



Dresano, 11 luglio 2023

Gentilissimo Dott.
VIGNA TAGLIANTI MARCO
Via Zara, 10B
20821 Meda (MB)

C/o
Gentilissima Arch.
CAIRO ANNALISA
Via Mosè Bianchi, 3
20852 – Villasanta (MB)
annalisa.cairo@archiworldpec.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO-MANUTENTIVA

Vista l'istanza di rilascio del certificato destinazione urbanistica presentata dall'Arch. Annalisa Cairo – residente in Villasanta (MB) in via Mosè Bianchi, civico 3, C.F. CRANLS58B54F704U – in qualità di procuratore speciale del liquidatore giudiziario, Dott. Marco Vigna Taglianti, degli immobili identificati catastalmente al foglio 2 part. 834, 1184, 1185, 938, 940, 955, 936 e 934, istanza conservata agli atti di questo Ente del 14.06.2023 al n. 3616 di protocollo;

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 28 dicembre 2009 il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 23 del 09 giugno 2010;

Vista la variante parziale n. 1 al Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19 dicembre 2014 il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 19 del 06 maggio 2015;

Vista la variante parziale n. 2 al Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 4 giugno 2020 il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 8 del 24 febbraio 2021;

Vista la variante parziale n. 3 al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 20 giugno 2023;

Visto il Regolamento Edilizio vigente;

Vista la Legge urbanistica n. 1150/1942 e tutte le successive variazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alla L. 10/1977;

Sulla base degli atti d'ufficio ed ai sensi della L. 47/1985, D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 12/2005 e s.m.i.;

CERTIFICA

1. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 834 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 834
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale SISTEMA DELLA MOBILITA' Progetto: - Collegamenti ciclabili in sede propria

2. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 1184 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 1184
SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE Reticolo idrico (oggetto di tutela) - perimetro fascia di rispetto corsi d'acqua SISTEMA DEI SERVIZI Progetto: - aree a verde pubblico e spazi collettivi - aree a verde pubblico attrezzato SISTEMA DELLA MOBILITA' Esistente: - Viabilità urbana - Collegamenti ciclabili in sede propria Progetto: - Strada urbana principale SISTEMA INSEDIATIVO Ambito urbano consolidato e di completamento - Tessuto urbano residenziale alta densità TR3

Si precisa che l'immobile identificato catastalmente al foglio 2 particella 1184 è stato oggetto di cessione in sede di realizzazione di quanto alla convenzione n. 17052 di fasc. n. 31147 di rep. del 14.11.1997 Registrato a Lodi il 25.11.1997 n. 3953.

3. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 1185 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 1185
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

4. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 938 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 938
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1

5. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 940 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 940
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

6. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 955 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 955
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

7. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 936 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 936
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali - aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1 - aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale

8. che l'immobile ubicato nel Comune di Dresano e identificati catastalmente al foglio 2 particelle 934 ha la seguente destinazione urbanistica:

Immobile foglio 2 particella 934
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA azioni strategiche e indirizzi progettuali

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- aree di trasformazione strategiche perequative AT3.1- aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale |
|---|

Sono allegati al presente certificato per costituirne parte sostanziale e integrale:

- stralcio elaborati di Piano di Governo del Territorio afferenti alla destinazione urbanistica sopra indicata;
- estratto mappa del Comune di Dresano Fg. 2 particelle 834, 1184, 1185, 938, 940, 955, 936 e 934.

Imposta di bollo assolta con marca numero seriale 01190033486934 del 05.08.2020.

IL RESPONSABILE
AREA TECNICO-MANUTENTIVA
Geom. Michela Bulzi

Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 82/2005.

Responsabile Area Tecnico-Manutentiva: Geom. Michela Bulzi
Istruttore Amministrativo del procedimento: Silvia Fausto

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 2

Piano delle Regole

NORME DI ATTUAZIONE - NdA

variato a seguito del recepimento delle osservazioni

elaborato PR2

P.G.T. :

Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti
albo architetti Milano n. 1073
c.f. MFF GPL39D15F205M
p.i. 01721160156

Via Cadore 26
20135 Milano
tel 02-5516487
fax 02-55014724
e-mail pianprog@tin.it

Variante 2 al P.G.T.:

Dott.Arch. Ing. Paolo De Vizzi
albo architetti Lodi n. 329
albo ingegneri Lodi n. 387
c.f. DVZ PBN 75T17 F205A
p.i. 07987580961

Via XX Settembre 8
26900 Lodi
tel 0371-426677
e-mail studio@devizzi.it

maggio 2020

INDICE GENERALE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole	pag 5
Art. 2	Elaborati costitutivi	pag 6
Art. 3	Validità ed efficacia	pag 7
Art. 4	Attuazione del Piano delle Regole	pag 7
Art. 5	Principi interpretativi	pag 8
Art. 6	Recepimento delle previsioni sovraordinate e norme prevalenti	pag 8

TITOLO II SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 7	Definizioni, obiettivi generali e componenti	pag 9
Art. 8	Parco Agricolo Sud Milano	pag 9
Art. 9	Ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto	pag 11
Art. 10	Zone agricole produttive di salvaguardia	pag 15
Art. 11	Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo	pag 16
Art. 11bis	Ambiti agricoli strategici	pag 17

TITOLO III SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 12	Definizioni e componenti	pag 18
----------------	--------------------------	--------

Capo I Ambito storico

Art. 13	Definizione e obiettivi	pag 19
Art. 14	Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico e edilizio - TS	pag 19
Art. 14bis	Edifici di interesse storico, artistico e architettonico	pag 27

Capo II

Ambito urbano consolidato e di completamento

Art. 15	Definizione e obiettivi	pag 28
Art. 16	Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1	pag 29
Art. 17	Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2	pag 30
Art. 18	Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3	pag 32
Art. 19	Tessuto urbano prevalentemente produttivo - TP	pag 33
Art. 20	Tessuto urbano prevalentemente commerciale - TC	pag 35
Art. 21	Aree di Completamento urbano - AC	pag 36

Capo III Ambito della trasformazione

Art. 22	Definizione e componenti	pag 40
----------------	--------------------------	--------

Capo IV Qualità urbana e benessere ambientale

Art.22^{bis}	Tutela e sviluppo del verde	pag 41
Art.22^{ter}	Efficienza energetica	pag 42
Art.22^{quater}	Illuminazione degli spazi aperti	pag 42
Art.22^{quinquies}	Gestione delle acque meteoriche	pag 43

TITOLO IV SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 23	Definizione, componenti e attuazione	pag 44
----------------	--------------------------------------	--------

TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 24	Definizione, componenti e attuazione	pag 45
----------------	--------------------------------------	--------

TITOLO VI INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI COMMERCIO

Art.25	Definizioni e disposizioni generali	pag. 46
Art. 26	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	pag 47

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principi, finalità e contenuti del Piano delle Regole

- 1.01 Le Norme di Attuazione (NdA) del Piano delle Regole (PR) del Comune di Dresano (Mi), si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e finalità pubblica dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
- 1.02 Le presenti norme costituiscono la disciplina attuativa del Piano delle Regole del Comune di Dresano (Mi), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi i piani territoriali sovracomunali.
- 1.03 Il Piano delle Regole si connota come strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Le prescrizioni normative e gli elaborati progettuali del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.04 Il Piano delle Regole definisce la disciplina urbanistica, edilizia e ambientale di tutto il territorio comunale, secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano, fatta eccezione per il Sistema dei Servizi, per il Sistema della Mobilità e per le Aree di Trasformazione strategiche perequative.
- In particolare individua e disciplina:
- i nuclei storici;
 - gli immobili e i beni ambientali e storico artistico monumentali assoggettati a tutela ai sensi della normativa statale e regionale vigente;
 - gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- Il Piano delle Regole identifica inoltre laddove presenti:

- I Siti di Interesse Comunitario (Sic) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS) come definiti dalle direttive europee e dalla legislazione statale e regionale;
- i vincoli in materia geologica e idrogeologica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;
- tutti gli altri vincoli urbanistici e ambientali che gravano sul territorio comunale.

1.05 La disciplina del Piano delle Regole risulta coerente con obiettivi e criteri definiti dal Documento di Piano (DP) e complementare alle prescrizioni normative del Piano dei Servizi (PS). Assicura inoltre la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.
Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio.

Art. 2 Elaborati costitutivi

2.01 Sono materiali del quadro conoscitivo e ricognitivo di riferimento per il Piano delle Regole i seguenti elaborati facenti parte del Documento di Piano:

Quadro ricognitivo (QR) e conoscitivo (QC)

QR1	Sintesi della pianificazione e della programmazione sovraordinata	scala	1:25.000
QR4	Vincoli ambientali e urbanistici	scala	1:5.000
QC1	Formazione urbana e soglie evolutive del nucleo edificato	scala	1:2.000
QC2	Carta del paesaggio e uso del suolo extraurbano	scala	1:5.000
QC4	Uso del suolo urbano	scala	1:2.000
QC5a	Tipologie edilizie	scala	1:2.000
QC5b	Tipologie degli spazi aperti	scala	1:2.000
QC6	Assetto e forma urbana. Tessuti, rapporti di copertura densità edilizie, altezze e matrici insediative	scala	1:2.000

2.02 Sono materiali costitutivi del Piano delle Regole i seguenti elaborati di progetto:

PR 1a	Disciplina d'uso del suolo comunale	scala	1:5.000
PR 1b	Disciplina d'uso del suolo urbano	scala	1:2.000

- PR 2** Norme di Attuazione
- PR 3** Relazione
- PR 4** Carta delle sensibilità dei luoghi

Art. 3 Validità e efficacia

- 3.01 Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate ad un arco temporale decennale. Il PR può essere sempre modificato nei modi e con le procedure previste dalla legge.
- 3.02 Il Piano delle Regole si relaziona con:
- il Documento di Piano (DP), da cui deriva gli obiettivi e le strategie e ne implementa le azioni;
 - il Piano dei Servizi (PS), che costituisce il riferimento e il documento di coordinamento per gli interventi sul sistema dei servizi e della mobilità.
- 3.03 I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del PGT rimangono a tutti gli effetti in vigore, nei modi e nei termini di legge, e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PR.
- 3.04 I titoli abilitativi per le opere edilizie che hanno assunto efficacia in data antecedente alla data di adozione del PGT rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Art. 4 Attuazione del Piano delle Regole

- 4.01 Le previsioni d'uso disciplinate dal Piano delle Regole si attuano, salvo diversa indicazione, con intervento diretto, attraverso gli atti, le comunicazioni, le segnalazioni e i titoli abilitativi previsti, dalla normativa vigente.
- 4.02 Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, prevista dal presente PR, partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.
- 4.03 Le sole previsioni del Piano delle Regole non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si

impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Art. 5 Principi interpretativi

- 5.01 In caso in cui si riscontri una non corrispondenza tra elaborati progettuali e norme di attuazione, sono queste ultime a prevalere.
- 5.02 In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale diverse, hanno prevalenza gli elaborati a scala più dettagliata.

Art. 6 Recepimento delle previsioni sovraordinate e norme prevalenti

- 6.01 Il PR recepisce e implementa gli indirizzi prescrittivi dei piani e dei programmi sovraordinati, anche ove non esplicitamente richiamati, e tutti i contenuti delle normative comunitarie, nazionali e regionali.
- 6.02 Le prescrizioni contenute nelle presenti norme dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

TITOLO II

SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Art. 7 Definizioni, obiettivi generali e componenti

- 7.01 Con “Sistema Agricolo e Ambientale” si intende l’insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell’intero territorio comunale.
- 7.02 All’interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema Agricolo e Ambientale gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla valorizzazione e alla salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell’ambiente e del paesaggio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso un’utilizzazione che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità del territorio.
- 7.03 Le zone specificatamente destinate all’esercizio dell’attività agricola produttiva (*Parco Agricolo Sud Milano; Zone agricole produttive di salvaguardia non soggette a trasformazione urbanistica*), di cui agli artt. 8 e 10 appartengono strutturalmente al sistema ambientale, in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico complessivo.
- 7.04 Il Sistema Agricolo e Ambientale si articola nelle seguenti componenti:
- *Parco Agricolo Sud Milano;*
 - *Zone, ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto;*
 - *Zone agricole produttive di salvaguardia non soggette a trasformazione urbanistica;*
 - *Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo.*

Art. 8 Parco Agricolo Sud Milano

- 8.01 All’interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Si rimanda pertanto alla disciplina degli interventi alla d.g.r. 3/08/2000, n. 7/818 di “Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19,

comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)”. Le previsioni urbanistiche del PTC del Parco Adda Sud sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel P.G.T. e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute”, ai sensi dell’art. 18, comma 4 della l.r. 86/1983.

- Gli interventi e le destinazioni d’uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall’articolo 25 delle NTA del P.T.C. del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti;
- Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l’esercizio dell’attività agricola, possono mantenere la destinazione d’uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale;
- Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco;
- Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato all’“Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie”, ai sensi dell’art. 22 delle NTA del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

- 8.02 Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi identificano come “Parco Agricolo Sud Milano”, con apposita simbologia, nei rispettivi elaborati di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000, *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000 e *PS1 “Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale”*, in scala 1:2.000, le aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.
- 8.03 Il Piano delle Regole identifica come “Territori agricoli di cintura metropolitana”, con apposita simbologia, nei rispettivi elaborati di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000, *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le aree comprese all’interno del Parco Agricolo Sud Milano e disciplinate dall’art. 25 del PTC vigente.
- 8.04 Le aree incluse all’interno del “Parco Agricolo Sud Milano” coincidono con le zone E ed F di cui all’art. 2, commi 5 e 6 del D.l. 2.4.1968, n.1444.

- 8.05 Il comune di Dresano concorre alla realizzazione di progetti di livello intercomunale per il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle aree del Parco Agricolo Sud Milano, in coordinamento con l'Ente Parco.
- 8.06 All'interno del territorio comunale di Dresano le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano definiscono le seguenti destinazioni territoriali, individuate nell'elaborato QR2 del Documento di Piano, in scala 1:25.000 e negli elaborati di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000:
- *Territori agricoli di cintura metropolitana* (art. 25);
 - *Zone di tutela e valorizzazione paesistica* (art. 34).
- 8.08 Gli ambiti e le porzioni di territorio che nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano sono rimandate alla pianificazione comunale – "Territori esterni al Parco" - sono soggette agli indirizzi operativi del Documento di Piano e alla disciplina normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
- 8.09 Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
- 8.10 Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

Art. 9 Ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto

- 9.01 Con "Ambiti ed elementi di pregio ambientale, di tutela e rispetto" si intendono le aree e gli elementi naturali ad alto valore ambientale, soggette a regime di tutela di leggi nazionali, regionali e da atti di pianificazione sovraordinati, e destinati alla conservazione e alla valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti, attraverso interventi finalizzati al mantenimento e recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

- 9.02 Appartengono a questa categoria normativa i seguenti ambiti ed elementi disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana (PTCP) di Milano o individuati dal PGT, e identificati dal PR negli elaborati di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000:
- *Ambiti ed elementi di interesse naturalistico e ambientale;*
 - *Ambiti ed elementi di interesse storico – paesaggistico e del paesaggio agrario;*
 - *Reticolo idrico e relativi ambiti di tutela.*
- 9.03 All'interno di tutti gli ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili. E' consentita l'eventuale trasposizione del volume o della superficie lorda di pavimento edificabile sulle aree limitrofe aventi la medesima destinazione di zona.
- 9.04 L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali storiche.
- 9.04.01 In tali ambiti è inoltre vietata la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico e la costruzione di recinzioni fisse.
- 9.05 Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale.
- 9.06 **AMBITI DI RILEVANZA AMBIENTALE**
- 9.06.01 Il Piano delle Regole identifica come "Ambiti ed elementi di interesse naturalistico e ambientale", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i seguenti elementi, individuati e disciplinati agli articoli 51 e 52 delle Norme di attuazione nel Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano
- 9.06.02 ***Filari, arbusteti e siepi***
Gli indirizzi generali mirano a rendere la presenza di tali elementi sul territorio comunale più diffusa e omogenea. Vengono promossi interventi per il potenziamento vegetazionale del territorio agricolo, da realizzare attraverso la messa a dimora di nuove piante e incentivando lo sviluppo della vegetazione arborea e arbustiva esistente.

In particolare sono da perseguire interventi finalizzati alla salvaguardia fisica e percettiva di questi sistemi vegetazionali, mediante la tutela, il mantenimento e il potenziamento, da favorirsi anche mediante l'esercizio delle ordinarie pratiche agricole.

Sono vietati:

- l'abbattimento, il taglio, la potatura o qualsiasi altro intervento che possa arrecare danno agli alberi;
- l'introduzione di essenze non autoctone;
- le opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5 metri.

L'abbattimento o il taglio delle alberature è consentito solo nei casi dimostrati di essenze non pregiate e/o dannose.

9.07 **AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO E DEL PAESAGGIO AGRARIO**

9.07.01 Il Piano delle Regole identifica come "Ambiti ed elementi di interesse storico paesaggistico e del paesaggio agrario", nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i seguenti elementi individuati e disciplinati nel Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Milano:

- *Ambiti di rilevanza paesistica* (art. 26)
- *Insedimenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica* (artt. 29 e 32);
- *Manufatti idraulici* (art. 29)

9.07.02 ***Ambiti di rilevanza paesistica***

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono inoltre comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Le modalità di intervento ammesse in tali zone hanno come obiettivo la valorizzazione, la tutela e il potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che caratterizzano tali ambiti, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali compatibili con l'assetto paesistico e, in riferimento alle aree fluviali, purché non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e nel pieno rispetto della funzionalità ecologica.

E' inoltre da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

La Città Metropolitana assume questi ambiti come zone prioritarie per orientare contributi e finanziamenti derivanti dalle normative europee, nazionali e regionali di settore e promuove programmi e progetti strategici ai fini della loro valorizzazione.

9.07.03 ***Insedimenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica***

Il Piano delle Regole individua nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, come "Insedimenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica", i nuclei di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorte lungo la rete irrigua locale e in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante. Appartiene a questa classificazione l'insediamento della cascina Belpensiero.

Gli indirizzi del PTCP per tali ambiti prevedono

- a) Finalizzare le modifiche di destinazione d'uso alla valorizzazione di tali elementi, valutando la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione architettonico-strutturale dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- b) Conservare e valorizzare i manufatti e le sistemazioni, anche esterne, ad esso collegate, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico;
- c) Subordinare gli interventi ricostruttivi o di recupero alla redazione di un progetto riguardante sia i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, sia il contesto in cui il bene è inserito, ponendo attenzione anche alle visuali esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a quegli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato;
- d) Nel caso dei giardini e parchi storici, inquadrare gli interventi in uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali.

Gli interventi di recupero devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo.

Gli interventi di nuova edificazione, secondo le modalità e nelle quantità ammesse della disciplina della zona agricola di riferimento, devono garantire l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonici.

9.07.04 ***Manufatti idraulici***

Il Piano delle Regole individua nella tavola di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia due manufatti di valore paesistico esistenti lungo il tratto dresanese del Cavo Marocco. Per tali manufatti, per i quali si prevedono finalità di recupero e conservazione, è vietato qualunque intervento che ne possa alterarne il carattere storico testimoniale. Sono comunque fatte salve le

competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative vigenti.

9.08 **RETICOLO IDRICO E RELATIVI AMBITI DI TUTELA**

9.08.01 ***Corsi d'acqua minori – corridoi ecologici fluviali***

Il Piano delle Regole identifica come “Corsi d'acqua minori – corridoi ecologici fluviali”, nella tavola di progetto *PR1a “Disciplina d'uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000, con apposita simbologia, i corsi d'acqua che costituiscono, con le relative fasce riparie soggette a tutela, corridoi ecologici fluviali della rete ecologica provinciale

I corsi d'acqua individuati dal PR, aventi caratteristiche “di importanza ecologica da riqualificare a fini polivalenti”, comprendono:

- la roggia Dresana;
- la roggia Maiocca;
- il cavo Marocco;
- la roggia Gerina;
- la roggia Fratta.

Questi corsi d'acqua sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

Lungo tutti i corsi d'acqua di cui sopra è istituita una fascia di rispetto della profondità di m 10 in ambito agricolo e di 5 metri in ambito urbano, misurati da ciascuna riva; in tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.

Art. 10 Zone agricole produttive di salvaguardia

10.01 Il Piano delle Regole identifica come “Zone agricole produttive di salvaguardia”, nella tavola di progetto *PR1a “Disciplina d'uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d'uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti a supporto dell'attività agricola, partecipano al potenziale agricolo locale. All'interno di tale zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in

- materia nel Titolo III della L.r. 12, ad eccezione di ambiti ed edifici oggetto di tutela da norme e strumenti sovraordinati e ove specificatamente indicato nei successivi articoli.
- 10.02 Le "Zone agricole produttive di salvaguardia" ricadono nella zona E, di cui all'art.2, comma V del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 10.03 **Usi non consentiti**
Residenza; Produttivo; Terziario e Commercio; Mobilità.
- 10.04 **Indici e parametri urbanistici – edilizi e modalità di intervento**
Si applicano le disposizioni di cui all'artt. 59 e successivi del Titolo III della L.r. 12/2005.
H max = 8,50 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.
- 10.04.01 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- 10.04.02 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.
- 10.05 In tali zone il rilascio del permesso di costruire, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati all'art. 60 della legge regionale 12/2005.
Tutti gli interventi ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano andranno valutati mediante la procedura di Autorizzazione Paesaggistica.
- 10.06 La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.
- 10.07 Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.
- 10.08 Le attività agricole zootecniche presenti e di nuova realizzazione sono soggette alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.

Art. 11 Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo

- 11.01 Il Piano delle Regole definisce e disciplina come “Edifici extragricoli esistenti in territorio agricolo”, gli edifici esistenti che non hanno rapporti di alcun tipo con la produzione agricola.
- 11.02 Per tali edifici sono ammessi esclusivamente:
- a. interventi finalizzati all’adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico - ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell’esistente (manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico);
 - b. interventi di completamento edilizio fino ad un massimo del 20% “una tantum” di incremento della volumetria esistente.
- 11.02.01 Gli interventi dovranno comunque prevedere e sottostare alle norme ed alla regole della presente normativa in relazione agli ambiti naturali, paesaggistici e agricoli ed agli indirizzi volti alla tutela e valorizzazione del territorio naturale, paesaggistico e rurale nonché alle norme per la conservazione e la tutela dei beni storici, architettonici e culturali.
- 11.03 ***Usi non consentiti***
Residenza; Produttivo; Terziario e commercio; Servizi di interesse generale; Mobilità.
- 11.04 Per tali edifici il PR riconosce la caratterizzazione di fabbricato civile non agricolo, consentendo esclusivamente il mantenimento della destinazione in atto. E’ consentito il cambio di destinazione esclusivamente verso uso agricolo.

Art. 11bis Ambiti agricoli strategici

- 11.01 Il Piano delle Regole identifica come “Ambiti agricoli strategici”, nella tavola di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, gli ambiti destinati all’attività agricola d’interesse strategico.
La disciplina di riferimento è quella contenuta agli articolo 60, 61 e 62 delle Norme di Attuazione del PTCP di Città Metropolitana.

TITOLO III SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 12 Definizioni e componenti

- 12.01 Con “Sistema Insediativo” si intende l’insieme delle zone edificate e edificabili costitutive dell’organismo urbano.
Gli interventi all’interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione estensiva e diffusa della città esistente, al miglioramento complessivo delle condizioni urbane e ambientali, attraverso trasformazioni sostenibili e ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti urbani di frangia, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e morfologica dei nuovi insediamenti.
- 12.02 Il Sistema Insediativo si articola nelle seguenti componenti:
- *Ambito storico;*
 - *Ambito urbano consolidato e di completamento;*
 - *Ambito di trasformazione.*

Capo I Ambito storico

Art. 13 Definizioni e obiettivi

- 13.01 Per "Ambito storico" si intende l'insieme dei tessuti urbani che presentano una identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipomorfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.
- 13.02 All'interno dell'Ambito storico gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d'uso e nella garanzia della semplicità procedurale.
- 13.03 L'Ambito storico coincide con la seguente zona tessuto:
- *Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS.*

Art. 14 Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio -TS

- 14.01 Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, caratterizzate da un tessuto esistente relativamente compatto ed integro, contraddistinto dalla presenza di un patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse storico e ambientale, caratteristico dell'identità territoriale dresanese, connotato da soluzioni tipologiche ed architettoniche di rilievo, da salvaguardare.
- 14.02 In tale zona si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, nonché alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale, nell'ambito di una complessiva strategia di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del sistema insediativo.

- 14.03 Il "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS", si configura quale zona di recupero, prevista e disciplinata ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n.457, coincide con la zona A di cui all'art. 2, comma 1 del D.I. 2.4.1968, n. 1444 e identifica il Nucleo di Antica Formazione di Dresano, secondo quanto di cui all'art. 10, comma 2 della L.r. 12/2005.
- 14.04 **Uso principale**
Residenza
- 14.04.01 **Usi non consentiti**
Agricolo; Produttivo; Terziario ; Mobilità, Commercio (MS1-MS2-GS) ,
esercizi di somministrazione (PE2)
- 14.04.02 **Mix funzionale - usi regolati**
Terziario e attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle
attività urbane in genere; studi professionali: max 30% SIp
Commercio (VIC); esercizi di somministrazione (PE1): senza limite
percentuale di SIp.
- 14.05 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**
- 14.05.01 Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale,
non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di
destinazione d'uso.
- 14.05.02 E' ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni,
esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico
o per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità
architettonica e ambientale, con mantenimento della volumetria
esistente.
- 14.05.03 E' ammessa la nuova costruzione, secondo le modalità d'intervento e le
forme d'attuazione di cui al comma 14.06 e successivi, e in conformità
con gli indici e i parametri di cui ai commi 14.05.08 e 14.05.09.
- 14.05.04 Nei casi di cui al comma 14.06.05, in cui gli interventi sono soggetti a
pianificazione attuativa preventiva o a permesso di costruire
convenzionato, l'indice di densità territoriale (It) utilizzabile deve essere
esteso all'intera *unità urbanistica* di cui il volume fa parte, come definita
al successivo comma.
- 14.05.05 L'*unità urbanistica* è costituita da una o più unità edilizie, che hanno
caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee, e dagli spazi
aperti comuni, compresi gli eventuali edifici accessori o rustici esistenti.
- 14.05.06 Per *unità edilizia* si intende l'edificio o l'insieme di edifici (corpo di
fabbrica principale e corpi secondari) le cui parti si organizzano in modo
unitario ai fini dell'intervento, sotto l'aspetto distributivo, funzionale,
stilistico, tipologico.
- 14.05.07 Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori con
strutture precarie.

- 14.05.08 In caso di interventi soggetti a intervento urbanistico diretto, nei modi e nelle forme di cui ai commi 14.06 e successivi valgono i seguenti indici e parametri:
 $I_f \leq 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
 $I_p(\text{Sf}) \geq 30\%$
 $R_c(\text{Sf}) \leq 50\%$
- 14.05.09 In caso di interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, previsti al successivo comma 14.06.05 e salvo diverse specificazioni, valgono i seguenti indici e parametri:
 $I_t \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
 $I_p(\text{Sf}) \geq 30\%$
 $R_c(\text{Sf}) \leq 50\%$
- 14.06 **Modalità di intervento e forme di attuazione**
- 14.06.01 Nel “Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS” sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR), e nuova costruzione e ampliamento (NC), secondo le modalità di cui ai commi successivi.
- 14.06.02 Risultano soggetti a *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di MO, di MS, di RS e di RC. Questi interventi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio.
- 14.06.03 Risultano soggetti ad *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti, gli interventi di RE realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipo-morfologiche di cui ai commi 14.08 e successivi.
- 14.06.04 Risultano soggetti *intervento edilizio diretto* nei modi di legge previsti gli interventi di nuova costruzione e ampliamento NC, nella esclusiva accezione di ampliamento e sopralzo, fino ai limiti consentiti dall’indice di densità fondiaria prescritto, di cui al comma 14.05.08, effettuati nel rispetto delle indicazioni tipologiche e morfologiche di cui al comma 14.08 e successivi. Risulta inoltre soggetto a intervento edilizio diretto la costruzione di superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e di accesso.
- 14.06.05 Sono soggette a piano attuativo - *piano particolareggiato esecutivo (PPE)* o a *piano di recupero (PR)* di cui all’art. 30 della legge 5.8.1978,

- n. 457 - o a permesso di costruire convenzionato, le seguenti modalità d'intervento:
- a) la DR degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e con la possibilità di un incremento della volumetria esistente fino ai limiti consentiti dall'indice di utilizzazione territoriale prescritto, di cui al comma 14.05.09; è possibile in caso di saturazione dell'indice, un incremento volumetrico massimo del 10% rispetto alla volumetria preesistente demolita; l'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata l'inesistente qualità architettonica ed ambientale dell'organismo originario;
 - b) la DR di edifici non residenziali che presentano le seguenti caratteristiche: incompatibilità con i caratteri ambientali e tipologici del tessuto storico; recente costruzione; mancanza di pregio architettonico. E' consentito il cambio della destinazione d'uso con recupero del volume esistente esclusivamente fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 14.05.09.
 - c) la NC, nell'accezione di nuova edificazione, fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 14.05.09, e nel rispetto delle prescrizioni tipo - morfologiche di cui ai commi 14.08 e successivi.
- 14.07 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare piani di recupero (PR), con deliberazione del Consiglio Comunale, esteso a subambiti funzionali coerenti del "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS".
- 14.07.01 Nel caso di Piano di recupero di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale deve promuovere interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione, sia diretta che derivata da trasformazioni urbane.
- 14.07.02 Nel caso di interventi residenziali di nuova costruzione o di interventi comportanti l'incremento della volumetria o della SIp, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso, devono essere garantite aree per servizi di interesse generale in conformità con quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi che, sulla base delle funzioni insediate, prescrive:
- 26,5 mq/abitante insediabile per le funzioni residenziali;
 - 20% della SIp realizzabile per le funzioni produttive artigianali;
 - 100% della SIp per le funzioni di terziario e commercio.
- 14.07.03 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di cui al comma precedente, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree, secondo le modalità di cui al successivo comma.

