opzione potrà essere esercitata in caso di intesa in tal senso tra la Provincia di Lecco e il Comune.



		Si rinvia all'elaborato cartografico PdR 12b.0 Carta della qualità dei suoli liberi per la specifica caratterizzazione delle peculiarità dei suoli liberi da edificazione. Per gli interventi relativi agli equipaggiamenti ecologici si applicano in forma prevalente le disposizioni di cui al Titolo VII Capo I della Disciplina Generale del Piano delle Regole²⁸. <i>Specifica</i> Le opere di cui al presente punto sono realizzate a cura e spese del soggetto attuatore, nel rispetto delle norme vigenti in materia di appalti pubblici. Il valore economico delle opere di cui al presente punto non concorre alla determinazione dell'importo di cui al precedente punto 7, interamente destinato alla realizzazione di opere infrastrutturali e servizi senza relazione diretta con le previsioni del comparto.
10	Direttive in materia di geologia	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	Direttive in materia di acustica	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	Direttive in materia di salubrità dei suoli	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	Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico	L'area di trasformazione non è interessata dall'attraversamento di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali l'elettrodotto.
14	Direttive in materia di viabilità e traffico	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. Gli studi del traffico dovranno essere estesi anche alle valutazioni circa i potenziali effetti indotti dalle attività insediabili sulla rete di connessione con gli ambiti territoriali interni al Parco Regionale di Montevecchia e Valle del Curone.



²⁸ Integrazione per effetto del recepimento del parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Lecco

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) ²⁹ .
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.



²⁹ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere pervenuto da ATS Brianza