- 14.07.04 Qualora l'intervento abbia una destinazione residenziale è ammessa la monetizzazione della quota di aree per standard richieste, fatta salva una quantità pari a 3 mq per abitante insediabile da destinare a parcheggi di uso pubblico. Qualora il nuovo intervento abbia una destinazione extraresidenziale è ammessa la monetizzazione di una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta. Almeno il 50% della quota di aree per standard non monetizzabile deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico.
- 14.07.05 Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree da destinarsi a parcheggi pubblici, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 200 metri dall'area stessa.
- 14.07.06 Prescrizioni specifiche relative all'intervento di recupero del centro parrocchiale in dismissione ricompreso tra via Trieste, via Trento e via Milano.
Oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo l'intervento in oggetto dovrà risultare coerente con quanto di seguito indicato.

Modalità di intervento prescrittiva: *piano di recupero (PR)*

La proposta planivolumetrica dovrà essere coerente con la significativa presenza a margine nord della Chiesa parrocchiale riconosciuta bene di valore storico, artistico, architettonico e ambientale ai sensi del successivo art. 14.2 bis.

Per l'attivazione del Piano di recupero in oggetto l'Amministrazione comunale emana apposite linee guida vincolanti che avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico. Il costo relativo alla redazione di tali Linee guida è a carico del Proponente che versa l'importo necessario all'affidamento dell'incarico prima dell'avvio del procedimento per l'approvazione del Piano di recupero.

Indirizzi di carattere insediativo

- a) Dovrà essere mantenuto in edificato e riconfigurato a spazio aperto attrezzato l'attuale parcheggio esistente all'intersezione tra via Trento e via Milano
- b) Dovrà essere previsto l'allargamento delle vie Trento e Milano
- c) La convenzione attuativa del Piano di Recupero dovrà prevedere la realizzazione e successiva cessione alla Amministrazione comunale, oltre alle cessioni di aree di cui al precedente art. 14.07.02, di uno spazio edificato con funzione di pubblica (centro anziani, spazio aggregativo...) della superficie lorda di pavimento pari a 200 mq

14.08 **Prescrizioni tipo-morfologiche generali**

Per tutti gli interventi all'interno del "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS", il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali.

- 14.08.01 I materiali, le finiture, i colori, le proporzioni e partiture delle facciate, le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali della tradizione locale. Sarà quindi prevalente l'uso di materiali tradizionali per rivestimenti, pavimentazioni e finiture, nonché l'uso dei colori delle terre.
- 14.08.02 Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali.
- 14.08.03 Le coperture saranno a falde piane ed il materiale di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi.
- 14.08.04 Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti aeroilluminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene, e di abbaini che dovranno essere, per forma e dimensione, conformi alle tradizioni costruttive locali.
- 14.08.05 Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e le piantumazioni.
- 14.08.06 Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture.
- 14.08.07 Le gronde non dovranno aggettare più di 60 centimetri rispetto al filo della facciata, sia verso lo spazio pubblico che privato. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata di colore scuro.
- 14.08.08 E' previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione mattoni "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori

rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

14.09 **Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche**

14.09.01 *Edificato*

Negli interventi sugli edifici che costituiscono cortina edilizia o lungo strade e piazze, e spazi pubblici in genere, il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche:

- a) gli interventi devono tendere a mantenere integre ovvero a recuperare l'integrità delle facciate verso strade e piazze, o spazi pubblici in genere, e degli elementi strutturali e tipologici di valore compresi i portici, gli androni, i solai, etc.;
- b) sono ammessi allargamenti delle aperture esistenti al piano terra per attività commerciali solo a seguito di accurate valutazioni caso per caso in rapporto all'equilibrio compositivo della facciata;
- c) nel caso siano presenti elementi decorativi pregevoli (balconcini in ferro battuto, stucchi, cornici, aperture originali, etc.) l'intervento deve garantirne l'integrità e la tutela;
- d) nel caso di *demolizione e ricostruzione DR* e per gli interventi di *nuova costruzione NC*, le eventuali edificazioni, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi devono rapportarsi all'impianto storico esistente, perseguendo una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze, ed evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati al contesto; la progettazione dei prospetti su strada e sugli spazi pubblici dovrà inoltre essere finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici, urbanistici ed ambientali della zona.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- interpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche;
- attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- la formazione di balconi sarà consentita solo quando ricorrano le caratteristiche tipologiche e compositive correlate agli edifici oggetto di intervento;
- obbligo, salvo casi motivati, di allineamento lungo strada.

14.09.02 *Spazi aperti*

Negli interventi sulle aree scoperte il piano individua le seguenti prescrizioni morfologiche specifiche, finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni a cortile:

- a) nel caso di spazi a *parco e giardino di pregio* occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno;
- b) nel caso di *pavimentazioni in pietra di pregio* esistenti, si prevede la conservazione delle stesse senza possibilità di sostituzione. Per le aree scoperte destinate a pavimentazioni in pietra (sono compresi ciottoli di fiume, beole, porfido) ogni intervento deve tendere ad una adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante;
- c) nel caso di *superfici permeabili pertinenziali*, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

14.09.03 Per le aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

14.09.04 Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità urbanistica deve tendere all'incremento della dotazione arborea.

14.09.05 E' fatto divieto di chiudere passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

14.10 *Impianti ed uso di nuove tecnologie*

14.10.01 L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

14.10.02 Nei collegamenti da ripristinare fra corpo principale e secondario è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

14.11 ***Distanze tra fabbricati e dai confini***

Devono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto all'art. 5, comma 5.02 e successivi delle Disposizioni Comuni (Elaborato PGT1) del PGT.

14.12 ***Modalità di presentazione del progetto edilizio***

- 14.12.01 Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:
- a) rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi);
 - b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni ed interni;
 - d) una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti i caratteri del tessuto storico TS dove debbono in particolare essere esplicitate:
 - qualità architettonica e tipologica degli edifici;
 - contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante.
- 14.13 Ai fini del titolo abilitativo, in coerenza con le vigenti norme in materia di tutela paesaggistica, i piani attuativi e gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire convenzionato dovranno essere sottoposti alla autorizzazione paesaggistica. Ai fini del titolo abilitativo tutti gli interventi dovranno attivare, ove previsto dalle vigenti normative in materia di tutela paesaggistica e dei beni storico-architettonici e culturali, le necessarie procedure autorizzative ai sensi delle suddette normative vigenti in materia.

Art. 14^{bis} Edifici di interesse storico, artistico e architettonico

- 14.01^{bis} Le tavole del Piano delle Regole *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000 individuano con specifico segno grafico gli edifici di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico esistenti sul territorio comunale di Dresano e sottoposti a un regime di vincolo e tutela; pertanto gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza (D.lgs n. 42/2004).
- 14.02^{bis} Gli edifici individuati quali beni di valore storico, artistico, architettonico e ambientale potranno essere oggetto dei soli interventi di restauro.
- 14.03^{bis} Tutte le trasformazioni e gli interventi edilizi che possano interferire (interferenza diretta e/o a confine) con gli edifici ed i beni di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale dovranno essere assoggettati, ove previsto, ad autorizzazione paesaggistica ovvero a

valutazione paesaggistica preventiva, al fine di garantire una corretta conservazione e valorizzazione dei beni tutelati.

Capo III

Ambito urbano consolidato e di completamento

Art. 15 Definizioni e obiettivi

- 15.01 Per “Ambito urbano consolidato e di completamento” si intende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.
- 15.02 All'interno dell'Ambito urbano consolidato e di completamento, gli interventi sono finalizzati alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche e urbanistiche, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico. Si persegue inoltre l'obiettivo di miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti e un arricchimento della diversità funzionale urbana attraverso interventi volti a favorire una presenza equilibrata di attività fra loro compatibili e complementari.
- 15.03 Tutti gli interventi all'interno dell'Ambito urbano consolidato e di completamento dovranno essere inoltre coerenti con gli indirizzi morfologici generali e con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana complessiva, secondo quanto stabilito al Titolo V delle Disposizioni Comuni.
- 15.04 L'Ambito urbano consolidato e di completamento si articola nelle seguenti zone:
- *Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni - bifamiliare – TR1;*
 - *Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2;*
 - *Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3;*
 - *Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP;*
 - *Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC;*
 - *Aree di completamento urbano – AC.*

Art. 16 Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1

- 16.01 Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1”, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, con densità fondiaria contenuta, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie uni e bifamiliari isolate o binate, con buona dotazione di verde privato, disposte all’interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.
Il tessuto comprende gran parte delle zone residenziali del quartiere del Villaggio Ambrosiano, a nord di via delle Margherite e a sud di via dei Giardini, nella porzione ad est di via delle Primule, e una parte significativa dei quartieri di Madonnina e di Dresano centro.
- 16.02 Il “Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica uni – bifamiliare – TR1” ricade nella zona B di cui all’art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 16.03 **Uso principale**
Residenza
- 16.03.01 **Usi non consentiti**
Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio, (MS1-MS2-GS); Esercizi di somministrazione (PE2)
- 16.03.02 **Mix funzionale – usi regolati**
Terziario e i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 20% SIp
Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp
- 16.04 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 $I_f \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$
 $I_p(S_f) \geq 30\%$
 $R_c(S_f) \leq 50\%$
 $A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- 16.05 Gli interventi di nuova costruzione, nell’accezione specifica della nuova edificazione, dovranno prevedere l’utilizzo di tipologie edilizie mono o bifamiliari, con ampia dotazione di verde privato. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo

aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

- 16.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- 16.07 L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di 150 metri lungo il più breve percorso pedonale pubblico. Ad eventuali carenze può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.
- 16.08 E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

Art. 17 Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2

- 17.01 Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, a media densità, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie plurifamiliari (palazzine, edifici in linea e a schiera), disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più allineate alla maglia viaria.
- Il tessuto coincide: con una porzione minima delle zone residenziali del quartiere del Villaggio Ambrosiano; con parte delle zone residenziali della Madonnina; con parte significativa delle zone residenziali della recente espansione Helios.
- 17.02 Il "Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2" ricade nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

- 17.03 **Uso principale**
Residenza
- 17.03.01 **Usi non consentiti**
Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio, (MS1-MS2-GS), Esercizi di somministrazione (PE2) .
- 17.03.02 **Mix funzionale – usi regolati**
Terziario, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% SIp
Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp
- 17.04 **Indici e parametri urbanistici - edilizi**
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 $I_f \leq 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$
 $I_p(S_f) \geq 40\%$
 $R_c(S_f) \leq 40\%$
 $A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- 17.05 Gli interventi di nuova costruzione, nell'accezione specifica della nuova edificazione, dovranno prevedere l'utilizzo di tipologie edilizie in linea, a palazzina o a schiera, con una dotazione di verde privato da convenire con il Comune.
Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.
- 17.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- 17.07 L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di 150 metri lungo il più breve percorso pedonale pubblico. Ad eventuali carenze può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.

- 17.08 E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

Art. 18 Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3

- 18.01 Il Piano delle Regole identifica come “Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3”, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, con alta densità fondiaria, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie plurifamiliari (palazzine ed edifici in linea), disposte all’interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative allineate rispetto alla maglia viaria. Il tessuto comprende porzioni limitate del quartiere Helios e del quartiere Madonnina.
- 18.02 Il “Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3” ricade nella zona B di cui all’art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.
- 18.03 **Uso principale**
Residenza
- 18.03.01 **Usi non consentiti**
Per tutto il territorio comunale ad eccezione del complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa: Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio, (MS1-MS2,GS); Esercizi di somministrazione (PE2)
- Per il solo complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi non consentiti sono i seguenti:
Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio (MS2,GS)
- 18.03.02 **Mix funzionale – usi regolati**
Per tutto il territorio comunale ad eccezione del complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi regolati sono i seguenti:
- Terziario, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% Slp
Commercio (VIC) ed esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di Slp.
- Per il solo complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi regolati sono i seguenti:

Terziario, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% Slp
Commercio (VIC, MS1) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), nelle articolazioni ammesse: senza limite percentuale di Slp

18.04 *Indici e parametri urbanistici - edilizi*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_f \leq 2,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 13,50 \text{ m}$

$I_p(\text{Sf}) \geq 40\%$

$R_c(\text{Sf}) \leq 50\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

18.05 Gli interventi di nuova costruzione, nell'accezione specifica della nuova edificazione, dovranno prevedere l'utilizzo di tipologie edilizie in linea o a palazzina. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

18.07 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

18.08 L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di 150 metri lungo il più breve percorso pedonale pubblico. Ad eventuali carenze può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.

18.09 E' ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

Art. 19 Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP

19.01 Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del*

suolo comunale”, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano*”, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d’uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.

19.02 Il “Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP” ricade nella zona B di cui all’art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

19.03 ***Uso principale***

Produttivo, commercio (VIC, MS1 non alimentare, MS2 non alimentare) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), attività di servizio alla casa e alla persona quali palestre, ambulatori, noleggio beni mobili e similari.

19.03.01 ***Usi non consentiti***

Agricolo; Residenza; Terziario e commercio (MS1 alimentare, M2 alimentare, GS); Servizi di interesse generale; Mobilità.

19.04 ***Indici e parametri urbanistici - edilizi***

In caso si interventi soggetti a intervento urbanistico diretto, valgono i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$, misurata sottotrave per gli edifici produttivi ad esclusione dei volumi tecnici;

$I_p(S_f) \geq 20\%$

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

In caso si interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, valgono i seguenti indici e parametri:

$U_t \leq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$

$I_p(S_f) \geq 20\%$

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Quota di cessione

Si rimanda alle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

19.04.01 La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui sopra, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 10% della Sf.

19.05 Le recinzioni verso strada devono essere del tipo aperto; l’altezza massima consentita è di 2 metri dal piano di campagna. Per garantire una buona qualità del rapporto con il contesto è preferibile l’integrazione delle recinzioni con schermature a siepe.

19.06 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
L'insediamento di esercizi commerciali di tipo MS2 si prevede avvenga attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

19.07 ***Prescrizioni particolari***

19.07.01 Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali TS, TR1, TR2, TR3, con le Aree di Trasformazione strategiche perequative (AT) e con le Aree di completamento urbano (AC) le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Art. 20 Tessuto urbano prevalentemente commerciale terziario ricettivo – TC

20.01 Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano prevalentemente commerciale – terziario ricettivo – TC", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso terziario commerciali.

20.02 Il "Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC" ricade nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

20.03 ***Uso principale***

Terziario e commercio (VIC-MS1-MS2); Esercizi di somministrazione (PE1-PE2). E' ammesso il mantenimento della funzione GS esistente e l'ampliamento del settore merceologico della stessa anche all'alimentare.

20.03.01 ***Usi non consentiti***

Agricolo; Residenza; Servizi di interesse generale; Mobilità.
Commercio (GS se non esistente).

20.04 ***Indici e parametri urbanistici - edilizi***

In caso si interventi soggetti a intervento urbanistico diretto, valgono i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

H max = 10,50 m;

$I_p(Sf) \geq 20\%$

$R_c(Sf) \leq 50\%$

$A \geq 1$ albero/400 m² Sf

In caso si interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, valgono i seguenti indici e parametri:

$U_t \leq 0,50$ m²/m²

H max = 10,50 m

$I_p(Sf) \geq 20\%$

$R_c(Sf) \leq 50\%$

$A \geq 1$ albero/400 m² Sf

Quota di cessione

Si rimanda alle Norme di attuazione del Piano dei Servizi

20.04.01 La sistemazione a verde piantumato, nelle quantità di cui sopra, deve interessare almeno una superficie unitaria pari al 15% della Sf.

20.05 Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

L'ampliamento del settore merceologico all'alimentare della funzione GS esistente si prevede avvenga attraverso *Piano Attuativo*.

L'insediamento di esercizi commerciali di tipo MS2 si prevede avvenga attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

Art. 21 Aree di Completamento urbano - AC

21.01 Il Piano delle Regole identifica come "Aree di completamento urbano", nelle tavole di progetto *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, con specifica sigla e numerazione, le porzioni di territorio urbano che comprendono: aree libere in edificate e intercluse nell'ambito della città consolidata; aree di frangia, attualmente ad uso agricolo, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei margini urbani.

21.02 Per queste aree si prevede: la realizzazione di interventi finalizzati a ricostituire la trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti urbane esistenti; il completamento, attraverso il progetto urbanistico e ambientale, del fronte urbano prospiciente il territorio agricolo del Parco Sud, in maniera coerente con il carattere morfo - tipologico dell'intorno (edifici bifamiliari isolati).

21.03 Le "Aree di Completamento urbano – AC" ricadono nella zona B di cui all'art. 2, comma 2 del D.I. 2.4.1968, n.1444.

21.05 **Uso principale**

Residenza

21.05.01 **Usi non consentiti**

Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio (MS1-MS2-GS), Esercizi di somministrazione (PE2).

21.05.02 **Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio (VIC), esercizi di somministrazione (PE1), pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali; attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; Mobilità: max 30% Slp

21.06 **Ripartizione territoriale**

Superficie fondiaria

Sf = 60% St

Quota di cessione totale

Ce = 40% St

La cessione delle aree a servizi può essere prevista, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, in aree limitrofe all'ambito di completamento, qualora ne sia dimostrata la maggior utilità pubblica rispetto ad una cessione interna all'ambito.

Quota di cessione minima localizzata internamente

Ce min = 0% St con l'eccezione dell'AC8 per il quale la cessione minima è pari al 40% di St

21.07 **Indice e parametri quantitativi**

Indice di densità territoriale (It)

$It \leq 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$

21.08 **Indici e parametri morfologici e ambientali**

Indice di densità fondiaria (If)

$If \leq 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Altezza massima e numero di piani

H = 7,50 m – 2 piani

Rapporto di copertura

$Rc(Sf) \leq 50\%$

Indice di permeabilità

$Ip(Sf) \geq 40\%$

Densità arborea

$A \geq 1$ albero/300 mq Sf

21.09 **Modalità attuative**

Per le Aree di Completamento urbano si prevede l'attuazione attraverso *Piani Attuativi* oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

Su valutazione dell'Amministrazione Comunale è consentita l'attuazione delle Aree di Completamento per sub-comparti

21.10 E' ammessa, salvo per i casi specificamente individuati di aree di cessione da destinare al progetto di percorsi pubblici e parco all'interno del progetto della spina verde, secondo le previsioni del DP e del PS, la monetizzazione delle quote di cessione in eccesso alla quantità minima prescritta, che deve comunque garantire le aree necessarie alla dotazione di parcheggi pubblici e di verde primario.

21.11 **Prescrizioni specifiche**

21.11.01 L'attuazione delle Aree di Completamento urbano AC3 e AC4 dovrà prevedere congiuntamente la realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale ("fascia di mitigazione ambientale") a protezione del nuovo fronte edificato dagli impatti acustici e ambientali generati dalla nuova strada di circonvallazione ad est. A tal fine sarà impegno dell'Amministrazione verificare l'opportunità di concedere la facoltà di monetizzare una quota parte della cessione prevista, comunque non oltre i limiti ammessi dal presente articolo.

21.11.02 L'attuazione dell'Area di Completamento urbano AC8 dovrà prevedere la cessione all'interno del perimetro dell'ambito delle aree a servizi con destinazione verde primario, da localizzarsi lungo via dei Giardini; in tale ambito non è consentita pertanto la monetizzazione delle aree di cessione.

21.11.03 Nei casi in cui non sia esistente un accesso diretto dell'Ambito di completamento alla viabilità pubblica, la costituzione di servitù a mezzo di convenzione o l'esproprio delle aree necessarie, con oneri a carico del soggetto proponente il Piano Attuativo, costituiscono condizione per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

21.11.04 Gli ambiti di completamento limitrofi al Parco Agricolo Sud Milano si devono qualificare anche quali ambiti di ricomposizione dei margini urbani, attraverso l'inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con essenze autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010."

21.11.05 Per l'ambito AC6 è richiesto inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

Art 21 bis Verde privato.

21bis.01 Il PR identifica come "Verde privato", nelle tavole di progetto PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale", in scala 1:5.000 e PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano che comprendono parchi, giardini e orti di pertinenza dell'edificato residenziale.

21bis.02 Per queste aree si prevede: la manutenzione e l'integrazione del verde esistente, la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali fabbricati esistenti. E' ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature per il gioco, vani di ricovero per animali domestici e attrezzi per il giardino. La realizzazione di tali attrezzature dovrà comunque far salva la predominante destinazione a verde delle aree, nonché la corretta conservazione e salvaguardia del patrimonio arboreo esistente.

21bis.03 ***Indici e parametri morfologici e ambientali***

Altezza massima

$H = 2,50 \text{ m}$

Rapporto di copertura

$Rc(Sf) \leq 5\%$

Indice di permeabilità

$Ip(Sf) \geq 80\%$

Densità arborea

$A \geq 3 \text{ albero}/300 \text{ mq Sf}$

21bis.04 Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri; non sono comunque consentite recinzioni in prefabbricati di cemento di qualsiasi genere e natura.

Capo III

Ambito della trasformazione

Art. 22 Definizioni e componenti

- 22.01 Per “Ambito della trasformazione” si intende l’insieme delle parti urbane, di riqualificazione urbanistica o di nuovo impianto, destinate a soddisfare esigenze insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di interesse generale, e finalizzate a costituire nuove opportunità di qualificazione dei tessuti urbani esistenti.
- 22.02 Nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000 del Piano delle Regole sono individuati le Aree di Trasformazione strategiche perequative, che vengono disciplinate dal Documento di Piano, e dal Piano dei Servizi per le parti di competenza (infrastrutture, aree e attrezzature per servizi di interesse generale).

Capo IV

Qualità urbana e benessere ambientale

Art. 22^{bis} Tutela e sviluppo del verde

- 22.01^{bis} Il patrimonio arboreo esistente, comprendente tutti gli elementi vegetazionali di impianto antropico, sia privati che pubblici, è soggetto a tutela, valorizzazione e arricchimento nelle modalità e nei casi di cui ai commi successivi.
- 22.02^{bis} Devono essere conservate le alberature definite di alto fusto (aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,30 metri dal piano di campagna, superiore a 0,80 metri), che non siano connesse con le normali conduzioni agricole, esistenti alla data di adozione del PGT.
- 22.03^{bis} Nei casi di cui al precedente comma, risulta vietato:
- abbattere, rimuovere, danneggiare, o modificare in modo sostanziale, la struttura e la chioma dell'albero o della siepe;
 - modificare la struttura dell'albero e della siepe con potature che vadano oltre la rimonda, intendendo con questo termine esclusivamente l'eliminazione dei rami secchi o deperienti;
 - effettuare interventi che comportino l'impermeabilizzazione del terreno;
 - procedere a scavi di qualsiasi natura, ad una distanza dalla pianta inferiore a dieci volte il diametro del tronco misurato nei modi di cui al comma 15.02;
 - versare su o nel terreno sostanze potenzialmente dannose per le piante;
 - danneggiare le radici.
- 22.04^{bis} Sono consentite deroghe ai divieti di cui al comma precedente in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico; se sussiste una diversa motivazione, questa deve essere verificata da un tecnico competente e avallata con relazione firmata dallo stesso.
- 22.05^{bis} Nel caso di giardini o parchi storici, la sostituzione degli individui da abbattere deve prevedere l'utilizzo di alberi della stessa specie ed essenza, storicamente presenti nel sito, anche se non autoctone, nel rispetto del disegno e della concezione architettonica originari del giardino stesso.
- 22.06^{bis} Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In esso dovranno essere indicate le parti

sistemate a prato, a giardino, a coltivo, le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate, e le previsioni relative a pavimentazioni, e recinzioni.

Le essenze utilizzate dovranno appartenere prevalentemente alle specie autoctone. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati, ai quali devono risultare compatibili anche a raggiunta maturità, e alle relative visuali.

- 22.07^{bis} I progetti di strade urbane e di quartiere dovranno prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla qualificazione degli spazi urbani; i progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli svincoli.

Art. 22^{ter} Efficienza energetica

- 22.01^{ter} Incentivi a interventi che prevedono l'adozione di prestazioni energetico - ambientali possono essere previsti dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le normative vigenti.
- 22.02^{ter} È consentita la realizzazione degli impianti fotovoltaici per utenza singola compatibilmente con le esigenze di carattere paesistico specifiche dei diversi edifici.

Art. 22^{quater} Illuminazione degli spazi aperti

- 22.01^{quater} Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale n. 17 del 27 marzo 2000 modificata ed integrata dalla legge regionale n. 38 del 21 dicembre 2004, nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

Art. 22^{quinquies} **Gestione delle acque meteoriche**

22.01^{quinquies} Al fine di garantire la progressiva riduzione della portata di acque piovane addotta alla rete pubblica mista in tutti gli interventi edilizi dovrà essere previsto l'accumulo delle acque piovane per l'irrigazione del verde e lo scarico sul suolo permeabile, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

TITOLO IV SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 23 Definizione, componenti e attuazione

- 23.01 Con "Sistema della mobilità" si intende l'insieme delle zone e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità. E' composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
- 23.02 Il Sistema della Mobilità individuato graficamente negli elaborati del Piano dei Servizi *PS1 "Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale"*, in scala 1:2.000, viene disciplinato in termini conformativi dall'elaborato *PS2 "Norme di Attuazione"*.
- 23.03 Le dotazioni territoriali per la mobilità, previste e programmate sulla base delle prescrizioni progettuali e normative del Piano dei Servizi, possono essere attuate:
- direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione perequativa, compensativa o espropriativa delle aree necessarie, attraverso proprie fonti di finanziamento;
 - attraverso i piani attuativi secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.

TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 24 Definizione, componenti e attuazione

- 24.01 Con “Sistema dei Servizi” si intende l’insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni di interesse generale e che costituiscono il complesso dell’offerta di servizi, pubblici e privati, necessari ad uno sviluppo equilibrato del territorio.
- 24.02 Il Sistema dei Servizi, individuato graficamente negli elaborati del Piano dei Servizi *PS1 “Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale”*, in scala 1:2.000, viene disciplinato in termini conformativi dall’elaborato *PS2 “Norme di Attuazione”*.
- 24.03 Il Piano delle Regole identifica il “Sistema dei Servizi”, con apposita simbologia, nelle tavole di progetto *PR1a “Disciplina d’uso del suolo comunale”*, in scala 1:5.000 e *PR1b “Disciplina d’uso del suolo urbano”*, in scala 1:2.000 secondo la seguente articolazione in macro classi:
- *Zone per servizi di interesse generale;*
 - *Zone per servizi speciali, impianti tecnologici e attrezzature cimiteriali;*
- 24.04 Le dotazioni territoriali, previste e programmate sulla base delle prescrizioni progettuali e normative del Piano dei Servizi, possono essere attuate:
- direttamente dall’Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione perequativa, compensativa o espropriativa delle aree necessarie, attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
 - attraverso i piani attuativi secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.

Titolo VI

INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI COMMERCIO

Art.25 - Definizioni e disposizioni generali

- 25.01 La superficie di vendita di un esercizio commerciale é la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra) nonché degli spazi di “avancasse” purché non adibiti all’esposizione di merce.
- La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale é circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- Ai soli fini della valutazione delle domande di autorizzazione prescritte dalla legge, la superficie di vendita delle medie strutture, che presentano una superficie lorda di pavimento superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, è pari al 50% della slp.
- La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) é calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt.8 e 9 del D.Lgs. del 31 marzo 1998, n. 114, per l’intera e effettiva superficie di vendita.
- 25.02 Per superficie delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell’esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso.
- 25.03 La classificazione su base dimensionale degli esercizi commerciali e degli esercizi di somministrazione è quella di seguito riportata.

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 150 e 600
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 601 e 1500
Grande struttura di vendita	GS	Superiore a 1500

TIPOLOGIE DI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE		
Tipologia	Sigla	Superficie lorda di pavimento (mq)
Esercizio di somministrazione "1"	PE1	minore o uguale a 150
Esercizio di somministrazione "2"	PE2	Superiore a 150

Art. 26 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

- 26.01 In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture con superficie di vendita superiore ai 150 mq, resta fermo l'obbligo, valido per tutti gli esercizi, di avere accesso e uscita dalla viabilità pubblica ordinaria, mentre va garantito che l'accesso a detti esercizi ed al loro parcheggio di pertinenza non crei intralcio alla circolazione a seguito dell'effetto sommatoria con il traffico ordinario; a tal fine dovranno essere previste, se necessarie, apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
- 26.02 Nei parcheggi di pertinenza dei nuovi insediamenti commerciali si dovrà prevedere la piantumazione con un esemplare arborea ad alto fusto:
- ogni 2 posti macchina qualora i parcheggi vengano disposti in fila singola;
 - ogni 4 posti macchina qualora i parcheggi vengano disposti a file contrapposte.
- 26.03 L'insediamento di strutture commerciali appartenenti alla tipologia MS2 e le modifiche del settore merceologico della struttura commerciale esistente GS sono subordinati alla dimostrazione, a mezzo di specifico studio di impatto sulla circolazione (redatto tecnico di riconosciuta e consolidata esperienza in materia di traffico e trasporti), della sostenibilità dell'intervento rispetto alla situazione della mobilità nell'ambito comunale.
- Nel caso di modifiche del settore merceologico della struttura commerciale esistente GS lo studio di impatto sulla circolazione stradale sarà redatto da tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale con oneri a carico del proponente la trasformazione. La modifica del settore merceologico per la struttura commerciale

esistente GS è altresì subordinata all'avvenuta realizzazione della variante alla SP 159.

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 2

DISPOSIZIONI COMUNI

variato a seguito del recepimento delle osservazioni

elaborato PGT2

P.G.T. :

Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti
albo architetti Milano n. 1073
c.f. MFF GPL39D15F205M
p.i. 01721160156

Via Cadore 26
20135 Milano
tel 02-5516487
fax 02-55014724
e-mail pianprog@tin.it

Variante 2 al P.G.T.:

Dott.Arch. Ing. Paolo De Vizzi
albo architetti Lodi n. 329
albo ingegneri Lodi n. 387
c.f. DVZ PBN 75T17 F205A
p.i. 07987580961

Via XX Settembre 8
26900 Lodi
tel 0371-426677
e-mail studio@devizzi.it

maggio 2020

INDICE GENERALE

- Art. 1** Campo di applicazione
- Art. 2** Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni
- Art. 3** Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico
- Art. 4** Area di pertinenza
- Art. 5** Distanze
- Art. 6** Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso
- Art. 7** Aree di rispetto
- Art. 8** Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale
- Art. 9** Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche
- Art. 10** Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di governo del territorio
- Art. 11** Atti e piani di settore
- Art. 12** Eventuali contrasti tra gli atti del PGT

Art. 1. Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Art. 2 Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni

Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

2.1 La superficie territoriale (St) è la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura o infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

Non sono comprese nella superficie territoriale le aree appartenenti o destinate ad appartenere al demanio stradale provinciale, statale, comunale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali le quali, pur se campite dagli atti del PGT come edificabili, non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata con la relativa attribuzione.

I proprietari di dette aree non partecipano al convenzionamento, ma debbono essere interpellati per aver modo di verificare almeno la conformità degli elaborati di piano o di atto di programmazione negoziata con valenza territoriale alla situazione effettiva o a quella di progetto, nel caso in cui l'infrastruttura non sia ancora realizzata.

2.2 La superficie fondiaria (Sf) è la superficie disponibile del lotto edificabile e/o dell'ambito territoriale insediativo al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale. Questo parametro è riferito alle aree sulle quali il PGT si attua mediante intervento diretto. La Sf è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici. Nelle Aree di Trasformazione strategiche perequative (AT) disciplinate dal Documento di Piano (Relazione, par. 5.5 e successivi) e nelle Aree di Completamento urbano (AC) disciplinate dal Piano delle Regole (Norme di Attuazione PR2, art. 21), la

Superficie fondiaria Sf è data dalla parte residua della Superficie territoriale St detratta la superficie di cessione (Ce), come di seguito definita.

2.3 La superficie di cessione (Ce) è riferita alla superficie interna alle Aree di Trasformazione strategiche e delle Aree di Completamento urbano, comprensiva della superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 e di urbanizzazione secondaria U2, come definite dalla disciplina del Piano dei Servizi.

2.4 La superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, al lordo di tutte le murature, interne e perimetrali (queste ultime da computarsi in ogni caso con una profondità di cm 30), degli elementi aggettanti o "bow window", dei piani interrati e seminterrati nonché dei sottotetti, qualora abitabili. Sono inoltre comprese le parti di fabbricato interrate o seminterrate ad uso non residenziale la cui altezza netta interna sia superiore a metri 2,40.

Dal computo della Slp sono esclusi:

- a) i balconi, le terrazze, le tettoie, i ballatoi di accesso e le logge chiuse al massimo su tre lati.
- b) i seminterrati, ove non emergano dal piano del marciapiede stradale o da quello convenzionale più di metri 0,80, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e comunque con un'altezza massima interna non superiore a metri 2,40;
- c) i soppalchi con altezza libera inferiore a metri 2,00 e per una superficie complessiva inferiore al 20% della Slp totale;
- d) i sottotetti, la cui struttura interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non superi in gronda la quota di metro 1,00 e al colmo la quota di metri 2,40;
- e) le scale di accesso di uso comune e gli ascensori al servizio di più unità immobiliari residenziali, commerciali e direzionali nella misura massima di m² 12 per ciascun piano per la scale e fino a m² 4 per ciascun piano per l'ascensore, e montacarichi negli edifici produttivi nella misura di metri 10;
- f) i locali per il ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso qualora: - siano sottostanti al primo piano abitabile; - oppure se esterni alla sagoma dell'edificio, purché siano completamente interrati, o seminterrati di cui al punto b); - oppure se fuori terra, a condizione che abbiano un'altezza netta non superiore a metri 2,40, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- g) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati quali l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione e le canne fumarie (circolare M.LL.PP. 31.01.1973 n. 2474);
- h) i porticati pubblici e di uso pubblico;

- i) i porticati privati aperti almeno su due lati e fino ad una superficie non superiore al 20% della Sc totale. Nel caso in cui le superfici private porticate risultino complessivamente maggiori al 20% della Sc totale verrà computata come SIp la sola quota eccedente;
- l) gli spazi strettamente funzionali all'edificio, quali cantine, lavanderia, depositi e assimilabili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna non sia superiore a metri 2,40; oppure se esterni alla sagoma dell'edificio purché siano completamente interrati o seminterrati di cui al punto b);
- m) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala, gli ascensori realizzati al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è, inoltre, escluso dal computo della SIp ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente e comunque per superfici lorde di pavimento non eccedenti il 2% della SIp totale autorizzata.

Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della SIp gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero al servizio dell'attività svolta, purché interrati, o seminterrati ove non emergano dal piano del marciapiede stradale o da quello convenzionale, più di metri 0,80, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, e comunque con un'altezza interna non superiore a metri 2,40.

2.5 La superficie coperta (Sc) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento), definiti dal massimo ingombro, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione residenziale, delle parti aggettanti quali bow window, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente i 2,00 m;
- b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 3, nonché da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione.

In caso di distacchi maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

Nella verifica della Sc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

2.6 La Superficie permeabile (Sp) è la superficie di terreno libero, priva di pavimentazioni (anche di tipo aperto) e di costruzioni interrato, destinata unicamente a verde

2.7 L'altezza dei fabbricati (H) esprime l'altezza massima consentita del fabbricato, misurata sul prospetto più alto dalla quota zero, che dovrà sempre essere indicata ed individuata nei progetti, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile, per gli edifici con copertura piana. Nel caso di copertura inclinata l'altezza massima consentita va misurata sul prospetto più alto dalla quota zero fino alla quota media ponderale della copertura.

Su vie o su terreni pianeggianti, per quota zero si intende:

- a) l'originario piano di campagna ove non vi siano strade esistenti in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
- b) il colmo stradale o -se presente- il piano di calpestio del marciapiede, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
- c) ove vi siano più strade esistenti adiacenti, si fa riferimento alla più bassa delle quote individuata a norma della precedente lettera b). E' adiacente la strada che confina con il lotto o parte di esso.

Su vie o su terreni in pendenza si considera come quota zero il punto medio della facciata più alta; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio dell'elemento di maggiore altezza. L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di metri 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

L'altezza delle fronti, ai fini del rispetto dei limiti di distanza, è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti (sotto gronda) e delle medie dei timpani.

2.8 Il volume virtuale (V) esprime il prodotto della superficie lorda di pavimento del fabbricato per l'altezza, computata secondo le modalità alternative descritte nei successivi commi:

- a) per i fabbricati ad uso prevalentemente residenziale di nuova edificazione, di ampliamento e ricostruzione si computa l'altezza virtuale di interpiano pari a metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali. Per i locali con altezza superiore a metri 3,50 si calcola, a fini volumetrici, l'altezza reale;
- b) per i fabbricati ad uso prevalentemente non residenziale di nuova edificazione si computa l'altezza lorda effettiva dei singoli piani, misurata dal pavimento inferiore al pavimento superiore o dal pavimento inferiore all'intradosso del solaio superiore, nel punto medio, se inclinato.

L'unità di misura del volume virtuale è utilizzata in particolare per l'applicazione delle disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale parametro.

2.9 L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime la massima superficie lorda di pavimento S_{lp} costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie territoriale S_t.

2.10 L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime la massima superficie lorda di pavimento S_{lp} costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f.

2.11 Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, di superficie coperta S_c in rapporto alla superficie fondiaria S_f.

2.12 L'indice di permeabilità (Ip) esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile S_p e la superficie fondiaria S_f.

2.13 Per densità arborea (A) si intende il numero di alberi d'alto fusto, con altezza non inferiore a metri 2,00 da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f.

2.14 Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art. 4, sia stata individuata ed esclusa dalla S_f o dalla S_t relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Le disposizioni di legge o di regolamento che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; le convenzioni dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.

2.15 Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 150 mc di volume ed a 50 m² di S_{lp}.

Art. 3 Interventi edilizi, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico

3.1 I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della Slp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è redatta secondo lo schema approvato dal Consiglio comunale; laddove la convenzione stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune, la stessa è approvata dal Consiglio comunale.

3.2 I progetti, ivi compresi quelli dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.25 e ss. delle norme di attuazione del PTPR approvato con deliberazione C.R. 6.3.2001 n. VII/197 nonché della deliberazione G.R. 8.11.2001 n.VII/11045; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D.Lgs. n.42/2004.

L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dal Documento di Piano.

Art. 4 Area di pertinenza

E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione, andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità)

destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della SIp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto.

In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della SIp o del volume o della superficie coperta consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della SIp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

Art. 5 Distanze

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 1,50.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

5.1 Distanza minima tra fabbricati

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove

non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree comprese in ambiti di trasformazione o di aree di completamento la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse seminterrate la cui copertura abbia estradosso sporgente dalla quota zero sino a m 1,50.

5.2 Distanza minima dalle strade

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- a) m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- b) m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
- c) m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale o non residenziale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle

strade -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m 15.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

5.3 Distanza minima dai confini di proprietà

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica di m 5.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari
- d) ove vi sia accordo con il confinante per costruzione a confine (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a m 1,50.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini. Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati ad uso diverso da quello

abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 200 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 100. I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.

Art. 6 Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

6.1 Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei.

6.1.1 Agricolo

La destinazione d'uso agricola comprende la coltivazione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento di animali e le attività connesse nonché le attività assimilate a quella agricola dalla legislazione speciale.

Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili.

6.1.2 Residenza

La destinazione d'uso residenza comprende le abitazioni, gli accessori e le attrezzature di servizio alle abitazioni, le abitazioni collettive.

Sono destinazioni compatibili con l'uso residenziale:

- i servizi per la collettività quali biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle;
- le attività del settore commerciale limitatamente, qualora non diversamente specificato dalle norme del PdR, agli esercizi di somministrazione di alimenti

- e bevande con slp fino a 150 mq ed agli esercizi di vicinato per la vendita al minuto;
- i ritrovi e gli uffici di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali;
- le attività professionali insediate in unità immobiliari con Slp non superiore a m² 200;
- le attività terziarie insediate in unità immobiliari con Slp non superiore a m² 200;
- le attività del settore artigianale a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri e che siano insediate in unità immobiliari con Slp fino a m² 200;
- le autorimesse private/pubbliche.

All'interno dell'uso residenza è considerato ammissibile quale uso accessorio, nelle zone dell'Ambito storico e dell'Ambito consolidato individuate dal Piano delle Regole, la coltivazione di orti, alberi da frutta, e della vite nonché l'allevamento di animali da cortile, nelle quantità massime consentite dalla vigente disciplina igienico - sanitaria.

6.1.3 Produttivo (Industria e artigianato)

La destinazione d'uso produttiva comprende tutte le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica (a meno che la stessa non costituisca frazione dell'attività commerciale, nel qual caso va qualificata come tale) e di autotrasporto. Non sono ammesse attività produttive pericolose (industrie a rischio di incidente rilevante, di cui al D. lgs 334/1999 e s.m.i.).

Sono destinazioni compatibili con l'uso produttivo:

- le attività del settore commerciale limitatamente, qualora non diversamente specificato dalle norme del PdR, agli esercizi di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e comunque per una Slp non superiore al 20% di quella totale;
- i servizi industriali e per l'agricoltura come agenzie doganali, autotrasporti, borse mercato e fiere merci, centri di ricerca specializzata magazzini generali, uffici consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, rimesse per il nolo di macchinari agricoli ed industriali;
- gli spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- gli spacci di vendita al dettaglio effettuati direttamente dal produttore in ambienti tipologicamente assimilabili a magazzini/capannoni purché direttamente legati e gestiti dalla ditta produttrice (spacci aziendali);
- le attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative di gestione del personale, dei materiali, etc.);

- le attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).
- l'attività di commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali.

È inoltre considerata ammissibile la localizzazione di abitazioni funzionali alle attività produttive, destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, per una SIp massima non superiore a m² 250.

La destinazione residenziale connessa all'attività produttiva deve essere accompagnata da atto di vincolo a servizio dell'attività produttiva medesima.

6.1.4 Terziario e commercio

La destinazione d'uso terziaria e commerciale comprende:

- l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono considerate non alimentari le attività in cui la quota di superficie di vendita destinata al settore alimentare non superi il 10% della superficie di vendita complessiva.

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- esercizio di vicinato (VIC): esercizio commerciale avente superficie di vendita minore o uguale a 150 mq;
 - media struttura di vendita "1"(MS1): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 151 mq e 600 mq;
 - media struttura di vendita "2" (MS2): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 601 mq e 1500 mq;
 - grande struttura di vendita (GS): esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore a 1500 mq;
-
- le attività di produzione di servizi di carattere direzionale finanziarie, professionale, assistenziale, di ricerca tecnologica;
 - le attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressuali, attività ludico-ricreative (teatri, cinematografi, discoteche, etc);
 - i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali;
 - le attività di somministrazione di alimenti e bevande avente i requisiti di pubblico esercizio cioè l'attività disciplinata al titolo III, l.r. 2 febbraio 2010, n. 6, "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e ss.mm.ii., riguarda la vendita per il consumo sul posto e comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in

un'area aperta al pubblico, a tal fine attrezzata. In via esemplificativa comprende ristoranti, trattorie, bar ed altre attività analoghe anche diversamente denominate (pub, birreria, fast food).

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- esercizio di somministrazione "1" avente superficie minore o uguale a 150 mq;
- esercizio di somministrazione "2" avente superficie superiore a 150 mq;
- le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale;
- le attività di commercio complementare (quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc).

Rispetto alle attività del settore terziario e commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio (personale di custodia e proprietari imprenditori) di dimensione complessiva comunque non superiore a m² 250.

6.1.5 Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione.

Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico.

La destinazione d'uso attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale comprende le seguenti tipologie:

- servizi e attrezzature per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie);
- sedi istituzionali amministrative e uffici pubblici;
- servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;
- servizi per il culto;
- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- attrezzature e servizi per lo sport e per il tempo libero;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato;
- servizi e attrezzature per l'istruzione superiore (scuole superiori, licei, scuole tecniche, università);
- servizi ospedalieri e sanitari;
- aree a verde attrezzato (giardini, parchi);
- piste ciclabili in sede propria e spazi pubblici pedonali (piazze e percorsi protetti);

- servizi speciali;
- attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;
- attrezzature cimiteriali.

E' ammessa, laddove necessaria allo svolgimento dell'attività di servizio, la presenza di un alloggio, con superficie lorda non superiore a m² 100 per il personale di custodia.

Nell'articolazione d'uso "parcheggi pubblici e di uso pubblico" è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva destinata a parcheggio.

Sono destinazioni compatibili con l'uso attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale nella specifica articolazione di aree e attrezzature civiche e collettive, aree e attrezzature scolastiche dell'obbligo, aree e attrezzature religiose, aree a verde pubblico attrezzato, aree e attrezzature per lo sport, piazze e spazi pedonali e attrezzature cimiteriali:

- l'attività di commercio al dettaglio per la categoria di esercizio di vicinato;
- l'attività di somministrazione alimenti e bevande con slp inferiore a 150 mq.

6.1.6 Mobilità

Sono attrezzature per la mobilità:

- attrezzature e sedi per la viabilità;
- attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile;
- attrezzature e stazioni ferroviarie;
- stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante.

6.2 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda

agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono.

La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa:

- a) venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Art. 7 Aree di rispetto

Le tavole PR1a e PR1b individuano le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

7.1 Le **zone di rispetto stradale**, puntualmente disciplinate dalla Normativa del Piano dei Servizi (art. 15), sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

7.2 Le **aree di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con

le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Slp degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.338 T.U.LL.SS. e s.m.i.

7.3 Nelle **aree interessate da elettrodotti** ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

7.4 Gli **ambiti di tutela dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile** sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato QR4 "Vincoli ambientali e urbanistici" in scala 1:5.000 del Documento di Piano e negli elaborati di progetto del Piano delle Regole PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale", in scala 1:5.000 e PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano", in scala 1:2.000, ai sensi del D.lgs. 152/99 che definisce di tutela assoluta l'ambito finalizzato alla totale protezione del punto di sorgente, determinato con raggio di 10 metri dal centro del pozzo.

Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, quindi deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o di presa e ad infrastrutture di servizio.

Zona di Rispetto

È delimitata secondo le indicazioni della regione in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione (criterio geometrico), ai sensi del della D.G.R. n. 6/15137 del 27/06/96. Ai sensi della D.G.R 7/12963 del 10/04/2003 e del D.lgs 152/2006 in questa zona sono vietate le seguenti attività a rischio:

All'interno delle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali

sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

k) pozzi perdenti;

l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

La zona di rispetto dei 200 m di raggio a partire dal punto di captazione (criterio geometrico) può essere ridelimitata secondo il criterio idrogeologico e/o temporale ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996 in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa idrica.

Art. 8 Fattibilità geologica

Si rimanda al paragrafo “11.1 Prescrizioni di carattere geologico a corredo delle Norme Tecniche di Attuazione” della Relazione geologica – Aggiornamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT a corredo della Variante 2 al PGT.

Art. 9 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere

consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Art. 10 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

L'utilizzazione di aree ed immobili che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al 20% in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG); b.4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dagli atti del PGT).

Art. 11 Atti e piani di settore

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 L.R. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art. 22 L. n. 340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000), costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

Art. 12 Eventuali contrasti tra gli atti del PGT

In caso di discordanza fra diversi elaborati o atti del PGT prevalgono:

- fra gli elaborati con differente valenza, quelli di carattere prescrittivo rispetto a quelli di carattere orientativo;
- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra testo scritto e cartografie prevalgono le parti di testo che abbiano carattere prescrittivo sulle carte generali.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevale:

- la previsione contenuta nel PS nel caso di contrasto con uno degli altri due atti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- a previsione del PR in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Art. 13 Parco Agricolo Sud Milano

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Si rimanda pertanto alla disciplina degli interventi alla d.g.r. 3/08/2000, n. 7/818 di "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)". Le previsioni urbanistiche del PTC del Parco Adda Sud sono immediatamente vincolanti per

chiunque, sono recepite di diritto nel P.G.T. e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute”, ai sensi dell’art. 18, comma 4 della l.r. 86/1983.

- Gli interventi e le destinazioni d’uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall’articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti;
- Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l’esercizio dell’attività agricola, possono mantenere la destinazione d’uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale;
- Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco;
- Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato all’“Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie”, ai sensi dell’art. 22 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 2

Piano dei Servizi

RELAZIONE - Capitolo 4 pag. 71- 88

La dimensione pianificatoria, programmatoria e progettuale:
strategie e politiche di intervento”

elaborato PS3

P.G.T. :

Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti
albo architetti Milano n. 1073
c.f. MFF GPL39D15F205M
p.i. 01721160156

Via Cadore 26
20135 Milano
tel 02-5516487
fax 02-55014724
e-mail pianprog@tin.it

Variante 2 al P.G.T.:

Dott.Arch. Ing. Paolo De Vizzi
albo architetti Lodi n. 329
albo Ingegneri Lodi n. 387
c.f. DVZ PBN 75T17 F205A
p.i. 07987580961

Via XX Settembre 8
26900 Lodi
tel 0371-426677
e-mail studio@devizzi.it

ottobre 2019

4. LA DIMENSIONE PIANIFICATORIA, PROGRAMMATORIA E PROGETTUALE: STRATEGIE E POLITICHE DI INTERVENTO

Il Piano dei Servizi assume nella impostazione della legge regionale 12/2005 un ruolo più rilevante rispetto a quanto già previsto nella 1/2001, costituendosi non solo come uno dei tre strumenti fondativi del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), ma svolgendo al tempo stesso un ruolo autonomo nella definizione degli obiettivi e delle strategie operative per la costruzione della “città pubblica”, sia in relazione alla pianificazione e alla programmazione specifica della dotazione, quantitativa e prestazionale, delle attrezzature di interesse pubblico e generale alla scala urbana, sia nella definizione delle regole e dei meccanismi operativi (piani attuativi, compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica), che vanno a costituire elementi fondativi nella costruzione complessiva dello Piano di Governo del Territorio.

Gli indirizzi generali metodologici definiti dal Documento di Piano e sviluppati nell'impostazione dei contenuti del Piano dei Servizi assumono come presupposto operativo che lo strumento debba esercitare una duplice funzione: da un lato **strumento di pianificazione** generale, per fissare un quadro complessivo e coerente del sistema degli spazi pubblici e dei servizi locali disponibili alla collettività; dall'altro, **strumento di programma e progetto**, indirizzato a definire un preciso disegno fisico dello spazio pubblico locale, realizzabile attraverso il ricorso a risorse pubbliche e private, in funzione di finalità e obiettivi di sviluppo e di riqualificazione dell'ambiente urbano e in forma coordinata con le politiche di programmazione delle opere pubbliche (Programma Triennale comunale).

4.1 Obiettivi del Piano dei Servizi. Azioni strategiche e indirizzi progettuali

Le componenti “pianificatoria programmatica” e “progettuale” del Piano dei Servizi sono rappresentate nell’elaborato *PS1 “Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale”*, in scala 1:2.000 e disciplinate dalle norme di attuazione (Elaborato PS3).

La componente “**pianificatoria programmatica**” del Piano dei Servizi configura il quadro complessivo delle aree e delle attrezzature di interesse generale esistenti e di progetto; ne individua la localizzazione e ne definisce l’assetto territoriale in relazione ai sistemi della mobilità, ambientale e insediativo; ne identifica le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione delle quantità di standard; individua infine, in relazione al “Programma Triennale delle opere pubbliche” e ai bisogni locali verificati, le priorità dell’intervento pubblico.

La componente “**progettuale**” del Piano dei Servizi individua le prestazioni e le azioni da assumere per riqualificare, differenziare e incrementare l’offerta dei servizi. Definisce il quadro delle priorità da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come “disegno urbanistico” degli spazi collettivi e di uso pubblico, nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra gli spazi destinati a servizi di interesse generale e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

L’obiettivo più volte richiamato del miglioramento della vivibilità urbana trova conferma in una strategia generale e coordinata del Documento di Piano e del Piano dei Servizi che si concentra prioritariamente sulla necessità di incrementare la qualità dello spazio pubblico e, a tale scopo, pone come primaria la definizione di modalità e criteri per la progettazione organica e unitaria delle aree pubbliche,

articolando costruito e vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività.

Nello specifico il disegno urbanistico delineato nella parte “progettuale” del Piano dei Servizi è costituito dalle “Azioni strategiche e indirizzi progettuali” dell’elaborato PS1.

Le “azioni strategiche e gli indirizzi progettuali” definiscono graficamente gli obiettivi di carattere urbanistico e ambientale che dovranno essere garantite nel progetto della città pubblica e in particolare nell’attuazione degli interventi di trasformazione di iniziativa privata.

Le indicazioni grafiche rappresentative delle “azioni strategiche e degli indirizzi progettuali” sono, salvo diverse disposizioni, orientative in quanto non individuano né localizzano puntualmente ma solo schematicamente, le superfici che dovranno essere interessate dall’intervento. Ogni simbolo, che si pone come elemento di indirizzo nella dimensione spaziale, è tuttavia prescrittivo nella definizione degli obiettivi progettuali, selezionati quali elementi urbanistici e ambientali ritenuti irrinunciabili per il progetto, e pertanto sono cogenti nel determinare l’esito fisico della trasformazione urbana.

Sono invece prescrittivi anche nella localizzazione e nella dimensione di massima le indicazioni grafiche relativamente ai tracciati della nuova viabilità, per i tratti di progetto e ampliamento.

Di seguito vengono definiti gli obiettivi e le azioni strategiche per il progetto pubblico. Questi comprendono sia interventi che dovranno essere realizzati e gestiti direttamente da parte dell’Amministrazione comunale sia interventi che dovranno essere previsti e garantiti nell’ambito dei processi di trasformazione privata soggetti a pianificazione attuativa. Una componente fondamentale del progetto e del programma pubblico fa infatti riferimento all’intervento privato, sia per quanto riguarda la dotazione di aree, che verranno cedute gratuitamente alla collettività, sulla base di modalità operative di tipo perequativo, sia nella definizione di indirizzi progettuali che dovranno essere osservati da parte degli operatori privati nell’attuazione delle Aree di Trasformazione.

I principali obiettivi e le azioni strategiche definite nel progetto del Piano dei Servizi nello specifico riguardano:

- l'incremento della **dotazione quantitativa di aree** da destinare a verde e servizi di interesse generale, comprese quelle per l'**edilizia residenziale sociale**, da realizzare prevalentemente attraverso meccanismi attuativi di tipo perequativo e compensativo, limitando l'acquisizione di aree attraverso modalità espropriative;
- la costruzione della "**Spina Verde**" quale nuova struttura ecologica del paese capace di garantire un effettivo miglioramento della qualità ambientale e insediativa e costituire il tessuto connettivo primario di ricucitura tra i diversi quartieri di Dresano. Il disegno della Spina Verde, che dovrà riferirsi ad uno specifico "**Progetto Direttore**", dovrà prevedere modalità articolate d'uso delle aree interessate dalla costruzione parco (aree a vocazione prevalentemente naturale, aree attrezzate per il gioco e la fruizione, percorsi e aree pavimentate di collegamento ciclopedonale, etc), con percorsi attrezzati, quando possibile, con alberature lineari, illuminazione, spazi per la sosta, in modo da realizzare un vero e proprio sistema lineare della città pubblica. Dovranno in particolare essere previste e realizzate connessioni ambientali e pedonali, sia in direzione trasversale e che longitudinale, secondo gli indirizzi progettuali definiti negli elaborati grafici **DP1**, del Documento di Piano e **PS1** del Piano dei Servizi, funzionali a garantire una effettiva continuità fruitiva tra il sistema della "Spina Verde" e i diversi nuclei insediativi di Dresano.

Nello specifico, oltre al collegamento ambientale primario nord – sud, ossatura della Spina centrale, le principali connessioni riguardano:

1. un collegamento pedonale con alberature e verde da realizzare in direzione est tra la Centralità pubblica di Madonnina e il percorso lineare previsto lungo l'attuale sedime della SP 159 e di lì verso l'area boscata di mitigazione alla nuova strada di circonvallazione;

2. collegamenti pedonali, da realizzare con andamento trasversale est – ovest, che si configurino come “corridoi verdi attrezzati” di connessione tra il nucleo storico di Dresano, già caratterizzato dalla concentrazione di alcuni dei principali servizi comunali (Municipio, Chiesa, piazza attrezzata, plesso oratorio e scolastico religioso) e il nuovo quartiere Helios, con l’obiettivo di contribuire ad un rafforzamento del ruolo aggregativo del sistema di spazi e di servizi pubblici esistenti, attualmente costituito dalla piazza del “terzo Millenio” e dalla struttura di assistenza sociosanitaria (RSA), ma ancora caratterizzato da una debole attrattività e identità collettiva e sociale;
 3. un collegamento pedonale primario est – ovest tra la parte nord del nucleo storico, ove troveranno attuazione alcuni rilevanti interventi di Completamento (AC2, AC3 e AC4) e di Trasformazione (AT2) con la localizzazione di nuove previsioni insediative, e la Spina Centrale di Servizi, tra via delle Margherite e via dei Giardini;
 4. due collegamenti ambientali, da realizzare rispettivamente in direzione ovest e in direzione est, quale conclusione settentrionale del percorso centrale della Spina Verde e “porta” principale di accesso al Parco Sud; il primo corridoio mette in relazione il sistema del verde urbano con il Parco verso la valle dell’Addetta e il sistema ecologico provinciale;
- la realizzazione di una nuova **centralità pubblica integrata** (“*Polo dei servizi sociali e degli spazi pubblici*”) per attrezzature di interesse generale (in particolare con il nuovo complesso di edifici religiosi che comprende l’oratorio, la Chiesa e le strutture annesse) e per spazi aperti collettivi e aree a verde, al diretto servizio del quartiere di Madonnina, quale elemento di rivitalizzazione del quartiere stesso e a conclusione verso sud del percorso unitario longitudinale della “Spina Verde”;
 - la realizzazione di un **polo pubblico ambientale della fruizione e dei servizi per lo sport** (“*Polo dello sport e del tempo libero*”) da prevedere all’interno delle aree del **Parco Sud** localizzate a sud del nucleo urbano centrale di Dresano (Villaggio Ambrosiano), nelle aree comprese tra la nuova

e la vecchia SP159, nel processo di attuazione dell'Area di trasformazione strategica di interesse pubblico ATIP2.

Il progetto prevede: la realizzazione di un'area a parco attrezzato, nella parte ad ovest della strada provinciale 159, connotato prevalentemente da caratteri di tipo ambientale naturalistico (superfici totalmente permeabili a prato, alta dotazione arborea e arbustiva, attrezzature per il gioco e la sosta a basso impatto, uso di materiali naturali compatibili, etc) e direttamente connessa con il sistema dei servizi e dei percorsi pedonali; la realizzazione di un centro di servizi sportivi, con la previsione del nuovo campo da calcio, da prevedere secondo un progetto che garantisca un inserimento adeguato delle strutture costruite, compatibile con il paesaggio agricolo e ambientale del Parco Sud;

- il miglioramento della dotazione di attrezzature di interesse generale attraverso la previsione di un rafforzamento della **spina centrale dei servizi** da realizzare attraverso la costruzione della nuova biblioteca comunale sulle aree libere, localizzate tra via dei Giardini e via Giovanni XXIII;
- il completamento del sistema delle **connessioni ciclabili** all'interno del territorio urbano, a supporto delle funzioni insediate e programmate. In particolare sono previsti due nuovi collegamenti ciclabili in sede propria nell'ambito del progetto della "Spina Verde": un primo percorso, da via delle Margherite fino a via Leonardo da Vinci, da realizzare all'interno delle aree di cessione dell'Area di trasformazione AT2, nella fascia ad ovest del sedime carrabile della strada provinciale 159 (di cui verrà realizzato il declassamento ad una gerarchia locale); un secondo percorso, da realizzare, in continuità con il primo, da via Vigne fino a riconnettersi, a sud dell'isola ecologica posta in adiacenza dell'ambito cimiteriale, con la pista ciclabile esistente in sede promiscua, lungo via Milano, già collegata con il percorso ciclabile provinciale della via "Pandina". Viene infine prevista la riqualificazione della pista ciclabile attualmente esistente lungo viale Lombardia, da realizzare in sede propria con alberature;

- il rafforzamento delle **connessioni pedonali**, in particolare con l'obiettivo di realizzare una migliore continuità fruitiva del sistema delle aree e dei servizi pubblici (esistenti e di progetto), con particolare attenzione al collegamento con i nuovi poli pubblici da realizzare a nord (Polo pubblico ambientale del Parco Sud) e a sud nell'ambito di trasformazione a nord del quartiere Madonnina e le centralità già esistenti. A tal fine, oltre ai collegamenti pedonali previsti all'interno del progetto della "Spina Verde", assumono rilevanza primaria:
 1. la valorizzazione della percorribilità pedonale di via delle Camelie, che assume un ruolo principale di collegamento tra la Spina centrale dei servizi di via delle Margherite e via dei Giardini e il parco urbano da realizzare a nord del villaggio Ambrosiano;
 2. il percorso pedonale

- la realizzazione di una **fascia di mitigazione boscata** di separazione tra la nuova viabilità di circonvallazione e il fronte costruito del comune di Dresano; il progetto della fascia dovrà caratterizzarsi per una specifica attenzione agli aspetti naturalistici e ambientali, attraverso una densificazione delle alberature e interventi di modellazione del terreno, con l'obiettivo di garantire una efficace riduzione dei fenomeni di inquinamento acustico ed atmosferico sull'ambiente urbano.

4.2 Dimensionamento minimo dell'offerta di servizi

Alcuni elementi di discontinuità emersi nella nuova legge per il governo del territorio impongono qualche considerazione puntuale e forniscono riferimenti operativi sia nella definizione del dimensionamento della dotazione (minima) di servizi di interesse generale, sia in relazione alle modalità di determinazione dell'utenza.

La legge 12/2005 prende in considerazione l'**utenza complessiva** del servizio e delle attrezzature di interesse generale; superando il rimando tradizionale all'abitante teorico, il dimensionamento dell'offerta di servizi e la verifica del soddisfacimento di una dotazione minima di aree (standard) dovrà essere infatti effettuata rispetto al numero di utenti di servizi dell'intero territorio comunale, da determinarsi in base non solo alla *popolazione stabilmente residente* e alla *popolazione insediabile* (sulla base delle previsioni di sviluppo del DP), ma anche alla *popolazione eventualmente gravitante* nel territorio (per motivi occupazionali, di formazione e turistici - art. 9, comma 2).

In merito alla **dotazione minima** da garantire all'interno del Piano dei Servizi la nuova legge regionale dispone che venga assicurata, a livello comunale, una "dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 metri quadri per abitante" (art. 9 comma 3).

Una dotazione che, da un punto di vista meramente quantitativo, risulta ad oggi già ampiamente soddisfatta dal sistema di servizi esistenti nel comune di Dresano, verificata rispetto agli abitanti residenti (al 2008 la dotazione pro – capite è di oltre 40 mq/ab – *cfr. par. 1.3.1*).

Nessuna indicazione viene invece fornita dalla legge regionale 12/2005 sulle **modalità di computo** da utilizzarsi nella determinazione della superficie minima prescritta. Si possono tuttavia ritenere ancora praticabili le innovazioni precedentemente introdotte in merito dalla legge regionale 1/2001 (che istituiva il Piano dei Servizi), che consentivano, per talune attrezzature di interesse generale, al fine di restituirne più attendibilmente l'effettiva capacità prestazionale, la misurazione non solo della superficie fondiaria pertinenziale ma anche delle superfici lorde di pavimento.

La legge lascia al Piano dei Servizi il compito di definire caratteristiche e modalità delle **dotazioni** che i processi di trasformazione privata devono garantire alla collettività, in termini di aree cedute (per verde, parchi, parcheggi, etc), di attrezzature o infrastrutture da realizzare. Si prevede infatti che il Piano dei Servizi definisca, coordinatamente con gli indirizzi di sviluppo del Documento di Piano, **“la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi almeno la dotazione minima indicata al comma 3”**.

Sulla base di tale possibilità indicata dalla legislazione regionale si è ritenuto opportuno prevedere all'interno delle Aree di Trasformazione strategica (disciplinate dal DP) e delle Aree di Completamento (disciplinate dal PR), sottoposte a pianificazione attuativa, dotazioni rilevanti di aree per verde e servizi, in quanto prioritariamente finalizzate alla realizzazione degli obiettivi di interesse generale indicati dal PS e definite sulla base di un preciso progetto e programma operativo.

In tal senso, sia in riferimento alla già notevole dotazione esistente di aree per servizi e verde, sia con lo scopo di garantire un ulteriore miglioramento dell'offerta complessiva di aree destinate a servizi e a verde all'interno del territorio comunale, le previsioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole definiscono obiettivi di interesse pubblico differenziati a seconda delle diverse categorie di trasformazioni previste. Le quantità minime di aree da “cedere” negli interventi di trasformazione privata vengono determinati in riferimento al ruolo che tali trasformazioni assumono nella realizzazione del progetto strategico del PGT (Aree di Trasformazione strategiche perequative

disciplinate dal DP e Aree di Completamento urbano del PR e interventi di recupero nell'Ambito storico) e in relazione ai carichi urbanistici e ambientali determinati dalle funzioni d'uso ammesse (in particolare vengono richieste dotazioni aggiuntive di standard a seguito di modificazioni d'uso all'interno della città esistente consolidata che determinino una maggiore richiesta di servizi e di verde rispetto agli usi in essere).

Nello specifico sono previste le seguenti quote minime di cessione per servizi di interesse pubblico, secondo le modalità attuative disciplinate nei diversi strumenti di PGT, e comunemente finalizzate alla realizzazione del progetto programmatico del Piano dei Servizi:

Aree di trasformazione strategiche perequative

- Per le *Aree di Trasformazione strategica perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani (AT1)* una quota di **aree di cessione (Ce) minima interna** pari al **0%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento, oltre una cessione compensativa in ATIP1 pari a 17'505 mq;
- Per le *Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde" (AT2)* una quota di **aree di cessione (Ce)** pari al **39%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento per il sub ambito AT2.1 una cessione compensativa in ATIP1 pari a 8'940 mq, pari al 0% per il sub ambito AT2.2 e AT2.3 e pari al 55% per il sub ambito AT2.4;
- Per le *Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina (AT3, AT4)* una quota di **aree di cessione (Ce)** pari al **70%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento;
- Per le *Aree di Trasformazione strategiche perequative, di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e religiose e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina (AT5)* una quota di **aree di cessione (Ce)** pari al **50%** della superficie territoriale (St) interessata dall'intervento;

- Per le *Area di Trasformazione strategica perequative, di Interesse Pubblico (ATIP Ambito 1 e 2 e 3)* una quota di **aree di cessione (Ce)** pari a: 100% della superficie territoriale (St) per ATIP1; 10% della superficie territoriale (St) per l'Ambito ATIP2 oltre a una cessione esterna pari a 38'986 mq;

Aree di Completamento urbano

Per tutte le Aree di Completamento urbano, disciplinate dal Piano delle Regole, sono previste quantità di cessione di aree per servizi di interesse generale (standard) pari al 40% della St interessata dall'intervento; è altresì ammessa, salvo per le AC in cui le aree di cessione sono specificamente individuate con l'obiettivo di contribuire alla realizzazione del progetto di percorsi pubblici e del verde del parco urbano centrale ("Spina verde"), la possibilità di monetizzazione totale delle aree di cessione ad eccezione dell'ambito AC8 per il quale, valutata la necessità di mantenere sull'asse di via dei Giardini la continuità degli spazi pubblici attraverso la creazione di un verde pubblico di connessione tra la sede della biblioteca comunale e il plesso scolastico, è prescritta la cessione in loco delle aree a servizi.

Per le altre modalità di intervento che vadano a determinare modifiche di usi nel territorio o nel caso di strumenti attuativi di recupero (Piani di Recupero) laddove richiesti all'interno dell'Ambito storico devono comunque essere garantite le seguenti quantità minime di standard:

- 26,5 mq/abitante insediabile per le funzioni residenziali;
- 20% della SIp realizzabile per le funzioni produttive artigianali;
- 100% della SIp per le funzioni di terziario e commercio.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di cui al comma precedente, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree, secondo le modalità disciplinate dal Piano delle Regole

4.3 Perequazione urbanistica e compensazione edificatoria

Il raggiungimento degli obiettivi strategici del Piano dei Servizi, in sinergia con le indicazioni del Documento di Piano, viene perseguito attraverso l'applicazione prevalente di meccanismi **perequativi** e **compensativi**, capaci di assicurare la praticabilità economica (costo zero) e giuridica all'acquisizione delle aree per l'Amministrazione e al tempo stesso di tutelare e valorizzare il ruolo dei privati nei processi di trasformazione e riqualificazione urbana, garantendo un equo trattamento delle proprietà coinvolte. In questo modo viene riconosciuto il mercato e le sue esigenze, riducendo in parte le distorsioni determinate dalla rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività.

Perequazione, compensazione e incentivazione premiale costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione delle strategie urbanistiche del Documento di Piano e del Piano dei Servizi del comune di Dresano.

L'applicazione di modalità operative di tipo perequativo e compensativo riguarda in maniera diffusa gli obiettivi di sviluppo e tutela relativi sia al sistema insediativo che al sistema dei servizi e del verde, con particolare attenzione alla costruzione, valorizzazione e al miglioramento della efficienza prestazionale della "città pubblica".

L'acquisizione di nuove aree in attuazione delle politiche pubbliche non si avvale, se non in casi eccezionali, dell'esproprio, ma discende dall'applicazione del modello attuativo della perequazione urbanistica e della compensazione edificatoria.

In tal senso le principali strategie del Piano dei Servizi in coerenza con le previsioni strategiche e le modalità operative del Documento di Piano prevedono:

- a. la limitazione del meccanismo espropriativo a favore di una applicazione estensiva di **modalità attuative perequative**, che consentano da una parte di ottenere quale cessione gratuita, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, le aree da destinare ad usi pubblici e

- di interesse generale e dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione;
- b. in alternativa all'acquisizione onerosa, l'attribuzione di una **edificabilità compensativa** alle aree destinate a verde e servizi pubblici o di interesse generale che l'Amministrazione pubblica intenda conseguire in proprietà;
 - c. l'attuazione di una politica efficace per la **casa sociale**, da realizzare attraverso una diffusa disponibilità di aree, da ottenere all'interno dei processi di trasformazione privata e capace di garantire una effettiva integrazione sociale e urbanistica degli interventi di edilizia pubblica, superando uno dei limiti più critici manifestati nella lunga esperienza dei Piani di Zona;
 - d. la costruzione di una "**città più vivibile**" da realizzare, secondo gli obiettivi e le strategie definite per il Sistema dei servizi e per il sistema del verde e ambientale, attraverso: il disegno e il potenziamento degli spazi collettivi (piazze e luoghi pubblici), l'estensione della rete di percorsi ciclopedonali e l'incremento delle aree destinate a parco naturale e attrezzato, nello specifico attraverso la costruzione di una nuova "spina verde" centrale, quale struttura ambientale connettiva sia della città pubblica che dei quartieri urbani esistenti; il miglioramento della fruibilità e della sicurezza delle aree e delle attrezzature pubbliche; la valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche.

Le quattro strategie elencate si propongono di contribuire, sulla base di criteri di fattibilità ed efficienza, alla costruzione di un progetto organico di "città pubblica", reso possibile attraverso la formazione di una ampia riserva di aree da destinare a parco, spazi collettivi ("spina centrale") e ad attrezzature di interesse pubblico, non solo rilevante da un punto di vista quantitativo ma anche compatibile, in termini di accessibilità, fruibilità e vivibilità, alla reale funzionalità delle aree a verde e dei servizi. Un progetto unitario strategico che si pone l'obiettivo di un significativo miglioramento della qualità insediativa di Dresano, da realizzare, coerentemente con il disegno strutturale complessivo del Documento di Piano, attraverso il perseguimento di una effettiva integrazione fisica tra i diversi quartieri residenziali della città di Dresano (Centro storico, Madonnina, Villaggio Ambrosiano ed Helios) e al tempo stesso rafforzando l'integrazione con gli elementi del sistema agricolo

ambientale, con la valorizzazione dei percorsi pedonali, la tutela dei corridoi ecologici e delle connessioni verdi.

L'applicazione prevalente di meccanismi **perequativi** e **compensativi** permette di assicurare la praticabilità economica (costo zero) e giuridica all'acquisizione delle aree per l'Amministrazione e al tempo stesso di tutelare e valorizzare il ruolo dei privati nei processi di trasformazione e riqualificazione urbana, garantendo un equo trattamento delle proprietà coinvolte.

In questo modo viene riconosciuto il mercato e le sue esigenze, riducendo in parte le distorsioni determinate dalla rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività. L'acquisizione di nuove aree in attuazione delle politiche pubbliche, che non si avvale, se non in casi eccezionali, dell'esproprio, avviene attraverso modalità perequative con cui si ottengono le aree pubbliche necessarie, quale cessione gratuita negli interventi di trasformazione urbana. In tal senso il sistema delle Aree di Trasformazione strategiche perequative costituisce il luogo prioritario per la costruzione del progetto del nuovo parco centrale (Spina verde) e dei nuovi sistemi di spazi pubblici urbani.

Un secondo punto rilevante nell'impostazione del Piano dei Servizi è costituito dalla applicazione di modalità di **compensazione edificatoria** attraverso l'introduzione di un indice volumetrico unitario per le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale di cui è prevista l'acquisizione pubblica, condizione che garantisce il superamento definitivo della problematica del "doppio regime dei suoli" anche laddove non risulti possibile o opportuna, da un punto di vista urbanistico (aree di dimensioni ridotte, ampliamento di aree o attrezzature esistenti già destinate a servizi, etc.) l'applicazione di una disciplina trasformativa di tipo perequativo all'interno dell'area stessa.

L'indice compensativo, disciplinato dal Piano dei Servizi, per le aree e attrezzature di interesse generale da acquisire gratuitamente viene stabilito **pari a 0,15 m³/m²**.

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi e verde, cedute gratuitamente all'Amministrazione, non potrà essere realizzata e localizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere trasferita all'interno delle **Aree di**

Trasformazione Residenziali - ATR identificate dal Documento di Piano e soggette a pianificazione attuativa.

Edilizia economica e popolare

Tra gli elementi di innovazione introdotti dalla legge regionale 12 di particolare interesse risulta l'introduzione tra i temi di specifica competenza del Piano dei Servizi della previsione e programmazione delle aree da destinare ad **edilizia economica popolare**. In base alle nuove disposizioni disciplinari il Piano dei Servizi di Dresano favorisce la realizzazione di edilizia sociale all'interno delle *Aree di Trasformazione strategica AT*, attraverso la previsione di un meccanismo di incentivazione, che consente al privato di usufruire di una maggiore potenzialità edificatoria nei piani attuativi, in cambio della realizzazione diretta di edilizia sociale convenzionata in affitto ovvero della cessione gratuita al Comune di una parte delle stessa edificabilità aggiuntiva, finalizzata alla realizzazione di edilizia sociale, o in forma diretta da parte del Comune, o in alternativa da parte di imprese, cooperative, etc, a cui le aree vengano assegnate attraverso bando pubblico (*cf. par. 5.4.3*).

4.4 La dotazione di aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale

Ai fini della verifica quantitativa della dotazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale a livello comunale vengono considerate le seguenti tipologie, identificate come “standard” dal Piano dei Servizi nell’elaborato *PS1 “Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale”*, in scala 1:2.000:

- *Aree e attrezzature civiche e collettive – AC*
- *Aree e attrezzature scolastiche dell’obbligo – AS*
- *Aree e attrezzature religiose – AR*
- *Aree a verde pubblico attrezzato – V*
- *Aree e attrezzature per lo sport – VS*
- *Piazze e spazi collettivi pedonali – PS*
- *Parcheggi residenziali di uso pubblico – P*

Il progetto complessivo del Piano dei Servizi, in relazione con le previsioni di sviluppo del Documento di Piano, porta la dotazione complessiva di servizi di interesse generale presente nel territorio comunale di Dresano a **269.427 mq**, per una dotazione pro capite (**standard**), rispetto al numero totale di utenti, dimensionato in relazione ad un carico insediativo teorico massimo programmato dal DP (rispetto ad una soglia temporale decennale) di **4.068 abitanti**, di circa **66.23 mq/ab**.

L’attuazione completa delle previsioni di sviluppo del Documento di Piano e delle relative dotazioni richieste dal Piano dei Servizi negli interventi di trasformazione

privata perequativi (AT e AC) e compensativi porterebbe ad un incremento della dotazione esistente, attualmente pari a 114.000 mq, di circa il **136%**.

Nello specifico le **Aree di Trasformazione strategica**, contribuiscono alla nuova dotazione di aree a standard per una superficie di **127.348 mq** n via prioritaria destinati alla realizzazione del grande parco della "Spina Verde", al disegno delle nuove centralità pubbliche e dei nuovi servizi urbani. Una quantità di aree per servizi e verde corrispondente ad una dotazione di **223 mq** per nuovo abitante insediabile.

Le **Aree di Completamento urbano** garantiscono una superficie per servizi e aree di interesse generale di oltre **19.000 mq**, di cui da localizzare internamente al comparto **1.232 mq**, corrispondente ad una dotazione per abitante insediabile di **5,01 mq** e una quantità di aree pari a **17.216 mq** per le quali è ammessa la monetizzazione. Gli introiti acquisiti dalla monetizzazione delle suddette aree dovrà comunque essere destinata alla realizzazione delle opere pubbliche programmate nell'elenco triennale dei lavori pubblici o alla acquisizione di aree da destinare a servizi di interesse generale previste e programmate dal Piano dei Servizi.

Rispetto alla dotazione complessiva di servizi di interesse generale relativa allo scenario di sviluppo decennale del DP, la quota di aree per servizi attualmente esistenti rappresenta il **40%**, mentre quella prevista all'interno delle **Aree di Trasformazione strategiche perequative (AT) e delle Aree di Completamento urbano (AC)**, corrispondente ad una superficie assoluta di **128.580 mq** rappresenta ben oltre la metà della dotazione totale (**47%**).

La modesta quantità residua (circa il **11%**) è costituita da aree libere, destinate a servizi o già di proprietà, ma ancora da realizzare o da acquisire in via prioritaria attraverso modalità **compensative**.

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 2

Documento di Piano

RELAZIONE parte seconda

Criteri compensativi e perequativi, scenario strategico e disciplina operativa, capp. 4,5

variato a seguito del recepimento delle osservazioni

P.G.T. :

Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti
albo architetti Milano n. 1073
c.f. MFF GPL39D15F205M
p.i. 01721160156

Via Cadore 26
20135 Milano
tel 02-5516487
fax 02-55014724
e-mail pianprog@tin.it

Variante 2 al P.G.T.:

Dott.Arch. Ing. Paolo De Vizzi
albo architetti Lodi n. 329
albo ingegneri Lodi n. 387
c.f. DVZ PBN 75T17 F205A
p.i. 07987580961

Via XX Settembre 8
26900 Lodi
tel 0371-426677
e-mail studio@devizzi.it

maggio 2020

5 SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO. POLITICHE D'INTERVENTO E INDIRIZZI OPERATIVI

5.1 Un piano processuale per uno sviluppo equilibrato e compatibile. Strategie d'azione tra quadro strutturale, valutazione ambientale strategica e priorità operative

Il Documento di Piano di Dresano, sulla base di quanto disciplinato dalla legge regionale 12/05, assume il ruolo di indicare e sviluppare la visione strategica del comune, definendo al tempo stesso indirizzi operativi, strategie e priorità d'azione, per il governo del territorio urbano ed agricolo.

Il DP risulta il punto di riferimento per il complesso della nuova pianificazione comunale che comprende anche gli atti operativi del PGT, cioè il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole, i piani di settore e i piani attuativi, realizzando, al contempo, la cerniera tra la pianificazione comunale e la pianificazione e programmazione provinciale e regionale.

La Valutazione Ambientale Strategica

Se la buona prassi della pianificazione comunale attraverso i PRG comprendeva, nella sostanza, molti dei contenuti resi espliciti dalla nuova L.r. 12/05, va certamente sottolineato che la nuova legislazione integra strettamente il processo di pianificazione con uno strumento particolarmente innovativo, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che, introdotta dalla Regione in recepimento della Direttiva Europea 2001/42/CE, risulta una significativa evoluzione culturale che

dovrà essere preservata dalla deprecabile eventualità di assumere il ruolo di rituale elaborato accessorio non integrato nel processo di elaborazione del PGT.

La VAS viene integrata nel DP in quanto, appunto, quest'ultimo esprime il quadro di coerenze e quindi il percorso strategico generale, e quindi non conformativo, che verrà assunto dagli atti operativi della pianificazione comunale, i quali avranno invece il compito di definire le discipline di intervento su ogni parte del territorio.

La VAS integrata nella costruzione e verifica della strategia di piano -e non già la Valutazione di Impatto Ambientale del piano stesso eseguita ex-post- concorre ad attribuire al Documento di Piano un approccio *necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni fra i sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano.*

La VAS non costituisce in tal senso un atto autonomo, ma affianca, documenta e verifica il processo di costruzione del DP; deve risultare un metodo che accompagna e contribuisce all'evolversi del processo decisionale.

La VAS si giova di strumenti di valutazione delle scelte, degli obiettivi assunti e degli effetti di tali azioni, coinvolgendo la pluralità dei soggetti che possono contribuire alla verifica e all'arricchimento dei contenuti generali e settoriali del Piano; individua le criticità della situazione esistente e la compatibilità ambientale delle azioni previste dal DP rispetto ai criteri di livello sovraordinato in una prospettiva di area vasta; predispone strumenti di monitoraggio nella gestione del Piano e nelle future integrazioni e aggiornamenti.

Si tratta di introdurre e di integrare all'interno di tutte le fasi della sequenza della pianificazione strategica, operativa, attuativa e nel ciclo del suo futuro aggiornamento, la cultura della continua verifica ambientale e quindi l'uso di nuovi strumenti e procedure di valutazione e gestione; operazione fattibile solo se si introduce nel ciclo processuale della gestione del Piano la prassi del monitoraggio e della valutazione dei risultati, cui riferire la conseguente e continua elaborazione degli aggiornamenti del Piano stesso.

Le due dimensioni del Documento di Piano

Secondo i principi generali enunciati nel primo capitolo della presente Relazione, il Documento di Piano del comune di Dresano si caratterizza per l'assunzione di una duplice dimensione pianificatoria:

- una di livello **strutturale strategico**, che individua gli *elementi fondativi dell'assetto territoriale* (relativamente al sistema ambientale, infrastrutturale e insediativo), e ne delinea le principali strategie di tutela, valorizzazione e sviluppo di medio lungo termine;
- una componente **operativa programmatica**, finalizzata a selezionare le priorità d'azione nella realizzazione del progetto urbanistico e ambientale, a partire da una valutazione puntuale delle modalità di intervento e delle risorse (pubbliche e private) effettivamente disponibili, nonché deputata a definire i criteri regolativi e gli indirizzi progettuali per le Aree di Trasformazione (che troveranno conformazione nei Piani Attuativi o negli atti di programmazione negoziata), per le Aree di Completamento e per gli ambiti urbani consolidati del sistema insediativo (che verranno disciplinati nel Piano delle Regole), e per la costruzione della "città pubblica" (specificamente disciplinata nel Piano dei Servizi).

In tal senso la dimensione strutturale strategica del Documento di Piano, fondata sulla definizione di un robusto apparato conoscitivo e ricognitivo, va a costituire il quadro territoriale di riferimento, quale scenario condiviso delle "invarianti" ambientali, infrastrutturali e morfologico - insediative del territorio di Dresano, sul quale si innestano e trovano legittimazione:

- le azioni strategiche programmatiche di medio - lungo termine, che vanno ad incidere profondamente sulla struttura stessa dell'assetto territoriale definendone le future condizioni strutturali di riferimento (di questo tipo risulta la previsione della nuova Tangenziale Est Esterna di Milano - TEM, che viene recepita a livello comunale come pesante vincolo sovraordinato, ma a cui si lega, quale opportunità strategica di riorganizzazione viabilistica e riqualificazione urbana, la realizzazione del nuovo tracciato di circonvallazione ad est del nucleo abitato);

-
- le azioni progettuali e le priorità programmatiche di breve periodo, selezionate dall'Amministrazione con l'obiettivo di dare effettiva operatività agli obiettivi di governo del territorio, a partire dal riconoscimento di un ruolo centrale degli operatori privati nell'attuazione delle politiche urbanistiche locali.

La componente operativa del Documento di Piano risulta in tal senso flessibile e processuale, circoscritta nel tempo, disponibile alla compartecipazione pubblico/privata nella definizione delle scelte urbanistiche che troveranno conformazione definitiva, purché compatibili con il disegno dell'assetto strutturale e le strategie generali del Documento, all'interno dei Piani e dei Programmi attuativi o negli elaborati normativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Priorità operative e nodi strategici

La rilevanza ambientale e paesaggistica del territorio agricolo, l'elevata qualità abitativa del sistema insediativo residenziale, tuttavia connotato da una profonda frattura tra i diversi nuclei urbani esistenti, e la limitata dinamica dei fenomeni di "crescita" richiedono al nuovo Piano di Governo del Territorio di definire una strategia d'azione articolata:

- da una parte finalizzata *alla tutela e alla valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo e ambientale*, conservandone le attività produttive esistenti e incentivandone forme e modalità sostenibili di fruizione;
- dall'altra orientata ad una *decisa limitazione di nuove compromissioni di suolo* non ancora urbanizzato, perseguendo processi di trasformazione e riqualificazione della struttura insediativa esistente e quindi indirizzando prioritariamente il disegno di piano alla ricucitura dei vuoti interni e alla ridefinizione dei bordi e dei margini edificati.

Tale strategia è quindi tesa a ricollegare e integrare i quartieri esistenti, di antica e di recente formazione, sia prevedendo una *profonda riorganizzazione della città pubblica*, con la costruzione di una nuova centralità connettiva del verde urbano (spina verde) e l'incremento e il ridisegno degli spazi pubblici, che proponendo la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali negli spazi che oggi separano le comunità e che configurano discontinuità del perimetro urbano i quali, in accordo

con gli obiettivi espressi dalla Amministrazione comunale, perseguano un miglioramento diffuso delle condizioni abitative di Dresano.

Ciò in particolare attraverso l'introduzione di *criteri e indirizzi di sostenibilità* (urbanistica, ecologica ed energetica) per tutte le trasformazioni: ogni nuovo intervento urbanistico dovrà portare con sé un contributo di nuova qualità per i tessuti urbani ed un incremento del potenziale ambientale e sociale del paese. Questo significa:

- da una parte limitare il sistema delle trasformazioni urbane ad interventi di riqualificazione e recupero (aree vuote e/o sottoutilizzate) e al ridisegno delle aree irrisolte del perimetro urbano (peraltro già interessate da previsioni urbanistiche vigenti);
- dall'altra introdurre regole morfologiche, ambientali e energetiche per tutti gli interventi di trasformazione, al fine di garantire gli elementi rilevanti del progetto urbanistico, in relazione alle condizioni di vivibilità e fruibilità dello spazio collettivo (qualità degli spazi e dei percorsi pedonali e continuità delle connessioni verdi) nonché ai requisiti fisici e morfologici di compatibilità tra nuovi insediamenti, contesto urbano esistente e sistema ambientale.

Il ruolo dell'Amministrazione rispetto all'attuazione e gestione delle strategie urbanistiche del piano dovrà essere sostanzialmente diverso rispetto a quello svolto nel passato, anche –e soprattutto– in considerazione delle limitate capacità finanziarie e degli inadeguati strumenti di intervento di cui dispone.

In generale il Documento di Piano intende rafforzare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione Comunale, ampliando al contempo le responsabilità dell'operatore privato, sia nella realizzazione di nuovi interventi che nella cessione di aree pubbliche per verde e servizi.

Tale situazione obbliga a ricondurre ad una sostanziale concretezza e pragmatismo la definizione delle previsioni di sviluppo rispetto alle effettive risorse private e pubbliche attivabili nel periodo di operatività del piano.

In tale prospettiva i temi principali affrontati dal Documento di Piano di Dresano trattano quattro nodi strategici tra loro complementari:

- **la profonda evoluzione ecologico - ambientale della struttura urbana del paese;**
- **la riconnessione dei nuclei urbani esistenti e il ridisegno dei margini edificati;**
- **il progetto della città pubblica: la “spina verde” e le nuove centralità collettive;**
- **l’opportunità di strategie negoziali.**

5.1.1 La profonda evoluzione ecologico - ambientale della struttura urbana del comune

La strategia ambientale del DP assume quale obiettivo generale del PGT una profonda innovazione strutturale del *modello urbano* di Dresano.

L’antica matrice genetica del paese ha visto l’aggregarsi del centro di più antica formazione attorno alle cascine sorte sui nodi di un sistema di viabilità rurale, di andamento tortuoso, in quanto connessa al reticolo delle rogge e alle maglie aziendali.

Molto più recentemente, alla realizzazione del progetto della strada provinciale quale alternativa al vecchio tracciato storico, del tutto inadatto per le sue caratteristiche geometriche al crescente traffico motorizzato, ha corrisposto lo sviluppo insediativo prima dei nuclei della Madonnina, poi del Villaggio Ambrosiano e, negli ultimi anni, della lottizzazione Helios, tutti posti al di là della nuova arteria rispetto al centro di antica formazione, localizzato sulla vecchia strada sul lato orientale della provinciale.

Se l’adiacenza alla strada di circonvallazione del nucleo antico è risultato il fattore di localizzazione di singoli interventi urbanizzativi pianificati che hanno configurato, come già più volte affermato, altrettante comunità scarsamente aggregate tra loro, con la crescita del traffico veicolare su di un itinerario assai significativo della rete

provinciale e con l'affermazione di una cultura e di una coscienza ambientalista, la stessa strada risulta oggi la principale fonte di inquinamento e la più evidente barriera fisica e sociale che si oppone all'integrazione delle comunità presenti nel paese.

Considerato lo scenario sin qui descritto, il PGT si fonda sulla prospettiva –che appare oggi realistica e concreta– di realizzare a medio termine un impianto strutturale del paese radicalmente diverso dall'attuale, predisponendo da subito, attraverso l'edificazione di alcuni vuoti urbani significativi, le condizioni per tale evento.

Cogliendo l'occasione creata dalla attiva rivendicazione da parte dei comuni del Melegnanese –e, in particolare, dall'Amministrazione di Dresano– circa l'assoluta necessità, condivisa dalla Regione Lombardia, della ristrutturazione della viabilità ordinaria quale intervento strettamente connesso alla realizzazione della tangenziale Est Esterna sul proprio territorio, il DP e il PGT pongono in attuazione un evento effettivamente storico per Dresano.

Accanto alla realizzazione di un percorso alternativo della strada provinciale esterno rispetto al complesso del tessuto urbano, il DP prevede la sostituzione di quella che storicamente è stata il riferimento fondamentale del paese –la strada– con una nuova matrice insediativa –un parco– che costituisce una lunga struttura dorsale portante, una spina verde, integrata con percorsi trasversali, che risulti elemento di identità urbana, di collegamento, di ricucitura, di incontro sociale fra le comunità di Dresano.

Ma non si tratta solo di un percorso interno al paese: assumendo il corridoio ambientale predisposto dal Piano del Parco Sud fra l'incisione valliva dell'Addetta ad ovest e il paesaggio della pianura irrigua lodigiana ad est come estremità settentrionale di una direttrice verde che va dalla Madonnina a Balbiano, il parco urbano, anche attraverso il sistema dei percorsi trasversali, si integra nel complessivo sistema del Parco Sud nel quale il paese è completamente immerso e circondato, determinando il più significativo ed esclusivo carattere della nuova Dresano, la qualità urbana della residenza, il patrimonio sul quale il PGT si propone di investire il futuro della comunità dresanese.

In coerenza con quanto sin qui illustrato, la strategia ambientale del DP persegue l'obiettivo dello sviluppo sostenibile di tutti gli interventi sul territorio urbano ed extraurbano di Dresano. In riferimento a tale obiettivo si individuano tre differenti strategie d'azione:

- una diffusa salvaguardia del paesaggio agricolo e ambientale;
- la sperimentazione di effettive soluzioni di integrazione operativa tra urbanistica ed ecologia;
- la costruzione di una struttura a sistema della "città pubblica", con la previsione di nuove centralità collettive connesse al progetto di una nuova importante dorsale ambientale ("Spina Verde" - cfr parr. 5.1.3, 5.6.1).

Nello specifico le tre strategie si concretizzano:

- nelle aree del sistema agricolo ambientale, attraverso la **tutela e valorizzazione degli aspetti di rilevanza paesistica del territorio produttivo e naturale**, con particolare attenzione agli elementi costitutivi della trama del paesaggio agrario (rete irrigua, alberature di ripa, connessioni storiche, etc), e attraverso il miglioramento delle condizioni di fruibilità degli ambiti del Parco Sud in diretta continuità con il nucleo urbano di Dresano, da realizzare con il potenziamento dei collegamenti pedonali e la creazione di spazi e attrezzature per la fruizione sportiva e ricreativa, adeguatamente inserite nel contesto paesaggistico. Un ruolo cruciale nella attuazione della strategia ambientale del DP è in particolare rappresentato dalla previsione di specifici interventi da realizzare, in prossimità dell'ambito "di interesse paesistico" (PTC della Provincia di Milano) dell'Addetta, tra la parte nord del nucleo urbano centrale di Dresano e la frazione di Balbiano, finalizzati, da una parte, alla conservazione e alla valorizzazione del *varco ecologico connettivo* est-ovest, dall'altra alla realizzazione di una *nuova "porta" di accesso* alle due diverse unità paesistiche (ambientale e agricolo-produttiva) del Parco Sud caratterizzata dalla previsione di nuove aree a parco e servizi pubblici per lo sport e il tempo libero;
- nell'ambito urbano, con la **trasformazione di un pesante e inquinante vincolo urbanistico in una grande opportunità ambientale e sociale** attraverso la rimozione della presenza del tracciato della strada provinciale

- dell'asse longitudinale del paese e la sua sostituzione con una spina dorsale a parco attraverso la quale si riconnettono tutti i quartieri residenziali oggi fra loro separati;
- attraverso la ricerca di una **effettiva compatibilità ambientale ed ecologica del progetto del sistema della viabilità comunale**, da realizzare con la predisposizione di misure di mitigazione e contenimento degli impatti infrastrutturali determinati dalla nuova strada di circonvallazione (tracciato sostitutivo del tratto urbano della SP 159, intervento che presenta anche una connotazione di concreto realismo amministrativo a seguito della sua classificazione come opera connessa alla realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano) che dovrà essere prevista e realizzata secondo specifiche regole di ambientazione, con particolare attenzione, verso est, alla salvaguardia del paesaggio agricolo e, verso ovest, alla protezione dei margini edificati del nucleo urbano centrale di Dresano;
 - attraverso il **rafforzamento del sistema locale della "mobilità lenta"**, completando e irrobustendo la rete esistente dei percorsi ciclopedonali, e attraverso una riorganizzazione della gerarchia e della geometria della rete della viabilità urbana, al fine di garantire condizioni di maggiore sicurezza e facilità nell'attraversamento dei tracciati, al fine di favorire una più concreta integrazione tra le parti dei tessuti residenziali;
 - attraverso l'applicazione di **principi di rigenerazione ecologica** in tutte le nuove trasformazioni urbanistiche, per le quali dovranno essere previste misure di permeabilizzazione dei suoli e di diffusione del verde piantumato.

5.1.2 La riconnessione dei nuclei urbani esistenti e il ridisegno dei margini edificati

La strategia insediativa del DP attribuisce un ruolo centrale alla qualità complessiva del progetto del paesaggio costruito; questo obiettivo viene perseguito:

- attraverso una politica organica di tutela e di recupero del **tessuto storico**, non solo finalizzata alla salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificato ma anche degli impianti morfologici insediativi che connotano il paesaggio urbano tradizionale;
- con un attento **controllo edilizio e morfologico**, sia degli interventi diffusi di nuova costruzione e di ampliamento all'interno degli ambiti urbani consolidati, sia degli interventi intensivi negli ambiti di completamento e di trasformazione, con particolare attenzione alle aree di frangia, che assumono un ruolo centrale nel **ridisegno dei fronti urbani** in relazione con il sistema agricolo ambientale;
- perseguendo una stretta relazione fisica e funzionale tra i nuovi interventi di trasformazione urbanistica, il contesto edificato esistente e la costruzione del progetto pubblico, al fine di ottenere una effettiva **riconessione tra i nuclei residenziali**, oggi profondamente separati dall'attraversamento della strada provinciale SP 159 e dalla presenza di ampie aree non utilizzate localizzate prevalentemente longitudinalmente al tracciato della strada stessa;
- con la **salvaguardia e la valorizzazione degli insediamenti rurali**, non solo quali elementi del sistema agricolo produttivo, ma anche quali possibili "poli" attrattivi nella rete dei percorsi del sistema ambientale. Particolare attenzione viene rivolta nello specifico alla salvaguardia del complesso della cascina Belpensiero, quale manufatto di particolare rilevanza storico testimoniale, localizzato lungo i percorsi della rete irrigua, ma al tempo stesso direttamente minacciato dalla prossimità del tracciato di progetto della Tangenziale Est Esterna (TEM).

5.1.3 Il progetto della città pubblica. La *Spina Verde* e le nuove centralità collettive

Come si è più volte affermato, il progetto degli spazi aperti collettivi e il miglioramento della dotazione e della qualità dell'offerta del sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, costituisce il tema centrale nella definizione delle azioni strategiche del Documento di Piano.

La costruzione della "città pubblica" trova in particolare, un'attenzione specifica nei contenuti del Piano dei Servizi, che assume il ruolo di strumento privilegiato per affrontare la pianificazione, il disegno, la programmazione e la gestione dei servizi e delle aree di interesse collettivo, attraverso la definizione di modalità operative e di indirizzi progettuali, e sulla base della selezione delle priorità attuative, coerentemente ai bisogni locali e alle risorse attivabili.

Le principali strategie del Documento di Piano nella definizione del progetto pubblico riguardano:

- la costruzione di una **Spina Verde**, destinata prevalentemente a parco alberato e attrezzato, che va ad interessare tutta la fascia centrale del sistema urbano dresanese. Il nuovo parco urbano, che costituisce l'idea-guida strategica e strutturale del nuovo PGT, si configura come una vera e propria dorsale ambientale urbana finalizzata a riconnettere, da sud a nord e da est ad ovest, tutti i quartieri di Dresano, dalla Madonnina a Balbiano, sorti negli anni al di là della strada provinciale Sordio - Bettola (SP 159) rispetto al nucleo di antica formazione risultando quindi nettamente separati dal tradizionale centro della comunità urbana.

La realizzazione del parco coinvolge:

- aree attualmente libere e non utilizzate, localizzate lungo i margini della strada provinciale, la cui acquisizione pubblica viene prevista quale cessione, all'interno delle Aree di Trasformazione strategica, attraverso l'applicazione di meccanismi perequativi compensativi;

- una parte importante del sedime della stessa strada provinciale, che verrà interrotta nella sua continuità per disincentivarne l'uso da parte del traffico, eliminando la barriera viabilistica sull'asse centrale del paese, e che verrà declassata nella gerarchia d'uso, configurando un diverso sistema di viabilità a carattere urbano, di distribuzione e di penetrazione ai tessuti consolidati, ampiamente integrato da un diffuso sistema di viabilità ciclopedonale in sede propria.

Il ruolo attualmente svolto dal tronco della strada provinciale SP159 che attraversa il paese, verrà assunto dal nuovo tracciato di circonvallazione previsto lungo il margine orientale dell'edificato, al di là una ampia zona boschiva da realizzare a mitigazione degli impatti generati sull'urbanizzato;

- la realizzazione, a conclusione verso nord del percorso della dorsale ambientale della spina verde, di un **polo pubblico ambientale**, localizzato, all'interno delle aree del Parco Sud, tra il nucleo urbano centrale ovest di Dresano (Villaggio Ambrosiano) e la frazione di Balbiano, e destinato alla formazione di un nuovo parco urbano a basso livello di attrezzatura (ambito ad ovest della provinciale) e di un centro per servizi sportivi e per il tempo libero (ad est della SP 159), da prevedere e realizzare in modalità compatibili con il paesaggio agricolo e ambientale.

Relativamente a tale intervento si sono attenuti pareri preventivi favorevoli sia dal parco Sud che dalla Provincia di Milano.

L'ambito interessato dal progetto del nuovo polo pubblico per il verde e lo sport costituisce il tal senso la *porta di accesso* al Parco sud, tutelando al tempo stesso il mantenimento di un importante *corridoio della rete ecologica* del Piano Provinciale che connette in senso est-ovest il grande comparto agricolo orientale, confinante con la Provincia di Lodi, con l'ambito milanese dell'Addetta, incisione valliva di grandissimo valore dal punto di vista paesistico, geotopo e biotopo assai significativo dotato di sorprendenti caratteri di acclività, di una notevole presenza arborea, con presenze monumentali, idrauliche e storiche di grande interesse.

Il fatto di costituire, contemporaneamente, sia l'apice settentrionale della struttura del verde e dei servizi urbani del paese che una porta di accesso

alle due diverse unità paesistiche del Parco Sud nel punto di transizione e di connessione fra queste, attribuisce all'area, in tutta evidenza, il ruolo di articolazione nodale tra il sistema della città pubblica di Dresano e il sistema agricolo ambientale del Parco.

- il rafforzamento del sistema degli spazi collettivi con la creazione di una nuova **centralità pubblica integrata per la socializzazione e il tempo libero** da realizzare a sud del paese, nell'ampio ambito compreso tra il quartiere della Madonnina e il recente insediamento residenziale Helios.

Il progetto, che costituisce un elemento strategico fondamentale nella riconnessione fisica e funzionale delle parti urbane di Dresano, prevede:

- la realizzazione di un centro per attrezzature religiose, in ampliamento e profonda riorganizzazione di quello esistente, con la costruzione della nuova Chiesa parrocchiale e delle attrezzature oratoriali connesse;
- la realizzazione di attrezzature e spazi per lo sport e il tempo libero (aree gioco per i bambini, campi per la pratica sportiva e aree per lo svago degli anziani);
- la costruzione di una forte e riconoscibile "centralità pubblica", da realizzare sulla base di un progetto unitario, costituita da una piazza, giardini di quartiere e percorsi pedonali protetti che concludono verso sud il disegno ambientale lineare della spina verde.

L'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo polo pubblico viene garantita all'interno dei processi di trasformazione che interessano il sistema delle aree attualmente non utilizzate a nord del quartiere della Madonnina e le aree dell'attuale campo sportivo, di cui viene previsto il trasferimento nel polo ambientale a nord (Parco Sud).

- il completamento e la ridefinizione di un disegno organico integrato della rete dei **collegamenti ciclopedonali** da realizzare, prevalentemente all'interno delle aree di cessione interessate dal progetto della spina verde, garantendo una più ampia e diffusa connessione delle parti residenziali con il sistema del verde e dei servizi.

5.1.4 L'opportunità di strategie negoziali

Il superamento del modello tradizionale *conformativo* del Piano Regolatore Generale e la definizione del Documento di Piano quale quadro *condiviso* di riferimento per l'azione urbanistica, rende opportuna, al fine di garantire una reale efficacia ad alcuni interventi "complessi" di riqualificazione e/o di trasformazione, l'applicazione da parte dell'Amministrazione comunale di procedure negoziali.

L'obiettivo di garantire le potenzialità operative delle trasformazioni strategiche rispetto a rilevanti obiettivi di interesse collettivo (l'acquisizione delle aree per la costruzione della "Spina Verde" e delle nuove centralità pubbliche e la ricucitura dei quartieri esistenti) rende infatti auspicabile e opportuna la scelta di un percorso consensuale nella costruzione dei progetti, da realizzare attraverso procedure in cui siano individuate le risorse ed i soggetti interessati, i tempi, gli strumenti e le forme dell'attuazione.

La declinazione del Documento di Piano come cornice degli elementi strutturali e come manifesto esplicito delle priorità strategiche consente una valutazione preliminare della ammissibilità dei progetti privati in base alle compatibilità con gli assetti territoriali e con gli obiettivi di sviluppo indicati dalla Amministrazione.

All'interno delle logiche consensuali di corresponsabilizzazione tra Amministrazione pubblica e operatori privati nella definizione dei contenuti progettuali delle trasformazioni, aumenta anche l'esigenza di tutelare e valorizzare i caratteri distintivi della identità e della morfologia urbana, rispetto ai quali fornire criteri di valutazione dei progetti.

Per favorire la trasparenza delle scelte negoziali e la loro finalizzazione ad un interesse generale diventano dunque condizioni indispensabili almeno due aspetti dell'azione pubblica:

- la definizione nel Documento di Piano delle *priorità strategiche e degli obiettivi pubblici condivisi*, a partire dalla costruzione di un processo continuo di partecipazione allargata a tutti i cittadini;
- l'individuazione preliminare di *criteri di valutazione* delle proposte private di trasformazione (indicazioni progettuali, riferimenti morfologici, obiettivi prestazionali e priorità pubbliche) definiti sulla base di rappresentazioni schematiche dell'assetto locale al fine di garantire il sistema delle relazioni e delle compatibilità ambientali e insediative del progetto nonché una adeguata attenzione ai caratteri morfologici della città esistente.

Il Piano di Governo del Territorio di Dresano si impegna pertanto a dare forma e operatività ai quattro obiettivi strategici precedentemente indicati (*par. 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4*), sperimentando le innovazioni della riforma legislativa regionale e nazionale, nella prospettiva di un piano che sia soprattutto *utile e adeguato* per gli obiettivi dell'Amministrazione e per i bisogni della collettività dresanese.

5.1.5 Per un futuro di razionalità amministrativa nella profonda innovazione ambientale e sociale della struttura urbana

Possono porsi degli interrogativi sui limiti e sugli effetti del porre alla base del DP e del PGT un obiettivo strategico così importante, sia dai punti di vista della radicale trasformazione strutturale del paese che delle risorse necessarie per realizzarlo.

Ci si può chiedere quale sarà il tempo necessario per ottenere il risultato atteso e quanti e quali interventi insediativi previsti dal piano sono effettivamente attuabili prima dell'entrata in esercizio della viabilità provinciale alternativa che permetterà il pieno raggiungimento del sunnominato obiettivo.

Può essere legittimo domandarsi quali siano le possibilità operative di configurare, attraverso l'idea della dorsale di verde e servizi, un flusso di relazioni fra le comunità e fra queste e le funzioni di servizio che il PGT pone agli estremi meridionale e settentrionale del parco di spina.

- Sembra fuori discussione il diritto - dovere di una comunità che ha scelto di abitare nel contesto di un parco agricolo (il Parco Sud) di porsi, con il PGT, un grande obiettivo per il futuro del paese, perseguire un modello insediativo radicalmente diverso dall'attuale, un assetto urbano che concretamente privilegia la qualità della vita delle comunità, aggregando i quartieri esistenti e gli sviluppi futuri intorno ad un parco, piuttosto che lungo una strada provinciale di grande traffico.
- L'esperienza locale già indica come la strategia di assumere l'obiettivo di mantenere e di incrementare notevolmente la qualità ambientale dell'abitare a Dresano possa oggi avere un effetto positivo anche sui valori immobiliari.
- Al di là delle interpretazioni di quale sia l'arco temporale di riferimento del DP e della legittimità di porsi obiettivi di medio/lungo termine, è ben evidente la differenza fra un'espansione urbana che procede allargandosi a macchia d'olio con espansioni successive e l'adozione di un forte modello strutturale che prevede l'aggregazione attorno ad una matrice ambientale quale un parco di spina che va dalla Madonnina all'Addetta, obiettivo che, per essere completato, può necessitare di tempo.
- Dalla iniziale fase dove lo spostamento della provinciale poteva risultare un obiettivo legittimo, ma lontano nel tempo, poco realistico dal punto di vista dell'impegno finanziario e quindi velleitario, si è passati all'attuale fase nella quale L'Amministrazione comunale ha ottenuto che, sulla base di un Accordo di Programma, l'opera risulta connessa alla realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano, evento certamente gravemente negativo per il territorio attraversato, ma che porta con sé la possibilità di rivendicare il programma di un parco che attraversa il paese al posto di una strada provinciale caratterizzata da un notevole volume di traffico.

- La data prevista per l'entrata in funzione della Variante Esterna alla SP159, anche se programmata dagli Enti responsabili, non è evidentemente oggetto di decisione da parte dell'Amministrazione Comunale.
Alla dimensione strategica del DP e del PGT si affianca un secondo carattere che garantisce la vita amministrativa del paese: il PGT configura tutti gli interventi insediativi previsti dal piano in modo che risultino eseguibili anche prima dell'avvenuta voltura dell'attuale sedime della provinciale al comune di Dresano. Infatti le cessioni di aree per servizi pubblici dovuti per l'attuazione delle trasformazioni insediative di rilevanza strategica costruiscono gradualmente il corpo polilobato del parco, transitoriamente interessato dalla presenza della provinciale (sul margine occidentale nel tratto urbano settentrionale della SP159 e sul margine orientale nel tratto meridionale di questa), parco che potrà godere della piena continuità e identità dopo l'eliminazione della presenza della strada, ma che, anche in presenza di questa, disegna una dorsale verde che si estende dalla Madonnina all'Addetta e che presenta una dimensione trasversale media di notevole entità.
- E' del tutto evidente che è necessario che l'Amministrazione disponga – come già illustrato– di un **piano direttore del parco di spina** per configurare –nell'interesse pubblico– l'assetto e l'uso delle aree oggetto di cessione da parte degli interventi di trasformazione insediativa che assumono rilevanza strategica per il futuro del paese. La declinazione dei vari e specifici usi e tipi di attrezzature delle aree del parco sarà operata da tale piano direttore e dai singoli progetti dei servizi ma, certamente, si può osservare che la destinazione di uso più estesa è quella a verde piantumato attrezzato, con percorsi e zone di sosta, e che certamente il parco sarà caratterizzato da un percorso longitudinale continuo che va dal polo dei servizi sociali e dei nuovi spazi pubblici della Madonnina alle aree del parco urbano dal quale si accede alla valle dell'Addetta a sud ovest di Balbiano in territorio di Colturano e al nuovo polo sportivo posto a settentrione della rotatoria sulla SP159, connesso alla precedente con un percorso ciclopedonale che sovrappassa la provinciale.

Nello schema generale del parco, il segno longitudinale innanzi ricordato si integra con quattro direttrici principali trasversali in senso est/ovest:

- la prima, dal nuovo polo religioso e sociale della Madonnina e dagli spazi pubblici antistanti, verso le aree del Parco Sud poste al di là del tronco dimesso (dopo la realizzazione della circonvallazione) della Via Milano;
- la seconda, in corrispondenza delle aree per servizi esistenti a nord della Via L. Da Vinci dal Viale Lombardia fino al Municipio e alla Chiesa di S. Giorgio Martire nel centro di antica formazione;
- la terza, nella fascia compresa fra Via dei Giardini e Via delle Margherite fino al centro di antica formazione;
- la quarta, nell'ambito del Parco Sud, è costituita dal corridoio ambientale destinato a parco urbano verso l'Addetta e a polo sportivo verso est al di là della provinciale.

Il conclusione, il parco di spina è concepito come il supporto e la sede di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili che corrispondono al complesso di *linee di desiderio* che uniscono le origini e le destinazioni dei movimenti fra residenza e servizi, con l'obiettivo di favorire al massimo i movimenti che possono prescindere dall'uso dell'automobile.

Non è questo un obiettivo ambientale e civile estremamente importante per il futuro della qualità della vita del paese?

L'attrattività dei servizi, dei percorsi e dell'ambiente ove essi si svolgono ne determinerà l'uso e, in definitiva, la qualità della *città pubblica* di Dresano.

5.2 Il sistema agricolo e ambientale. Una nuova relazione con l'insediamento urbano per una più alta qualità della vita

La tutela del patrimonio ambientale e produttivo costituito dalle aree agricole del Comune di Dresano risulta un obiettivo fondamentale assunto dalla pianificazione sovraordinata (e profondamente condiviso dai cittadini dresanesi e dall'Amministrazione Comunale) che viene oggi, come è noto, oggettivamente messo in crisi dalla stessa programmazione regionale e provinciale, anche se attraverso controverse valutazioni dei costi, dei benefici e dei compromessi, con la previsione della realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano.

Come già sottolineato, la valenza paesistico - ambientale del vasto ambito agricolo che circonda il nucleo abitato di Dresano ha concorso in misura notevole nella formazione delle motivazioni che hanno indotto molte famiglie nella scelta di abitare nel Comune, determinando un costante ritmo di crescita della popolazione residente.

Il territorio comunale, dal punto di vista agricolo produttivo, offre una apprezzabile risorsa in quanto a valore agronomico, vocazione, uso e caratterizzazione dei suoli. A questo corrisponde un evidente valore paesaggistico e particolarmente, se si considera il contesto territoriale immediato dell'Addetta, una assai elevata caratterizzazione naturalistica.

Tutto ciò trova riscontro nella inclusione nel **Parco Agricolo Sud Milano** di sostanzialmente tutto il territorio non urbanizzato del Comune. Sono escluse dal Parco solo poche aree agricole adiacenti al viale Lombardia, poste in prevalenza lungo il confine comunale con Vizzolo Predabissi. Risulta invece compreso

totalmente il grande comparto agricolo posto ad oriente del nucleo urbano di antica formazione e della SP 159, e le aree comprese tra il nucleo urbano consolidato centrale (Villaggio Ambrosiano) e gli insediamenti residenziali adiacenti al nucleo edificato della frazione di Balbiano. Tali aree assumono un ruolo ambientale strategico quale “corridoio ecologico” vincolato dal PTCP e dal Piano del Parco Sud: un varco nell’edificazione esistente lungo la SP 159, attraverso il quale si prevede la connessione ambientale della valle dell’Addetta, di rilevante valore ambientale e naturalistico, con il comparto agricolo orientale e con il paesaggio lodigiano .

Le strategie del Documento di Piano di Dresano assumono e confermano la disciplina di tutela e di valorizzazione del paesaggio agrario e naturale definita nei Piani territoriali della Provincia e del Parco Sud Milano.

In tal senso, in coerenza e completamento degli obiettivi indicati per il sistema agricolo ambientale dai due strumenti sovraordinati, il DP prevede di estendere la tutela alle aree agricole esistenti, non comprese all’interno del perimetro del Parco Sud, poste ad ovest di via Di Vittorio e di viale Lombardia, per le quali esclude ogni possibilità di trasformazione urbanistica, indicandone una *destinazione agricola di salvaguardia* da disciplinare in senso conformativo nella normativa del Piano delle Regole.

Se le strategie per il territorio agricolo del Documento di Piano confermano gli indirizzi e la disciplina dei piani territoriali della provincia e del Parco Sud, esistono aspetti strategici del progetto del piano che assumono, come si vedrà anche nei paragrafi successivi, una dimensione trasversale nella definizione delle strategie ambientali, infrastrutturali e dei servizi di Dresano.

I due temi strategici del progetto del nuovo piano di Dresano che assumono questo ruolo trasversale sono costituiti dal progetto della *spina verde urbana* e dal connesso spostamento della strada provinciale Sordio - Bettola al di fuori del centro urbano. A tutto ciò si lega a valle il vincolo sovraordinato generato all’interno del territorio agricolo di Dresano dalla programmazione della nuova Tangenziale Est Esterna di Milano, vincolo assai pesante per il territorio comunale.

Considerando ora le politiche d'intervento nel settore ambientale, il PGT affronta l'idea guida fondamentale ripetutamente illustrata in queste pagine: trasferire il tracciato della SP 159 –che divide il paese- lungo il margine orientale del nucleo antico del paese e realizzare un parco urbano lineare che risulti la spina verde centrale del paese, la matrice di aree pubbliche che unifica le comunità che sono cresciute intorno alla strada provinciale.

Trasformare un vincolo che risulta causa di impatto ambientale e sociale in una grande opportunità ambientale in grado di conferire una nuova identità al paese, è la strategia illustrata più diffusamente sia nell'ambito delle determinazioni di Piano che nelle sintesi delle politiche di intervento relative alla mobilità, alle quali si rimanda per alcuni utili approfondimenti.

Si tratta di un progetto urbano che presenta necessariamente due fasi principali e un arco temporale di riferimento che supera il quinquennio.

Si vuole qui sottolineare che già in prima fase, corrispondente al PGT 2007, si realizza – con le trasformazioni previste dal PGT negli ambiti strategici – lo scenario sul quale la traslazione della provinciale risulterà l'evento conclusivo che cambierà radicalmente la qualità dell'ambiente urbano.

Tale scenario di prima fase, infatti, pur con la presenza della SP 159, presenterà una sequenza di aree verdi in senso nord-sud che predispongono la direttrice ambientale principale delle città pubblica e le sue connessioni in senso est-ovest con il sistema dei servizi esistenti.

Riferimento fondamentale del sistema del verde urbano è, come già precedentemente illustrato, la creazione all'apice settentrionale del paese di un'area a parco piantumata e attrezzata verso ovest e di uno spazio destinato allo sport verso est, realizzando quindi il collegamento del percorso urbano centrale ciclopedonale nel verde alla valle dell'Addetta in Colturano e Mulazzano.

Si noti che il PGT prevede l'accesso diretto ciclopedonale a queste aree dalle vie delle Camelie e dei Platani che su di essa sboccano, in modo da garantire accessibilità ciclopedonale diretta anche al piccolo nucleo di residenze poste sul confine con Balbiano collegate al paese anche dal percorso ciclopedonale sul ciglio meridionale del sedime stradale attuale della SP159, che si prevede venga confermata come viabilità locale distinta dal nuovo tracciato della provinciale.

Questo nodo territoriale costituisce l'accesso al patrimonio ambientale e urbanistico dell'Addetta e del comparto agricolo nordorientale del comune, che si estende verso nord-est con un paesaggio di campi, filari e acque di notevole pregio paesistico.

Anche qui il DP raccoglie il contributo del PTCP che ha individuato e vincolato un corridoio ecologico e un *ambito di rilevanza paesistica* che corrisponde alle aree di cui sopra, destinate dal PGT a parco attrezzato e a spazio sportivo in continuità con l'*ambito di progetto di consolidamento ecologico e fruizione* e con un percorso di interesse paesistico lungo l'Addetta.

Non si può certo non considerare l'interferenza tra la SP 159 e il sistema del corridoio ambientale est/ovest (dalla valle dell'Addetta alla Cascina Belpensiero) sul quale sbocca la spina verde a parco nord-sud che sostituirà il tracciato urbano della strada provinciale.

Anche se l'asse stradale non risulta interposto tra la spina verde e le aree di accesso alla valle dell'Addetta, è evidente l'opportunità della connessione senza barriere di queste con il comparto nord orientale del comune e con il complesso sportivo proposto dal PGT il quale si giova dell'adiacenza con un'area dove i percorsi nella viabilità interpodereale offrono grandi opportunità ambientali. Tale connessione allo stato attuale (progetto esecutivo) non risulta tuttavia prevista.

5.3 Il sistema infrastrutturale e della mobilità

5.3.1 Il nuovo quadro territoriale. Il progetto della Tangenziale Est esterna (TEM), il nuovo ruolo della SP 159 e il suo tracciato alternativo esterno al tessuto urbano

Come è ben noto, sullo scenario del territorio del Melegnanese, caratterizzato da una rete stradale che in molti casi raggiunge livelli di grave congestione, è apparso il progetto della Tangenziale Est Esterna di Milano che prevede –nel progetto approvato dal CIPE– il passaggio di questa autostrada attraverso il territorio comunale di Dresano.

Tale evento è intervenuto poco dopo l’inizio dell’elaborazione del previgente Piano Regolatore Vigente (variata successivamente, dopo la legge 12/05, nell’attività di progettazione del presente PGT) determinando un rallentamento di tale lavoro in rapporto alla necessità di chiarire di uno scenario territoriale in profonda evoluzione.

Senza volere in alcun modo proporre una cronaca di una intensa stagione di dibattiti connessi al progetto della Tangenziale, è opportuno richiamare ed elencare assai brevemente alcuni eventi nodali e alcune osservazioni che risultano utili per sintetizzare la più recente evoluzione e lo scenario attuale relativamente al sistema della viabilità che a Dresano risulta inseparabilmente connesso e integrato –come più volte affermato– al sistema ambientale e dei servizi e al sistema insediativo.

-
- La realizzazione della Tangenziale Est esterna di Milano attraverso il territorio comunale, dopo anni di dibattiti e valutazioni di alternative, costituisce ora una prospettiva pienamente inserita nella programmazione regionale e nazionale
 - Il Comune di Dresano, con la cancellazione del previsto svincolo della TEM con la SP159 sul proprio territorio (previsto dal progetto iniziale), ha ottenuto un fondamentale risultato (assai poco noto e valutato); tale svincolo stravolgerebbe drammaticamente il paese, il suo territorio, l'ambiente, l'economia locale e quindi la vocazione territoriale sostanzialmente residenziale che risulta dall'espressione della volontà dei cittadini.
 - L'Amministrazione Comunale ha ottenuto altresì lo spostamento della Tangenziale al di là della Cascina Belpensiero (inizialmente separata dal paese dalla previsione del tracciato autostradale); Belpensiero resta unita al centro urbano confermando il suo ruolo e il suo rapporto con questo sotto il profilo dell'ambiente e della prospettiva dell'offerta di servizi per il tempo libero
 - La decisione dei Sindaci del Melegnanese circa il progetto di potenziamento dell'itinerario Via Emilia-Cerca in Melegnano, in alternativa alla ricerca di eventuali tracciati diversi per la Sordio-Bettola, aventi *“la funzione di intercettare il traffico di attraversamento dei centri abitati dell'area melegnanese”* (secondo l'oggetto di uno studio promosso dalla Regione Lombardia) non sembra certo avere né concreti margini di realizzabilità e neppure alcuna validità dal punto di vista dell'efficienza viabilistica in rapporto all'obiettivo a suo tempo indicato; l'intervento peraltro non risulta essere effettivamente programmato e finanziato.
 - Si è dimostrato infatti che l'eventuale potenziamento dei tronchi della Via Emilia e della Cerca in Vizzolo e Melegnano non può certo determinare un contenimento dei flussi attesi sulla Sordio-Bettola. Il contenuto di un accordo di programma, i connessi finanziamenti e l'attività di progettazione in corso evidenziano tale valutazione da parte della regione Lombardia.

- La prospettiva del potenziamento della SP159 e l'accresciuto ruolo di essa nella rete della viabilità ordinaria a seguito della realizzazione della TEM rende ancora più intollerabile il tracciato della provinciale in mezzo al paese, elemento questo che risulta il principale ostacolo al compimento del processo di recupero della qualità dell'abitare. Tale valutazione è alla base delle determinazioni del PGT e del DP.

- La ragionevolezza politica, urbanistica, tecnica e finanziaria di tale soluzione è emersa a seguito di un esame effettuato a tutti i livelli: regionale, provinciale, intercomunale, comunale.

Scartate in partenza con la conferma del tracciato interno al tessuto urbano le ipotesi di un passaggio sullo stesso sedime, in trincea e in rilevato o viadotto, sono note le alternative principali che sono state considerate:

- il passaggio approssimativamente sul confine comunale occidentale di Dresano con Colturano e Vizzolo Predabissi, con nuovo ponte sull'Addetta, e riconnessione in Colturano: scartata per evidenti e gravissimi motivi ambientali
- il tracciato in Vizzolo Predabissi e Colturano in corrispondenza del fascio di elettrodotti dalla Pandina in Casalmaiocco alla zona industriale di Colturano in corrispondenza dell'intersezione sulla Cerca della progettata bretella di collegamento di questa con la SP Binasca: scartata dai sindaci del Melegnanese per la conferma dell'itinerario Via Emilia-Cerca in Melegnano, come già poco innanzi richiamato
- per dovere di cronaca si menzionano delle non compiute proposte di tracciato affiancato alla Tangenziale per un tratto del suo percorso in Dresano:
 - con riconnessione in Dresano, prima di entrare in Balbiano: traiettoria scartata in quanto costituirebbe una divagazione macroscopica che taglierebbe ulteriormente il paesaggio e il territorio agricolo di Dresano
 - oppure con riconnessione alla Cerca descrivendo una divagazione ancora più vasta che attraverserebbe il patrimonio ambientale della valle dell'Addetta a nord di Balbiano fino a tornare sulla Cerca, attraversarla, per poi riconnettersi all'attuale sede della Sordio-Bettola tagliando ulteriormente il territorio comunale di Mediglia: proposta

considerata del tutto inaccettabile per l'irrazionalità viabilistica e per i costi improponibili.

- L'Amministrazione, in sede di Accordo di Programma, ha quindi ottenuto l'inserimento fra le opere di tipo A, connesse alla realizzazione della Tangenziale, di un tracciato di variante alla SP159 sul margine orientale di Dresano, determinando l'evento che trasforma un'aspirazione, che era stata assunta come obiettivo urbanistico di lungo termine nel processo di formazione del PGT, in un concreto programma tecnico e finanziario.
- Le Amministrazioni di Dresano e di Colturano hanno ottenuto altresì di inserire fra le opere di tipo A anche una profonda revisione del progetto di ristrutturazione del tracciato della SP159 in Balbiano-Dresano. Si tratta di un passaggio obbligato della SP159 che non presenta alternative di tracciato razionalmente e tecnicamente proponibili e che deve garantire la separazione tra i flussi passanti e quelli locali, la riconnessione delle relazioni stradali di livello locale e i movimenti delle utenze deboli (pedoni e ciclisti) fra le parti del tessuto urbano divise dalla provinciale.
- L'accordo di Programma prevede altresì il collegamento diretto della SP159 alla SP17 Santangiolina realizzato in prolungamento del nuovo tracciato della provinciale oltre la Via Emilia con l'affiancamento alla TEM sul nuovo ponte sul Lambro fino al congiungimento con la seconda direttrice Lodigiana posta ad ovest del Lambro. Ciò comporta evidentemente l'utilizzo del tronco della SDP159 in Dresano (così come in Sordio, Casalmaiocco e Colturano) da parte dei flussi diretti verso Bettola e la Paullese, traffico veicolare che altrimenti potrebbe utilizzare unicamente il previsto collegamento Binasca-Cerca a nord di Melegnano.

Se la valutazione del progetto di collegamento della SP159 alla SP17 è certamente positivo dal punto di vista della rete della viabilità provinciale, è evidente l'accresciuto ruolo della Sordio-Bettola, destinata ad assumere anche il ruolo di collegamento del Lodigiano occidentale (oltre che di quello orientale attraverso la Via Emilia) con la Paullese e con la città di Milano.

I precedenti sono tutti elementi assai significativi per il futuro del territorio e, come tali, vanno attentamente considerati nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale anche se –dal punto di vista delle azioni concrete– sono, per ora, progetti i quali, però, hanno raggiunto una fase procedurale assai avanzata della quale lo strumento di pianificazione generale del Comune non può che tenere conto, completando, al proprio livello decisionale, un nuovo quadro territoriale determinato da un intervento di iniziativa regionale, uno scenario che l'Amministrazione locale ha contribuito a condizionare nell'interesse dei cittadini di Dresano.

- Il progetto esecutivo della variante alla SP 159 prevede l'eliminazione del sovrappasso ciclo-pedonale di collegamento con il polo degli impianti sportivi con pesanti ripercussioni per la fruibilità da parte dell'utenza debole di tali impianti oltre alla modifica del tracciato per la parte a nord della rotatoria di Balbiano con eliminazione della viabilità di arrocamento a margine sud.

Il quadro innanzi sintetizzato tende a fare il punto –certo non esaustivo– al tempo della presentazione del DP e del PGT sul quadro di riferimento costituito dai progetti che più da vicino riguardano il sistema della viabilità di Dresano.

Non si è voluto prescindere dal richiamare molto brevemente alcune delle valutazioni che hanno portato alla condivisione da parte del PGT della scelta della circonvallazione –già prevista dal PRG vigente sul lato orientale di Dresano, al di là di una fascia boschiva introdotta dal PGT– quale praticabile alternativa all'inaccettabile passaggio della SP159 all'interno del paese.

Considerando tutta la vicenda dell'intervento TEM, risulta ben evidente sia l'effettivo ruolo tecnico, decisionale e programmatico proprio degli enti sovraordinati rispetto al Comune –quali la Regione Lombardia e la Provincia di Milano– sia la funzione certo importante –ma sostanzialmente consultiva– affidata al gruppo dei Comuni che hanno a suo tempo partecipato, con le Province di Milano e Lodi, al già citato tavolo interistituzionale promosso dalla Regione per lo studio degli interventi sulla viabilità ordinaria aventi *la funzione di intercettare il traffico di attraversamento dei centri abitati dell'area melegnanese* (2004).

A questo proposito non si vuole omettere di osservare che tale assai opportuno passaggio democratico che ha coinvolti i comuni non poteva certo, in alcun modo, sostituire la funzione di coordinamento che in proposito avrebbe dovuto avere il Piano Territoriale Provinciale, il quale risultava invece totalmente assente su questo argomento (anche se, come è noto, condivideva e comprendeva la previsione di una Tangenziale Est Esterna senza definirne il tracciato).

D'altra parte, si osservi sia che, sotto il profilo infrastrutturale, la viabilità ordinaria rappresenta, per la Tangenziale Est Esterna di Milano, la rete di raccolta e di adduzione, diretta e indiretta, dei flussi dell'utenza e, anche, che, dal punto di vista dell'uso delle risorse, il territorio comunale di grande pregio e integrità sul quale verrà realizzata la nuova autostrada viene irreversibilmente e gravemente alterato nel paesaggio e nell'ambiente.

Quindi l'intervento TEM non poteva e non può certo essere considerato avulso da connessi interventi su un contesto urbanistico, ambientale e viabilistico locale il quale, se già presenta evidenti criticità, è destinato a subire gli impatti indotti da una nuova opera di interesse regionale e nazionale.

5.3.2 L'idea guida fondamentale del Documento di Piano: trasformare un vincolo in una nuova grande opportunità per realizzare una nuova struttura ecologico - ambientale del paese e una migliore qualità della vita a Dresano

Riprendendo quanto è già stato illustrato al par. 5.1.1 sotto il profilo della strategia ambientale del DP, si è sottolineato ripetutamente che la criticità ambientale e urbanistica più evidente dell'esistente assetto del territorio urbano di Dresano, che impedisce la compiuta fattibilità di ogni intervento di effettiva riconnessione delle comunità del paese, è rappresentato dal percorso della strada provinciale che divide il nucleo più vecchio del paese dalle sue espansioni urbane.

Naturalmente, ciò non vuol essere tanto un facile giudizio ex post su scelte di sviluppo urbano di un ormai lontano passato che, in un clima di cultura urbanistica certamente diversa dall'attuale, hanno determinato tale situazione, sia a Dresano che in tanti altri comuni. Si vuole, piuttosto, confermare una ipotesi già considerata nel PRG previgente, che si vuole sottoscrivere come scelta fondamentale – ma all'interno di un quadro strategico ben più complesso e integrato - creando la premessa fondamentale per un futuro di nuova qualità insediativa per l'assetto strutturale del paese.

Abbiamo innanzi ricordato che l'improvviso apparire del progetto che prevede la realizzazione della tangenziale Est Esterna di Milano attraverso il territorio comunale di Dresano, il successivo dibattito sulla TEM e sulle opere ad essa connesse, ha causato una prima fase di parziale sospensione dell'attività di pianificazione e di riformulazione delle strategie locali di sviluppo resasi necessaria dopo l'avvenuta saturazione delle espansioni urbane previste dal PRG vigente.

Il processo di rielaborazione della pianificazione comunale è più recentemente ripreso anche quindi in riferimento agli obiettivi introdotti dalla Legge 12/2005.

L'opposizione dei comuni al progetto TEM, le proposte alternative, le valutazioni espresse in varie occasioni dalla Provincia, le variazioni di tracciato ulteriormente ventilate hanno rappresentato una fase che appare relativamente superata.

Se la grave crisi finanziaria più recentemente sopraggiunta –con possibili conseguenze sulle principali opere pubbliche programmate– non garantisce un quadro che consenta certezze operative assolute, certamente però, ora l'Accordo di Programma, l'individuazione del concessionario e la fase progettuale in corso, configurano una situazione nella quale il DP e il PGT possono e devono configurare la propria strategia per il sistema della mobilità che, come è stato sottolineato, a Dresano risulta pienamente integrato con il sistema ambientale e insediativo.

Il DP, infatti, individua il baricentro strategico del PGT di Dresano nella appropriazione dell'ambito urbanistico dell'attuale asse provinciale e nella trasformazione di aree di sedime della strada ad esse circostanti in un parco, che

quindi risulta assiale per le comunità che compongono il paese e che, nell'evoluzione urbana, sono sorte intorno alla strada. Il DP coglie l'occasione per una più tempestiva realizzazione della nuova immagine e identità urbana attraverso la connessione di tale obiettivo fondamentale al sopravvenuto intervento –innegabilmente negativo– della TEM

Nel contesto infrastrutturale e nella prospettiva descritta fin qui, l'Amministrazione Comunale, con il presente DP–attraverso una nuova idea strutturale del paese posta come obiettivo strategico del PGT– si propone di realizzare una nuova *qualità* urbana, un'idea guida valida in sé, *una compensazione qualitativa che può essere connessa* all'intervento TEM e derivare da ciò evidenti vantaggi nei tempi di realizzazione che, evidentemente, prescinde da un improprio bilancio quantitativo dei diritti acquisiti a compensazione di un inequivocabile danno territoriale.

Si considera quindi che, in questo senso, il nodo centrale non è certo la localizzazione del tracciato della strada provinciale che deve ridare continuità all'itinerario della Sordio - Bettola all'esterno del tessuto urbano e che consegue a una lunga e complessa valutazione tecnica ed urbanistica rispetto alla quale il Comune, in buona sostanza, ha un ruolo importante ma sostanzialmente consultivo.

Ciò non toglie, certamente, che sul tracciato alternativo il Comune non possa e non debba esprimere una propria scelta, la quale deve risultare tecnicamente praticabile sotto il profilo viabilistico e finanziario; e ambientalmente meno impattante possibile.

La politica di intervento della Amministrazione Comunale per il sistema della mobilità individua come obiettivo strategico e strutturale di medio/lungo termine la realizzazione della variante al tratto urbano della SP 159 Sordio – Bettola, previsto sul lato orientale del paese e la contestuale interruzione della continuità del tronco che attualmente lo attraversa per disincentivare l'eventuale uso improprio da parte dei flussi pendolari passanti di quella che deve risultare una viabilità urbana di distribuzione residenziale.

Abbiamo già evidenziato che la realizzazione del tronco di raccordo tra la SP 39 Cerca e la SP 40 Binasca, con intersezione sulla SS 9 Emilia, pur essendo un intervento positivo e lungamente atteso per sdrammatizzare la elevata congestione del tratto urbano della via Emilia in Melegnano (con evidenti vantaggi per le relazioni che i Comuni del melegnanese hanno con la città di Milano, sede di molti servizi da essi utilizzati), assai probabilmente porterà ad una intensificazione dei flussi sulla SP 159 (si veda al cap. 3.4).

Ancora, abbiamo sottolineato che il previsto collegamento diretto della SP 159 Sordio-Bettola alla SP 17 Santangiolina – sulla base di un recente Accordo di Programma – realizzato con il prolungamento del nuovo tracciato della provinciale oltre la Via Emilia e l'affiancamento con la TEM sul nuovo ponte sul Lambro fino al congiungimento con la seconda direttrice lodigiana posta a ovest del Lambro, comporta evidentemente l'utilizzo del tronco della SP 159 in Dresano (così come in Sordio, Casalmaiocco e Colturano) da una parte dei flussi diretti verso Milano attraverso Bettola e la Paullese, traffico veicolare che altrimenti potrebbe utilizzare unicamente il previsto collegamento Binasca-Cerca a nord di Melegnano.

Per evidenti motivi urbanistici e ambientali rappresentati dall'impatto oggi subito dal paese e per le prospettive di aumento dei flussi innanzi ricordate, l'A.C. intende fondare il proprio progetto strategico di una nuova struttura urbana sull'intervento di realizzazione della variante stradale, ben sapendo che la sua realizzazione non dipende solo dalla volontà e dall'impegno del Comune, ma che quest'ultimo è condizione necessaria – anche se non certo sufficiente – per il raggiungimento dell'obiettivo.

Nell'ambito del proprio ambito decisionale, l'A.C. rivendica, quindi, l'opportunità di mettere in atto tutti gli interventi – sia nel settore della mobilità che in quelli dell'ambiente, degli insediamenti e dei servizi – che concorrono all'idea guida fondamentale di costruire a Dresano una spina centrale verde, un parco urbano lineare da nord a sud del paese che occupi la fascia corrispondente al passaggio della strada provinciale, continuando, in tutte le sedi politiche, a esercitare il proprio ruolo per la tutela e la valorizzazione del paese in una situazione assai complessa e controversa.

Si configurano quindi due fasi di attuazione della strategia strutturale del piano; fasi operative di medio/lungo termine, nelle quali la dimensione temporale può essere solo parzialmente programmabile, pur prevedendo e stimolando l'immediata operatività degli interventi di trasformazione strategica (AT), direttamente funzionali (attraverso l'attuazione dei meccanismi compensativi) alla realizzazione stessa della nuova spina verde.

- Nella prima fase, l'obiettivo di una nuova struttura urbana e di una nuova forma del sistema della "città pubblica" è perseguito attuando tutti gli interventi insediativi previsti dal progetto di piano con le relative cessioni di aree per servizi in quanto essi sono compatibili con il vincolo della permanenza dell'attuale asse stradale che attraversa il paese e in quanto predispongono la rete stradale urbana ad una situazione futura che prevede l'interruzione della continuità diretta del passaggio dei flussi di traffico di attraversamento del paese. Sia la conformazione delle aree di cessione che la loro attrezzatura dovrà risultare coerente con un progetto direttore di iniziativa pubblica del parco centrale, progetto, questo, che –anche se in una prima fase attuativa non risultasse completo per la transitoria presenza della strada provinciale– deve, in tutta evidenza, risultare tempestivamente disponibile nelle sue linee essenziali, per permettere all'Amministrazione di ottenere, attraverso singoli interventi, un complesso coordinato di spazi e funzioni della città pubblica destinati a concorrere alla realizzazione di un progetto organico ed unitario di livello urbano.

E' del tutto evidente (come già sottolineato) che quella che risulterà la prima fase di attuazione del PGT prima della realizzazione del tracciato esterno alla provinciale è concepita in modo da costruire un assetto urbano funzionalmente autonomo e comunque positivo dal punto di vista urbanistico, nella consapevolezza della relativa imprevedibilità dell'evoluzione dello scenario territoriale, pur in un momento, come l'attuale, dove risulta in corso la fase della progettazione attuativa della Tangenziale e delle opere connesse delle quali la circonvallazione di Dresano fa parte.

-
- Nella seconda fase, dopo la realizzazione della circonvallazione, evidentemente sotto il profilo temporale non prevedibile in termini certi, si provvederà al completamento del progetto urbano rispetto ai diversi sistemi interessati.

Sotto il profilo della struttura viabilistica, si provvederà all'interruzione della continuità diretta del tracciato stradale attuale, conglobando nel parco il sedime del tronco meridionale della provinciale a sud dell'attuale rotatoria.

Per quanto riguarda il sistema dei servizi e del verde, si concluderà quindi la realizzazione del parco centrale sulla base del citato progetto direttore del parco.

Nell'ambito del sistema insediativo, potrà verificarsi l'attuazione degli interventi eventualmente non ancora compiuti che completeranno la ricucitura dei nuclei urbani oggi separati dalla strada provinciale.

Non sussistono, comunque, interventi attuativi residenziali previsti dal PGT che risultino subordinati alla preventiva realizzazione della variante alla SP159.

Trattandosi di uno scenario non dipendente solo dall'attività decisionale e gestionale dell'Amministrazione comunale di Dresano, pare opportuno e ragionevole indicare nel bilancio attuativo infrastrutturale del PGT gli interventi previsti nella prima delle fasi innanzi descritte.

I principali interventi relativi al sistema della mobilità veicolare, attivabili nel primo quinquennio di operatività del PGT comprendono infatti:

- l'eliminazione della continuità del tronco del viale delle Industrie da via Verona alla provinciale, con la conseguente soppressione della intersezione e con l'interruzione della strada in corrispondenza dello spigolo del campo sportivo;
- la ri-gerarchizzazione della rete urbana con l'adozione di idonea segnaletica e con il ricorso ai dossi, finalizzata alla disincentivazione del traffico pesante in ambito residenziale.

5.3.3 La nuova gerarchizzazione della viabilità urbana

E' stato più volte illustrato come l'idea-forza che costituisce il fondamentale obiettivo strategico del DP di medio/lungo termine sia quella di trasformare un vincolo in una opportunità, cioè sostituire parzialmente l'attuale direttrice stradale provinciale che attraversa il paese e la relativa fascia di rispetto, con una spina di spazi verdi e servizi che lambisca e colleghi tutte le comunità oggi separate dal passaggio della strada extraurbana. Tale spina presenta una continuità dall'apice settentrionale del paese (in località Balbiano) fino al fronte della Madonnina a sud (via Pavia): si realizzerà così la sostituzione di una inquinante barriera con un nuovo spazio urbano lineare che forma un sistema polilobato e continuo di aree verdi, un parco centrale longitudinale che si connette in senso trasversale verso est ed ovest con tutti gli spazi occupati dai servizi esistenti e da quelli previsti dal nuovo PGT.

Anche per il sistema della viabilità, come già ripetutamente affermato, il DP ritiene corretto ed opportuno definire sia il quadro completo, che costituisce l'obiettivo strategico di medio/lungo termine del PGT che quegli interventi realizzabili in prima fase sulle strade comunali, sottolineando che questi risultano però coerenti con il quadro complessivo e futuro che comprende l'avvenuto spostamento, su di una strada esterna al paese, dell'intenso traffico passante sulla provinciale.

Per costruire la struttura generale del sistema della viabilità comunale dopo la realizzazione della variante alla SP159, è essenziale integrare tale intervento con l'interruzione della continuità del tracciato attuale della provinciale interno al paese, sia per evitare che i flussi passanti utilizzino ancora l'attuale percorso, che per rendere possibile la trasformazione del tronco settentrionale di questo in strada urbana e l'integrazione del tronco meridionale nel parco centrale, dando quindi continuità alla dorsale verde centrale.

Nelle sue relazioni con la viabilità comunale, il nuovo tracciato della SP159 può essere descritto come segue considerando quanto, al momento, risulta dalle elaborazioni in corso da parte della Regione Lombardia, Provincia di Milano, TE e CAL, alle quali partecipa il Comune senza avere, come è noto, un ruolo determinante e decisionale.

La variante esterna alla SP 159 presenta nell'ordine, da nord a sud, i seguenti nodi:

- lo svincolo settentrionale, dove la variante stradale si stacca dal tracciato attuale della provinciale in direzione sud-est, con la previsione di una nuova intersezione a rotatoria che costituisce l'accesso settentrionale di Dresano alla SP159;
- un sottopasso alla circonvallazione, per la viabilità di collegamento con la cascina Belpensiero, senza intersezione tra le due strade;
- una nuova intersezione a rotatoria con la Pandina, dove la variante di Dresano si conclude per poi procedere in comune di Casalmiocco, con un tracciato realizzato in fregio alla copertura della galleria della TEM sotto la Pandina stessa.

A tale descrizione che vanno aggiunti gli elementi principali dello schema delle sistemazioni per il tronco della SP159 posto a nord della rotatoria settentrionale di Dresano, il quale attraversa l'aggregato urbano di Balbiano (frazione di Colturano) con la quale sono conurbati alcuni edifici residenziali e alcuni lotti interclusi appartenenti amministrativamente a Dresano.

- Dal punto di vista del DP, la rotatoria di Dresano e il tracciato della SP159 in Balbiano/Dresano garantiranno:
 - il collegamento veicolare e ciclopedonale fra il centro del paese e le aree di Dresano poste in fregio alla SP159 sul ciglio stradale meridionale in Balbiano;
 - così come il PGT prevede una profonda fascia boschiva di tutela ambientale fra il margine urbano orientale del paese e il nuovo tracciato esterno della SP159, così la rotatoria di Dresano deve risultare

schermata da dune piantumate che possono risultare utili per realizzare il sovrappasso ciclopedonale innanzi descritto. In particolare con la progettazione di tale collegamento si dovrà realizzare un “ponte verde” che assuma anche funzione di connessione ecologica ;

Le sistemazioni elencate ai punti precedenti – sono attualmente oggetto di progettazione esecutiva.

Si segnala che alla data di elaborazione della variante 1 al PGT il progetto esecutivo della variante alla SP 159 presenta, rispetto al progetto definitivo, recepito nel PGT prima approvazione, alcuni elementi di novità che ne hanno determinato un differente assetto in particolare rispetto alle connessioni con la viabilità locale e con il sistema delle ciclabili:

- non sono più previsti i collegamenti pedonali e ciclabili diretti, senza barriere e in sede propria, fra il centro di Dresano e l’area destinata ai nuovi impianti sportivi e il centro di Balbiano e, contemporaneamente, il collegamento delle due parti di Parco Sud separate dalla SP159, cioè l’area degli impianti sportivi ad est e il parco urbano che dà accesso all’Addetta ad ovest;
- non è previsto il collegamento veicolare fra la viabilità urbana di Dresano (ex provinciale) e la parte di Balbiano, e di Dresano, posta a settentrione della provinciale;
- la viabilità di arroccamento a servizio del margine abitato sud e dell’ambito di trasformazione previsto AT1, del tratto di SP 159 a nord della rotatoria non è inclusa nel progetto esecutivo. La stessa viene comunque confermata dal PGT.

Dopo aver descritto la nuova viabilità provinciale da nord in Balbiano fino a sud all’intersezione con la Pandina e i nodi di connessione con il sistema della viabilità urbana, il DP qualifica quest’ultima sotto il profilo della **gerarchia** e della **specializzazione** attribuita ai singoli tronchi stradali, così come meglio appare dalla tavola allegata “*Schema del Sistema della Viabilità*”

Come già indicato, il DP prevede l’interruzione della continuità diretta della vecchia sede della provinciale –declassata a strada urbana primaria– con il

doppio scopo di scoraggiare effettivamente l'utilizzo (anche, naturalmente, attraverso la segnaletica che, da sola, non risulterebbe certo sufficiente) da parte del traffico passante e di dare continuità senza barriere alla spina verde sulla direttrice centro antico-Madonnina.

Il tronco stradale dalla rotatoria di Dresano nord sulla nuova provinciale fino alla rotatoria di Via Vigne è classificato come appartenente al *sistema urbano primario* e dovrà venire interessato da opere di dissuasione e di rallentamento di vario tipo, secondo una prassi molto diffusa nei paesi europei quali Francia, Svizzera e Germania.

Dopo la rotatoria Vigne (della quale si propone il ridimensionamento in sede di progetto di parco e quindi di chiusura del tronco meridionale della vecchia provinciale), la funzione urbana primaria viene attribuita a Via L. Da Vinci e, successivamente all'itinerario Via Verona, Via Pavia e Via Milano, solo per il tronco di quest'ultima dall'intersezione di Via Pavia alla rotatoria della Madonna. Il tronco di Via Milano da Via Pavia allo spigolo meridionale dell'area industriale viene dimesso e conglobato nel parco, così come il tronco orientale di Via delle Industrie, salvo un primo tratto destinato all'accesso agli insediamenti previsti dal PGT in corrispondenza del campo sportivo attuale.

A seguito della realizzazione della variante alla Pandina che descriverà un arco sul lato meridionale della Madonna di Casalmaiocco, farà parte della viabilità urbana primaria il tronco dell'attuale Pandina dallo sbocco del Viale Lombardia in Casalmaiocco alla rotatoria della Madonna, il quale risulta compreso parzialmente in Dresano.

Un ulteriore tronco dell'itinerario urbano di gerarchia primaria comprende il tronco occidentale di Via delle Industrie dalla rotatoria con Via L. Da Vinci al Viale Lombardia per poi raggiungere, attraverso il Viale Lombardia e il suo prolungamento in comune di Casalmaiocco, la Pandina.

Dal punto di vista del principio della *specializzazione funzionale* del sistema stradale urbano, per questi ultimi tronchi stradali –e solo per essi– è previsto l'utilizzo da parte del traffico veicolare pesante diretto alla zona industriale di Via delle Industrie.

La stessa specializzazione funzionale –l'uso della strada da parte del traffico pesante– è limitato al previsto nuovo collegamento alla circonvallazione attraverso il prolungamento di Via Lombardi, con utilizzo anche del tratto di Via Milano fino all'accesso meridionale del comparto produttivo esistente.

In conclusione, il DP prevede che i due distinti comparti industriali del paese risultino accessibili solo da strade laterali rispetto all'aggregato urbano (da Viale Lombardia per la zona posta ad ovest, e dalla circonvallazione per la zona posta ad est) senza che il traffico pesante diretto verso di essa transiti attraverso le zone residenziali.

La *gerarchia funzionale urbana secondaria* di penetrazione e distribuzione dei quartieri residenziali viene attribuita alla direttrice Gramsci-Margherite, al tratto settentrionale di Viale Lombardia fino a Via delle Industrie, al tronco est/ovest di Via L. Da Vinci e al tronco meridionale di Via Verona.

Un ruolo autonomo e particolare va assegnato alla *viabilità storica* delle Vie Milano, Roma e Marsala che sono il supporto del centro di antica formazione del paese; tale tracciato antico risulta connesso al sistema urbano primario attraverso la Via Gramsci a nord e la Via Vigna a sud.

Il ruolo della distribuzione e dell'accesso agli edifici residenziali è svolto dalla rete della viabilità più minuta, che completa il sistema della viabilità urbana e che non è soggetta a movimenti di attraversamento veicolare necessari per raggiungere altri comparti insediativi.

Dopo aver descritto il complesso della rete urbana alla fase di compiuta ristrutturazione dell'impianto complessivo della viabilità, come anticipato innanzi, gli interventi stradali principali coerenti con –e facenti parte di– tale schema generale, ma realizzabili prima dell'entrata in esercizio della variante esterna alla SP159, sono limitati.

Si vuole evidenziare però che evidentemente i nuovi insediamenti previsti dal PGT non si appoggiano ai tronchi dei quali è prevista la dismissione per realizzare la futura continuità del parco centrale di spina del paese.

E' prevista, quindi (come già notato) la dismissione parziale del tronco orientale della Via delle Industrie da Via L. Da Vinci/Verona all'intersezione con la attuale provinciale.

E' previsto altresì l'allargamento del tronco settentrionale della Via Verona (lato orientale) fino alla Via Pavia e un simile allargamento (lato settentrionale) della Via Pavia interventi, questi, che sono coerenti con il ruolo gerarchico di questa strada nel sistema urbano primario, con la funzione di supporto della nuova edificazione residenziale nell'area e con la presenza della nuova Chiesa e dei nuovi spazi di aggregazione sociale che costituiscono il polo meridionale del parco centrale.

Naturalmente sono previsti, in riferimento agli ambiti di trasformazione, vari interventi viabilistici di distribuzione interna ai complessi insediativi. In particolare, mentre l'accessibilità agli sviluppi insediativi meridionali dovranno rispettare il principio di non interrompere con strade veicolari la fascia del parco centrale, si può valutare l'opportunità di futuri collegamenti fra il tronco settentrionale della ex provinciale e i nuovi sviluppi posti nell'ambito del nucleo di antica formazione.

5.4 Il sistema insediativo. La città consolidata e del completamento

Nelle pagine precedenti sono stati illustrate le previsioni di Piano considerando prevalentemente le strategie e il progetto strutturale relativi al sistema agricolo ambientale e al sistema della viabilità.

E' necessario completare lo scenario proposto considerando, sia pure in termini di indirizzi generali, il sistema insediativo proposto dal Documento di Piano, in modo da configurare il quadro integrato e intersettoriale delle azioni strategiche.

Il Documento di Piano articola le proprie indicazioni strategiche relative al Sistema Insediativo in tre grandi famiglie:

- il progetto per l'**Ambito storico**
- il progetto per l'**Ambito urbano consolidato e di completamento**
- il progetto per l'**Ambito della trasformazione.**

Per ciascuna famiglia le indicazioni progettuali e gli indirizzi normativi sono diversificate in ragione degli obiettivi differenti, ma sono accomunate dalla strategia complessiva di **conservazione e riqualificazione del patrimonio esistente** e di **limitazione della crescita insediativa** ad un fabbisogno fisiologico, subordinando comunque tale crescita al miglioramento delle condizioni ambientali complessive.

In tal senso il Documento di Piano limita gli interventi di nuova espansione, che determinano consumo di suolo agricolo, operando prevalentemente attraverso

azioni di riqualificazione e trasformazione delle aree vuote o sottoutilizzate intercluse, e azioni di recupero, ricucitura e completamento nell'ambito del tessuto consolidato.

Risultano infatti prioritari nell'attuazione degli obiettivi di Piano, gli interventi compresi nell'ambito urbano consolidato; le uniche "espansioni" previste (Aree di Completamento AC3, AC4 e Area di Trasformazione AT1) risultano finalizzate al ridisegno dei margini urbani, interessando aree comunque già sostanzialmente intercluse nell'ambito urbano dalla previsione della nuova circonvallazione ad est del centro edificato che ne determina il nuovo limite.

Altre espansioni sono escluse dalle previsioni del Documento di Piano, coerentemente con la configurazione dei vincoli prescrittivi sovraordinati imposti dal Parco Agricolo Sud Milano.

Per descrivere le azioni strategiche relative al sistema insediativo in termini non analitici si ritiene opportuno raggruppare le modalità di intervento proposte dal piano in tre categorie logiche fondamentali che le comprendano, più una ulteriore categoria che prevede l'assenza di intervento.

Si tratta di categorie di azioni corrispondenti ad altrettanti indirizzi normativi generali. Esse sono:

- **la tutela e il recupero**
- **il consolidamento e completamento**
- **la trasformazione**

Il Documento di Piano prevede di adottare l'indirizzo strategico di **tutela e recupero** su: tutto il territorio comunale compreso nel Parco Sud; sulle aree agricole produttive di salvaguardia (non comprese nel Parco Sud) ad ovest dell'urbanizzato; sul nucleo di antica formazione ove prevalgono valori ambientali e morfologici anche se non di rilevanza monumentale.

L'indirizzo del **consolidamento e completamento** viene proposto: sul tessuto urbano esistente e sulle sue possibili integrazioni e sostituzioni; sulle aree già in corso di edificazione, sulla base di piano di lottizzazione vigente in attuazione (quartiere Helios); su aree, puntualmente individuate dal DP, destinate alla

ricucitura dei tessuti esistenti e al ridisegno dei margini urbani, sottoposte a pianificazione attuativa ordinaria o a permesso di costruire convenzionato, che verranno puntualmente disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole.

L'indirizzo della **trasformazione** risulta infine previsto per le aree specificamente individuate dal DP, destinate alla prioritaria attuazione delle strategie relative alla realizzazione della *spina verde centrale*, alla costruzione di una *nuova polarità pubblica per lo sport e la fruizione del Parco Sud* (a nord) e alla ricucitura dei quartieri esistenti attraverso *nuove previsioni insediative e nuove centralità di servizi e di spazi collettivi*.

Il Documento di Piano ma più specificamente il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ciascuno nelle rispettive funzioni e contenuti, forniscono tutte le indicazioni generali e di dettaglio e la relativa disciplina operativa per tutti gli interventi previsti, riferiti alle suddette strategie d'azione, graficamente indicati negli elaborati **DP1** ("*Scenario strategico e assetto strutturale*") e **PGT1** ("*Sintesi delle Previsioni del PGT*").

5.4.1 L'ambito storico. Le strategie della tutela e del recupero

Con **Ambito Storico** si intende l'insieme dei tessuti urbani che presentano una identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipomorfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.

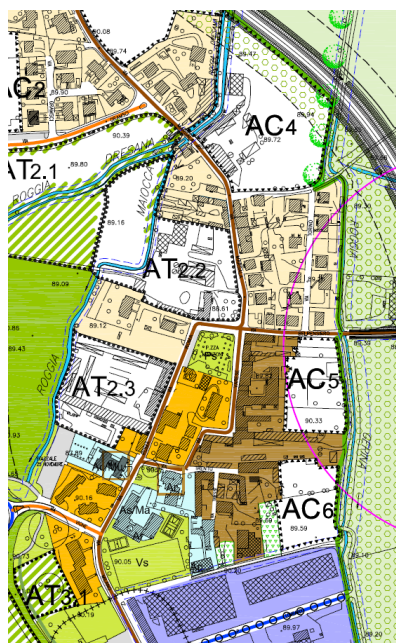
All'interno dell'Ambito Storico gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d'uso e nella garanzia della semplicità procedurale.

Nelle tavole **DP1 - “Scenario strategico e assetto strutturale”** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - “Sintesi delle previsioni di PGT”** in scala 1:2.000 viene individuata, sulla base delle analisi e dei criteri suggeriti dalla recente legislazione regionale (verifica della situazione edilizia alla prima levata IGM), nonché in coerenza con le indicazioni del piano provinciale e del piano paesistico regionale, una zona di interesse storico, di “conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio” (ZTS).

In particolare l'indagine analitica sul campo ha messo in evidenza come alcuni degli edifici presenti nella cartografia IGM di prima levata del 1888 non siano più esistenti o identificabili all'interno del nucleo storico centrale di Dresano o siano stati comunque profondamente modificati, sia nell'impianto tipo morfologico che nell'aspetto edilizio così da non costituire più elementi di interesse storico architettonico (edifici identificati in rosso nello stralcio cartografico sotto riportato). Allo stesso modo non sono stati inclusi nella delimitazione dell'Ambito storico i due complessi cascinali (identificati in blu) che, pur mantenendo in parte l'impianto tipologico originario sono stati di fatto totalmente sostituiti nei corpi di fabbrica originari.



Stralcio IGM 1888



Stralcio tavola PGT1

La zona **TS “Tessuto storico architettonico di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio”** identifica le porzioni di

territorio urbano caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, comprendenti edifici e/o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore ambientale, nonché di interesse per la conservazione del sistema tipologico e insediativo locale.

In tali tessuti si rendono opportuni interventi finalizzati alla riqualificazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio urbanistico edilizio; gli interventi dovranno tendere all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale.

Gli indirizzi per la definizione del corpo normativo del Piano delle Regole assumono l'obiettivo di **garantire maggiore flessibilità e fattibilità alle modalità di intervento diretto** per l'operatore privato (limitando il ricorso al Piano di Recupero ed estendendo anche per gli interventi di Demolizione e Ricostruzione e/o di Ristrutturazione Edilizia la possibilità di utilizzare il Permesso di Costruire Convenzionato), garantendo al tempo stesso la conservazione e il recupero dei caratteri storici architettonici e dell'impianto urbanistico tradizionale attraverso la definizione di **prescrizioni tipo morfologiche generali e specifiche**, nonché la introducendo la richiesta, ai fini del rilascio del titolo autorizzativo, di elaborati integrativi che consentano di comprendere l'entità della trasformazione proposta e di valutare l'adeguatezza delle soluzioni specifiche adottate.

In particolare la normativa del Piano delle Regole dovrà garantire il mantenimento dei caratteri morfologici peculiari del tessuto e delle modalità di relazione con le matrici del paesaggio urbano, sulla base delle indicazioni conoscitive degli elaborati di analisi *QC5 e QC6 - Tipologie edilizie e degli spazi aperti e Assetto e forma urbana. Tessuti, rapporti di copertura densità edilizie, altezze e matrici insediative.*

Per quanto riguarda le **indicazioni funzionali** per il tessuto storico si indica come funzione prevalente e principale la funzione residenziale, rendendo ammissibile, compatibilmente con i caratteri tipo - morfologici dei fabbricati, la presenza di commercio al dettaglio come elemento funzionale di rivitalizzazione del tessuto stesso.

Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso. E'

ammessa infine la demolizione e ricostruzione, con un incremento del 10% della volumetria esistente esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico, e per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale.

5.4.2 L'ambito urbano consolidato. Indirizzi e obiettivi per i tessuti residenziali e per le attività produttive e commerciali

Per **Ambito urbano consolidato**, individuato nella tavola **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"**, in scala 1:5.000 del Documento di Piano, si intende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia periurbana.

All'interno dell'Ambito consolidato gli interventi sono finalizzati alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche e urbanistiche, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico.

Le strategie e gli indirizzi operativi per l'**Ambito urbano consolidato** si pongono quale obiettivo generale la semplificazione procedurale delle modalità di intervento e ammettono nello specifico, per i tessuti residenziali, interventi di recupero dei sottotetti secondo le modalità previste dalla legge 12/2005, ma al tempo stesso indicano una precisa attenzione alla congruità urbanistica delle densità e delle tipologie edilizie, alla sostenibilità energetica e alla naturalità del trattamento delle aree libere, attraverso la definizione di parametri edilizi e ambientali specifici (indice di permeabilità, piantumazioni obbligatorie per nuovi interventi, condizioni minime di risparmio energetico) per i differenti tessuti urbani che verranno individuati e puntualmente disciplinati dalla normativa del Piano delle Regole.

Per i tessuti produttivi viene prevista la conferma delle attività in essere, contemplando che nella disciplina del Piano delle Regole vengano prescritti alcuni accorgimenti atti a limitare l'impatto urbanistico ambientale delle attività e ad incrementare la dotazione arborea, anche con funzione di mitigazione visiva e di riduzione della dispersione delle polveri.

5.4.3 Le Aree di Completamento urbano (AC). Individuazione, caratteri e disciplina normativa

Le **Aree di completamento urbano - AC**, individuate nelle tavole **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - "Sintesi delle previsioni di PGT"** in scala 1:2.00, con specifica sigla e numerazione, comprendono:

- aree libere inedificate, già parzialmente interessate da previsioni urbane dal PRG previgente, e intercluse nell'ambito della città consolidata;
- aree di frangia, attualmente ad uso agricolo, fondamentali per il ridisegno urbanistico dei margini urbani.

Per queste aree il Documento di Piano prevede: la realizzazione di interventi finalizzati a ricostituire la trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti urbane esistenti; il completamento, attraverso il progetto urbanistico e ambientale, del fronte urbano prospiciente il territorio agricolo del Parco Sud, in maniera coerente con il carattere morfo-tipologico dell'intorno (edifici bifamiliari isolati), anche secondo una più decisa connotazione urbana dell'intervento edilizio (ad esempio attraverso l'utilizzo di edifici a schiera).

La trasformazione di queste aree dovrà inoltre prevedere congiuntamente la realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale (fascia densamente boscata di mitigazione) a protezione del nuovo fronte edificato dagli impatti acustici e ambientali generati dalla nuova strada di circonvallazione ad est.

La disciplina per le Aree di Completamento urbano di seguito riportata, **viene specificamente confermata in termini prescrittivi dalla normativa del Piano delle Regole.**

Modalità attuative

Per le Aree di Completamento urbano si prevede l'attuazione attraverso *Piani Attuativi ordinari*, ovvero, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso *Permesso di Costruire Convenzionato*.

E' ammessa, salvo per i casi specificamente individuati, da destinare al progetto di percorsi pubblici e parco all'interno del progetto della spina verde, secondo le previsioni del DP e del PS, la monetizzazione delle quote di cessione.

5.5 Il sistema insediativo. L'ambito della Trasformazione

5.5.1 Obiettivi e modalità attuative per le Aree di Trasformazione strategica perequative

La fattibilità e l'efficacia delle principali strategie di riqualificazione, sviluppo e tutela indicate dal Documento di Piano di Dresano sono legate in via prioritaria all'attuazione delle **Aree di Trasformazione strategica perequative (AT)**.

In particolare:

1. l'attuazione delle Aree di Trasformazione strategica attraverso l'applicazione dei **meccanismi e dei criteri perequativi e compensativi**, secondo le modalità descritte al *par. 4.4*, garantisce, quale cessione gratuita compensativa alla Amministrazione Comunale, la disponibilità fondiaria delle aree necessarie alla effettiva e graduale attivazione e realizzazione del progetto strategico di costruzione della "Spina Verde" centrale, e più in generale alla costruzione di un nuovo disegno della "città pubblica", realizzato con il progetto di nuove connessioni pedonali e ciclabili, l'incremento della dotazione di spazi a verde, la realizzazione delle nuove attrezzature per lo sport e di interesse collettivo nonché con la razionalizzazione della viabilità urbana di Dresano;
2. la progettazione insediativa e ambientale delle Aree di Trasformazione strategica costituisce un'occasione e un'opportunità per la **riconnesione delle parti residenziali esistenti**, attualmente profondamente scollegate e

per il ridisegno dei margini urbani del paese, attualmente irrisolti e particolarmente sensibili nelle relazioni con le aree e i sistemi agricoli e ambientali del Parco Sud e dell'Addetta;

3. lo sviluppo edificatorio previsto per le Aree di Trasformazione risponde infine in modo adeguato ai **bisogni fisiologici di crescita insediativa** del comune, sulla base di un orizzonte di crescita decennale, con un consumo limitato di nuovo suolo agricolo e con una specifica attenzione al tema dell'**edilizia sociale** in affitto destinata alle classi sociali disagiate (giovani coppie, anziani, lavoratori extracomunitari, etc).

Con l'obiettivo di dare operatività ai tre obiettivi illustrati sopra, e in particolare al fine di contribuire alla generale strategia di riqualificazione e riconnessione urbana indicata dal Documento di Piano, nelle *Aree di Trasformazione strategica* (interne o marginali ai tessuti edificati) l'intento urbanistico progettuale del Piano mira non solo al controllo delle quantità e delle funzioni insediabili, definiti di seguito in termini indicativi quale riferimento per la pianificazione attuativa (PA), ma anche orientare gli esiti fisici e morfologici delle trasformazioni consentite.

Si tratta infatti di grandi aree libere interne all'Ambito urbano consolidato, dove dovranno essere realizzati interventi attenti a ricostituire la trama del tessuto di contesto in cui sono inserite, garantendo una effettiva continuità insediativa tra le parti urbane di Dresano, fino ad oggi profondamente separate.

Modalità attuative

Per le Aree di Trasformazione strategica perequative è prevista l'attuazione attraverso **Piani Attuativi (PA)** ordinari, sia nel caso di diretta conformazione delle ipotesi minime di edificabilità e delle rispettive quote di cessione compensativa indicate dal DP, che sulla base di procedure negoziali, nel corso delle quali le proposte private di trasformazione dovranno essere finalizzate al perseguimento di rilevanti obiettivi di interesse pubblico, che potranno essere incentivati anche attraverso l'attivazione, su valutazione dell'Amministrazione comunale, di quote

edificatorie premiali (nelle tipologie e nelle modalità stabilite al precedente *par. 4.4.3* e operativamente più oltre disciplinate).

Ai sensi dell'art. 12 (comma 4) e dell'art. 91 (comma 1) della L.r. 12/2005, per la presentazione del PA è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la **maggioranza assoluta (51%) del valore di detti immobili**, determinata in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano; in tal caso i proprietari potranno costituirsi in *consorzio* ai sensi dell'art 27, comma 5 della legge n. 166/2002.

Per tutte le Aree di Trasformazione strategica, indipendentemente dagli strumenti attuativi utilizzati, vengono applicati meccanismi basati su principi di **perequazione e compensazione urbanistica**.

Il primo elemento di perequazione consiste nella sostanziale indifferenza delle scelte del piano alla struttura fondiaria privata.

All'interno delle Aree di Trasformazione le aree di concentrazione volumetrica (*Superficie fondiaria – Sf*) e le aree di *Cessione pubblica (Ce)*, definite in maniera percentuale (*Ripartizione territoriale*) rispetto alla *Superficie territoriale (St)* complessiva del comparto, vengono localizzate secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile.

I proprietari partecipano pro - quota, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno, ai vantaggi (edificabilità consentita) e agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione) della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla effettiva soluzione localizzativa eventualmente disegnata dal Piano attuativo.

L'edificabilità complessiva sancita nell'atto di convenzione, che si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato del terreno compreso all'interno del perimetro dell'AT, viene utilizzata per le quote di competenza dai diversi proprietari mediante il trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori all'interno delle aree in cui si prevede di concentrare l'edificabilità, in base al progetto del PA,

in modo tale da assicurare la partecipazione pro quota di tutti i proprietari agli obblighi e alle possibilità di trasformazione individuati dal Piano.

La possibilità di realizzare sulle aree di concentrazione (Sf) i volumi risultanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità omogeneo e delle eventuali quote incentivabili, è subordinata alla cessione delle aree per usi pubblici (Ce) nelle quantità previste e convenzionate. Ciò al fine di verificare non solo il fabbisogno interno all'Area di Trasformazione, ma quale contributo al miglioramento della qualità insediativa complessiva di Dresano e alla realizzazione del progetto strategico della "città pubblica" (Spina verde e spazi collettivi). La cessione corrispondente alla quota in esubero rispetto alle dotazioni minime previste dalla legislazione vigente, viene qualificata come **compensazione urbanistica**. Ad essa si affianca il concetto di **compensazione ambientale**, intesa quale contributo ecologico, non necessariamente prodotto dalle aree di uso pubblico, in termini di corretta urbanizzazione, di adeguate superfici piantumate e arbustive e di elevata permeabilità dei suoli (*Indice di permeabilità - Ip* e parametro di *Densità arborea - A*).

Diversificate possono essere invece le regole morfologiche ed ambientali che regolano gli esiti fisici degli interventi.

La corretta applicazione dei meccanismi e dei criteri di tipo perequativo e compensativo alle Aree di Trasformazione comporta in tal senso una **classificazione** preliminare e oggettiva di tutte le Aree, sulla base delle diverse condizioni di fatto (usi, localizzazione) e di diritto (disciplina vigente dei suoli) attualmente in essere.

In coerenza con i principi di equità e perequazione la classificazione delle Aree di Trasformazione costituisce, infatti, un momento rilevante nel processo di costruzione del Documento di Piano.

Con riferimento ad ognuna delle classi di Aree di Trasformazione perequative successivamente specificate, il DP individua regole e quantità di sviluppo e di

compensazione: **indici urbanistici ed edilizi; cessioni minime; parametri morfologici e ambientali; vocazioni funzionali** che costituiranno un *riferimento oggettivo* per la successiva attribuzione “conformativa” all’interno della convenzione normativa degli strumenti attuativi.

In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005, infatti, alle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione strategica **non** sono da riconoscere "**effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**". Ne consegue che le previsioni non possono farsi rientrare tra quelle conformative delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai Piani attuativi che dovranno essere approvati compatibilmente con le strategie e i criteri previsti dal presente Documento.

La potenzialità edificatoria che sarà convenzionata all'interno di ogni singolo PA, in coerenza con gli indici e i parametri urbanistici perequativi di riferimento, comprese le incentivazioni volumetriche consentite dalla disciplina delle Aree di Trasformazione perequative, costituisce un limite urbanistico e ambientale.

E' previsto inoltre che, quale esito della procedura negoziale e sulla base di specifiche e motivate valutazioni, possa venire riscontrata l'esigenza o l'opportunità di un contenimento di pesi insediativi configurabili in applicazione degli indici massimi di edificabilità ammessi (indice base di riferimento e quote volumetriche incentivati) e quindi l'esigenza o l'opportunità dell'applicazione di un indice inferiore rispetto a quello massimo potenziale. In particolare potrà essere ritenuto necessario il contenimento del carico insediativo massimo (limitando ad esempio la quote edificatorie realizzabili sulla base dell'attivazione delle quote incentivati) per ragioni di sostenibilità ambientale e/o urbanistica riscontrate in seguito ad approfondimenti e a verifiche puntuali integrative rispetto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Documento di Piano.

L'esigenza di più approfondite valutazioni potrà essere riscontrata e richiesta dalla Amministrazione comunale, attraverso gli uffici competenti, al fine di produrre analisi più mirate (infrastrutturali, ambientali, morfologiche, etc) degli impatti determinati dagli interventi di trasformazione e delle loro relazioni e ricadute sul

contesto urbano, quale condizione pregiudiziale alla definizione conformativa dei diritti edificatori.

Le **destinazioni funzionali** indicate per le differenti classi di Aree di Trasformazione, da intendersi in linea di massima quali destinazioni prevalenti e preferibili, sono integrate con le destinazioni d'uso che si esclude possano essere insediate negli ambiti stessi. A tale ultima indicazione sarà da riconoscere valore *prescrittivo*.

All'interno delle Aree di Trasformazione strategica tutti gli interventi devono essere caratterizzati da **bilancio ecologico positivo**, da realizzare: innanzitutto attraverso rilevanti cessioni di aree per servizi di interesse generale e verde, che contribuiscano a migliorare le condizioni di vivibilità complessive del paese; in secondo luogo con la garanzia di una elevata permeabilità delle superfici fondiarie; in ultimo con la richiesta di significative dotazioni arboree e arbustive all'interno delle superfici private (Superficie fondiaria).

Infine, all'interno delle Aree di Trasformazione strategica, in tutti gli interventi, al fine di garantire la progressiva riduzione della portata di **acque piovane** addotta alla rete pubblica mista, dovrà essere previsto l'accumulo delle acque piovane per l'irrigazione del verde e lo scarico sul suolo permeabile, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Monetizzazioni

Per le Aree di Trasformazione strategica sono ammesse monetizzazioni delle aree di cessione (Ce), solo nei casi disciplinati alla successiva disciplina operativa (*par. 5.5.2*) o nei casi specificamente indicati nella disciplina operativa delle Aree di Trasformazione, in relazione al connesso perseguimento di altri obiettivi di interesse pubblico e/o per motivazioni di carattere morfologico.

Laddove le monetizzazioni vengono consentite, le somme acquisite dovranno essere destinate alla realizzazione delle opere pubbliche programmate nell'elenco triennale dei lavori pubblici o alla acquisizione di aree da destinare a servizi di

interesse generale previste e programmate dal Piano dei Servizi, secondo quanto stabilito dalla legge regionale 12/2005 (art. 46, com. 1, punto a).

Incentivazioni. Quote edificatorie premiali

Ai sensi dell'art. 11, ultimo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 ed del comma 259 dell'art. 1 della legge n. 244/2007, viene previsto che nel caso di attuazione negoziale delle Aree di Trasformazione strategica attraverso procedura di Programma Integrato di Intervento **è facoltà** dell'Amministrazione comunale consentire e convenzionare con il privato l'utilizzazione di quantità volumetriche premiali, incrementali rispetto alle edificabilità di base disciplinata al successivo *par. 5.5.2*, e attivabili sulla base delle diverse tipologie di incentivazione per obiettivi di interesse pubblico previste e ammesse dal Documento di Piano (*par. 4.4.3*).

La concessione degli incentivi o premialità potrà essere oggetto di richiesta motivata da parte dei proprietari interessati a promuovere interventi nelle Aree di Trasformazione strategica. Detta richiesta potrà essere inserita o allegata alla istanza di inizio del procedimento o anche presentata successivamente nel corso del procedimento stesso.

Le quantità edificatorie incentivali complessivamente attivabili nella convenzione attuativa delle differenti classi perequative di Aree di Trasformazione strategica, in aggiunta all'edificabilità di base specificamente attribuita, non potranno riguardare congiuntamente più di **due tipologie di incentivazione premiale** e comunque non potranno comportare un aumento della densità territoriale (It) superiore a **0,20 mc/mq**.

Edilizia sociale convenzionata in affitto

In tutte le Aree di Trasformazione strategica perequative è possibile la realizzazione di una quota edificatoria (pari ad un indice di edificabilità massimo $It \leq 0,15$ mc/mq), aggiuntiva rispetto all'edificabilità di base indicata nella specifica

disciplina operativa, finalizzata alla realizzazione di edilizia di interesse sociale in affitto, da convenzionare in sede di Programma Integrato di Intervento.

In tale caso l'edificabilità aggiuntiva maturata viene ripartita in due quote così suddivise:

- **0,05 mc/mq (quota premiale incentivale) per edilizia libera;**
- **0,10 mc/mq per edilizia residenziale convenzionata in affitto.**

L'utilizzazione della quota edificatoria aggiuntiva (edilizia libera e edilizia sociale in affitto) può comportare, su valutazione dell'Amministrazione comunale e in riferimento a motivazioni di carattere morfologico e ambientale, una parziale monetizzazione della quota minima di cessione prevista, non superiore comunque al 10% di quanto stabilito.

La quota per edilizia sociale convenzionata in affitto potrà essere ceduta in proprietà al Comune che, nell'ipotesi in cui non intenda utilizzarla direttamente, provvederà mediante bando pubblico all'assegnazione a cooperative, ovvero ad altri enti preposti alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di lasciare all'operatore privato la realizzazione diretta della quota edificatoria attivabile per edilizia sociale convenzionata (che rimane in tal caso di proprietà dell'operatore) purché questo si impegni a dare in locazione la suddetta quota a canoni convenzionati per un periodo di tempo stabilito dall'Amministrazione.

Realizzazione e gestione privata di aree e attrezzature di rilevante interesse pubblico

Nell'ambito delle procedure negoziali, in attuazione delle Aree di Trasformazione strategica, possono essere attivate modalità di incentivazione volumetrica finalizzate alla realizzazione e/o gestione diretta da parte degli operatori privati di aree e attrezzature di interesse collettivo, prioritariamente relative alla realizzazione del progetto del parco della Spina Verde, da garantire in aggiunta alle quote e alle opere minime già statuite e da convenzionare, nei tempi e nei modi con l'Amministrazione pubblica.

In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente utilizzabile, da definire in ambito negoziale, non potrà essere superiore a:

- **0,05 mc/mq.**

Incentivi per la bioarchitettura

In tutti le Aree di Trasformazione strategica del Documento di Piano possono essere consentiti incentivi volumetrici finalizzati all'utilizzo di forme innovative di bioarchitettura (coerentemente con quanto disciplinato dal nuovo regolamento Edilizio comunale) e di interventi energetici sostenibili e rinnovabili (biomassa, energia solare, etc). In questi casi è facoltà dell'Amministrazione consentire l'applicazione di tali incentivazioni volumetrici, sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi che adottano criteri di bioedilizia in grado di garantire le **massime** prestazioni in materia di contenimento dei consumi e di un più efficiente bilancio energetico (categoria A ed A+).

In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente attivabile, da definire in ambito negoziale su valutazione dell'Amministrazione comunale, non potrà essere superiore a:

- **0,10 mc/mq.**

Incentivi alla rapidità operativa

Nel caso di Piani Attuativi, relativi ad Aree di Trasformazione strategica individuate dal Documento di Piano, che vengano presentati e **adottati entro 2 anni** dall'approvazione della variante n° 2 del Piano di Governo del Territorio (PGT) possono essere attivate e consentite dall'Amministrazione comunale quote volumetriche premiali fino ad un limite di:

- **0,10 mc/mq.**

Nel successivo paragrafo sono definiti e illustrati i caratteri e gli indirizzi regolativi per le differenti categorie di Aree di Trasformazione strategiche perequative.

Reti smaltimento acque di scarico e invarianza idraulica

I Piani attuativi dovranno essere corredati:

- da documentazione idonea a verificare i requisiti di funzionalità delle reti smaltimento delle acque di scarico;

dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente in materia di invarianza idraulica (L.R. n.4/2016 e del relativo Regolamento d'attuazione n.7/2017 e s.m.i

Bonifiche

- In caso rinvenimento di situazioni di inquinamento dei suoli, prima dell'inizio dei lavori previsti dai piani attuativi, dovrà essere certificata l'avvenuta bonifica ai sensi dell'art. 248 del Dlgs. 152/2006 e s.m.i

Inquinamento luminoso

- I progetti di illuminazione delle aree esterne devono rispettare i requisiti previsti dalla LR 31/2015

Reticolo idrico di competenza del Consorzio Muzza Bassa Lodigiana

- Tutte le opere che dovessero eventualmente interessare il reticolo idrico dovranno essere preventivamente autorizzate dal Consorzio così come previsto dall'art. 80/4 comma c) della Legge Regionale 05/12/2008 n. 31 "Disposizioni in materia di bonifica e irrigazione";
- L'eventuale scarico di acque meteoriche in canali consortili dovrà avvenire in base a quanto previsto dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n.7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica" e dalla D.g.r. 31/07/2017 n. X/6990 "Programma di tutela ed uso delle acque – PTUA" e comunque in base alle reali capacità ricettive del canale;
- Per la realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale, quali alberature, siepi o filari, dovrà essere mantenuta una distanza, misurata dal ciglio del canale, non inferiore a mt. 4,00 rispetto ad entrambe le sponde del corso d'acqua (art. 4 – comma 1/b – Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n.3);
- Per la realizzazione di eventuali recinzioni dovrà essere sempre garantita una fascia di rispetto, misurata dal ciglio del canale, non inferiore a ml. 4,00 libera e sgombra da qualsiasi impedimento tale da garantire e permettere la manutenzione del canale (art. 4 – comma 1/h – Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n.3);
- Dovrà essere sempre garantito, in relazione alle opere che verranno realizzate, al Consorzio, alle proprietà agricole e a chi di diritto, un comodo e

funzionale accesso ai canali e relativi manufatti idraulici per le operazioni di manutenzione e gestione ordinaria dei corsi d'acqua.

5.5.2 Classificazione, disciplina operativa e indirizzi normativi. Indici e parametri quantitativi e morfologici, e vocazioni funzionali per le Aree di Trasformazione

Aree di Trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani

AT1

Le **Aree di trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani – AT1**, individuate nelle tavole **DP1 - “Scenario strategico e assetto strutturale”** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - “Sintesi delle previsioni di PGT”** in scala 1:2.000, con specifica sigla e numerazione, comprendono un’unica Area di Trasformazione, localizzata a nord del centro abitato di Dresano, a completamento verso sud del nucleo edificato di Balbiano, in diretta relazione con il progetto strategico del DP relativo alle nuove aree a parco e a servizi sportivi, nuova porta di accesso al Parco Sud e polarità pubblica conclusiva verso nord del sistema ambientale longitudinale della “Spina Verde”.

La trasformazione di queste aree dovrà essere finalizzata, da una parte al ridisegno dei margini urbani della frazione di Balbiano nel fronte verso il parco e al tempo stesso dovrà garantire un adeguato rapporto con le nuove aree pubbliche previste dal DP.

L’attuazione dell’ambito avverrà attraverso la cessione compensativa delle aree di proprietà dei proponenti la trasformazione AT1 già oggetto di contratto d’uso con il Comune di Dresano (Contratto d’uso sottoscritto in data 05/06/2017 Notai Squitiani Carastro – rep 178587/35302 registrato a Lodi il 22/06/2017 – di seguito Contratto d’uso) in cambio di una potenzialità edificatoria che potrà essere localizzata esclusivamente sulle aree AT1. In questo modo si renderanno da una parte disponibili gratuitamente per l’Amministrazione le aree già attrezzate del “Parco naturale i boschi dell’Addetta”.

Le aree oggetto del Contratto d’uso contribuiscono alla potenzialità edificatoria e alla sostenibilità compensativa Aree di trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani – AT1 cui partecipano secondo i seguenti indici e parametri:

- utilizzazione territoriale $I_t = 0,15$ mc/mq;
- superficie di cessione $C_e = 100\%$

La definizione delle potenzialità edificatorie e delle quote di cessione compensativa determina per le Aree di trasformazione strategiche perequative, di

ricucitura e ridisegno dei margini urbani – AT1 le quantità di superficie edificabili e di aree per servizi e verde indicate nelle tabelle allegate (cap. 5.6 – Tabelle. Classi perequative e ipotesi quantitative di sviluppo).

Per le **Aree di Trasformazione strategica perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani AT1** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

Sf massima = 100% St di AT1

Quota di cessione totale

Ce = 233 mq per abitante teorico insediabile

Quota di cessione minima localizzata internamente AT1

Ce/l minima = 0% St

Superficie in cessione nelle aree ATIP1 o limitrofe, con destinazione aree per servizi pubblici e servizi di interesse generale

Sc est= 17'505 mq

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

It pari alle quote di edificabilità maturate dall'AT1 e dalle aree già oggetto di contratto d'uso con il Comune di Dresano, compresa l'eventuale edificabilità premiale.

Indice base di edificabilità territoriale

di riferimento negoziale (It) da calcolarsi sulle aree ricomprese nell'AT1

It base \leq 0,60 mc/mq

Indice base di edificabilità territoriale (It) da calcolarsi sulle oggetto di contratto d'uso

It = 0,15 mc/mq;

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

It \leq 0,20 mc/mq

Indici e parametri morfologici e ambientali

Altezza massima e numero di piani

H = 7,50 m – 2 piani

Rapporto di copertura

Rc(Sf) \leq 60%

Indice di permeabilità

Ip(Sf) \geq 40%

Densità arborea

$A \geq 1$ albero/300 mq Sf

Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio come definita dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Usi esclusi

Agricolo, Produttivo Industriale, commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2)

Indirizzi di carattere ambientale e insediativo

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione strategica **AT1** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- L'arretramento dell'edificazione rispetto al nuovo tracciato della SP 159, come prescritto dalla disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- Il rispetto del vincolo fluviale di cui all'art.142 del D. lgs 42 del 22-01-2004.
- Dovranno essere assunti e rispettati, nella definizione di contenuti del piano attuativo, le idee guida e le previsioni del Piano Direttore del parco della Spina Verde, e in particolare dovrà essere garantito un collegamento pedonale e ciclabile che connetta il parco alle fermate dell'autobus previste in Balbiano in prossimità dello sbocco della via per Sarmazzano e della via Melegnano;
- I nuovi edifici residenziali devono garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica.
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B.
- Particolare cura dovrà essere posta alla limitazione dell'inquinamento luminoso per contenere il disturbo alla fauna e avifauna notturna.

- E' richiesto inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

Principali vincoli

- Linea di arretramento dell'edificato (Art. 7.1 Aree di rispetto – zona di rispetto stradale PGT2– Disposizioni comuni);
- Fattibilità geologica: Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 8 Fattibilità geologica PGT2 – Disposizioni comuni).

Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della “Spina Verde”

AT2

Alla categoria **Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della “Spina Verde”**, individuate nelle tavole **DP1 - “Scenario strategico e assetto strutturale”** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - “Sintesi delle previsioni di PGT”** in scala 1:2.000, con specifica sigla e numerazione, appartiene un'unica Area di Trasformazione, di dimensioni rilevanti e localizzata lungo tutta l'estensione ovest del nucleo storico centrale, parzialmente a cavaliere dell'attuale strada provinciale 159.

All'interno di questo ampio comparto di trasformazione sono comprese diverse tipologie di aree, analizzate e classificate sulla base del loro stato di fatto (usi) e di diritto (disciplina vigente). In particolare:

Aree libere

Aree libere destinate dal PRG previgente a standard, L'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi finalizzati al superamento delle tradizionali modalità espropriative prevede l'inserimento di tali aree all'interno delle Aree di Trasformazione strategiche, garantendo, in cambio di una potenzialità edificatoria

compensativa, la cessione gratuita all'Amministrazione di una quota parte rilevante dell'aree stesse;

Aree in fascia di rispetto. Sono aree attualmente libere, inedificabili in base al PRG vigente destinate alla costituzione della fascia di rispetto stradale al tratto urbano della provinciale n. 159 Sordio - Bettola. La scelta strategica operata dal PGT di prevedere la costruzione di un sistema ambientale longitudinale nord – sud quale nuova struttura verde della città,”.

Aree edificate con cascine. Sono aree attualmente in prevalenza edificate, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie di matrice rurale (cascina),. La necessità di riqualificare queste aree, la loro prossimità, verso ovest, con il sistema strategico della spina verde, e verso est con il nucleo storico di Dresano, le rendono parte costitutiva del processo di riqualificazione da attuarsi in senso unitario con la trasformazione dell'intero comparto di intervento, in gran parte finalizzata alla costruzione del tratto centrale della “Spina Verde”, ma al tempo stesso funzionale alla ricucitura morfologica con i tessuti storici esistenti.

Per le **Aree di Trasformazione strategica perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della “Spina Verde” - AT2** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

E' consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub ambiti indipendenti (AT2.1 – AT2.2 – AT2.3 - AT2.4) con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni.

L'attuazione dell'ambito AT2.1 avverrà attraverso la cessione compensativa delle aree di proprietà dei proponenti la trasformazione AT2.1 già oggetto di contratto d'uso con il Comune di Dresano (Contratto d'uso sottoscritto in data 05/06/2017 Notai Squitiani Carastro – rep 178587/35302 registrato a Lodi il 22/06/2017 e Contratto d'uso sottoscritto in data 15/11/2018 dinnanzi al Segretario Comunale del Comune di Dresano rep 1090 – di seguito Contratto d'uso) in cambio di una potenzialità edificatoria che potrà essere localizzata esclusivamente sulle aree AT2.1. In questo modo si renderanno da una parte

disponibili gratuitamente per l'Amministrazione le aree già attrezzate del "Parco naturale i boschi dell'Addetta".

Le aree oggetto del Contratto d'uso contribuiscono alla potenzialità edificatoria e alla sostenibilità compensativa Aree di Trasformazione strategica perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde" -AT2 cui partecipano secondo i seguenti indici e parametri:

- utilizzazione territoriale $I_t = 0,15$ mc/mq;
- superficie di cessione $C_e = 100\%$

La definizione delle potenzialità edificatorie e delle quote di cessione compensativa determina per le Aree di Trasformazione strategica perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde" -AT2 le quantità di superficie edificabili e di aree per servizi e verde indicate nelle tabelle allegate (*cap. 5.6 – Tabelle. Classi perequative e ipotesi quantitative di sviluppo*).

Per le **Aree di Trasformazione strategica perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde" - AT2.1** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

Sf massima = 61% St di AT2.1

Quota di cessione totale

Ce = 212 mq per abitante teorico insediabile

Quota di cessione minima localizzata internamente AT2.1

Ce/l minima = 39% St

Superficie in cessione nelle aree ATIP1 o limitrofe

Sc est= 8'940 mq

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

It pari alle quote di edificabilità maturate dall'AT2.1 e dalle aree già oggetto di contratto d'uso con il Comune di Dresano, compresa l'eventuale edificabilità premiale.

Indice base di edificabilità territoriale di riferimento negoziale (It) da calcolarsi sulle aree ricomprese nell'AT2.1

$It \leq 0,60 \text{ mc/mq}$

Indice base di edificabilità territoriale (It) da calcolarsi sulle oggetto di contratto d'uso

$It = 0,15 \text{ mc/mq};$

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$It \leq 0,20 \text{ mc/mq}$

Indici e parametri morfologici e ambientali

Altezza massima e numero di piani

$H = 7,50 \text{ m} - 2 \text{ piani}$

Rapporto di copertura

$Rc(Sf) \leq 60\%$

Indice di permeabilità

$Ip(Sf) \geq 40\%$

Densità arborea

$A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ mq Sf}$

Per le **Aree di Trasformazione strategica perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde" - AT2.2** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$Sf \text{ massima} = 100\% St$

Quota di cessione totale

$Ce = 100 \text{ mq per abitante teorico insediabile}$

Quota di cessione minima localizzata internamente

$Ce/l = 0\% St$

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

$$It \leq 0,8 \text{ mc/mq}$$

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$$It \leq 0,20 \text{ mc/mq}$$

L'edificabilità complessiva ammessa è comprensiva delle volumetrie attualmente esistenti.

Indici e parametri morfologici e ambientali

Altezza massima e numero di piani

H = 9,40 m – 3 piani per gli edifici non prospicienti gli spazi pubblici

H = 7,50 m – 2 piani per gli edifici prospicienti gli spazi pubblici

Rapporto di copertura

$$Rc(Sf) \leq 50\%$$

Indice di permeabilità

$$Ip(Sf) \geq 40\%$$

Densità arborea

$$A \geq 1 \text{ albero/250 mq Sf}$$

Per le **Aree di Trasformazione strategica perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della “Spina Verde” - AT2.3** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$$Sf \text{ massima} = 100\% St$$

Quota di cessione totale

$$Ce = 100 \text{ mq per abitante teorico insediabile}$$

Quota di cessione minima localizzata internamente

$$Ce/l = 0\% St$$

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

$$It \leq 0,8 \text{ mc/mq}$$

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$$It \leq 0,20 \text{ mc/mq}$$

L'edificabilità complessiva ammessa è comprensiva delle volumetrie attualmente esistenti.

Indici e parametri morfologici e ambientali

Altezza massima e numero di piani

H = 9,40 m – 3 piani per gli edifici non prospicienti gli spazi pubblici

H = 7,50 m – 2 piani per gli edifici prospicienti gli spazi pubblici

Rapporto di copertura

$$Rc(Sf) \leq 50\%$$

Indice di permeabilità

$$Ip(Sf) \geq 40\%$$

Densità arborea

$$A \geq 1 \text{ albero/250 mq Sf}$$

Per le **Aree di Trasformazione strategica perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della “Spina Verde” - AT2.4** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$$Sf \text{ massima} = 45\%St$$

Quota di cessione totale

$$Ce = 200 \text{ mq per abitante teorico insediabile}$$

Quota di cessione minima localizzata internamente

$$Ce/l = 55\% St$$

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

$It \leq 0,5 \text{ mc/mq}$

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$It \leq 0,20 \text{ mc/mq}$

L'edificabilità complessiva ammessa è comprensiva delle volumetrie attualmente esistenti.

Indici e parametri morfologici e ambientali

Altezza massima e numero di piani

$H = 7,50 \text{ m} - 2 \text{ piani}$

Rapporto di copertura

$Rc(Sf) \leq 50\%$

Indice di permeabilità

$Ip(Sf) \geq 40\%$

Densità arborea

$A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ mq Sf}$

Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni.

Usi esclusi

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS1-MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2)

Indirizzi di carattere ambientale e insediativo

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione strategica **AT2** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Dovranno essere assunti e rispettati, nella definizione dei contenuti del piano attuativo, le idee guida e le previsioni del Piano Direttore del parco della Spina Verde;
- La realizzazione di una viabilità pedonale, ciclabile in sede propria ad andamento est-ovest che realizza il collegamento tra la via dei Giardini e il

centro di antica formazione, con intersezione sul tracciato dell'attuale SP 159 (intersezione da attivare dopo la realizzazione del nuovo asse provinciale posto ad oriente del paese);

- Il disegno della viabilità interna alle zone di concentrazione volumetrica dell'ambito AT2.1 dovrà garantire la realizzazione di una strada di penetrazione che consenta il collegamento dell'ambito AT2.4 con via Gramsci.
- La realizzazione di una edificazione caratterizzata da tipo morfologia a cortina e schiera nei lotti posti ad ovest della roggia Maiocca, a corte nei lotti posti ad est della roggia Maiocca;
- Prevedere interventi di salvaguardia e di riqualificazione delle sponde delle rogge Maiocca e Dresana che attraversano l'area.
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B;

Deve essere garantito, oltre al rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso un unico progetto per l'illuminazione esterna sia pubblica che privata.

Principali vincoli

- Linea di arretramento dell'edificato (Art. 7.1 Aree di rispetto – zona di rispetto stradale PGT2 - Disposizioni comuni);
- Fattibilità geologica: Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni e Classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni (Art. 8 Fattibilità geologica PGT2 – Disposizioni comuni).

Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della “Spina Verde”, di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina

AT3 – AT4

Alla categoria “**Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della “Spina Verde”, di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina**”, individuate nelle tavole **DP1 - “Scenario strategico e assetto strutturale”** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - “Sintesi delle**

previsioni di PGT in scala 1:2.00, con specifica sigla e numerazione, appartengono due grandi comparti di trasformazione **AT3** e **AT4**, localizzati nella parte centrale del nucleo insediativo di Dresano, in diretta continuità con il nuovo quartiere Helios (verso ovest) e con il quartiere di madonnina (a sud). La trasformazione di queste aree assume un ruolo strategico nella realizzazione e nel disegno della “Spina centrale” e al tempo stesso costituisce occasione di ricucitura insediativa tra i due quartieri esistenti, attualmente (in particolare Madonnina) profondamente separati dal nucleo urbano centrale e dal sistema dei servizi. All'interno delle aree AT3 e AT4 sono comprese differenti tipologie di aree, analizzate e classificate sulla base del loro stato di fatto (usi) e di diritto (disciplina vigente). In particolare:

Aree libere destinate dal PRG vigente a standard. L'applicazione di meccanismi perequativi e compensativi finalizzati al superamento delle tradizionali modalità espropriative prevede l'inserimento di tali aree all'interno delle Aree di Trasformazione, garantendo, in cambio di una potenzialità edificatoria compensativa, la cessione gratuita all'Amministrazione di una quota parte rilevante dell'aree stesse;

Aree in fascia di rispetto. Sono aree attualmente libere, inedificabili in base al PRG vigente destinate alla costituzione della fascia di rispetto stradale al tratto urbano della provinciale n. 159 Sordio Bettola. La scelta strategica operata dal PGT di prevedere la costruzione di un sistema ambientale longitudinale nord – sud quale nuova struttura verde della città con il parziale declassamento a strada urbana di un tratto della S.P. 159 (dalla nuova rotatoria nord di progetto fino alla rotatoria centrale esistente) e la realizzazione di una nuova strada di circonvallazione al centro urbano di Dresano, attribuisce a queste aree un ruolo centrale nella realizzazione del nuovo disegno della “città pubblica”.

Per le **Aree di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della “Spina Verde”, di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina - AT3** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Per l'ambito AT3 è consentita l'attivazione dell'ambito di trasformazione per sub-ambiti indipendenti (AT3.1 – AT3.2) con approvazione di singoli piani attuativi e stipula delle relative convenzioni.

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$S_f = 30\% S_t$

Quota di cessione totale

$C_e = 259 \text{ mq}$ per abitante teorico insediabile

Quota di cessione minima localizzata internamente

$C/l_e = 70\% S_t$

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

$I_t \leq 0,45 \text{ mc/mq}$

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$I_t \leq 0,20 \text{ mc/mq}$

Indici e parametri morfologici e ambientali

Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

$1,50 \text{ mc/mq} \leq I_f \leq 2,00 \text{ mc/mq}$

Altezza massima e numero di piani

$H = 13,50 \text{ m} - 4 \text{ piani}$

Rapporto di copertura

$R_c(S_f) \leq 50\%$

Indice di permeabilità

$I_p(S_f) \geq 40\%$

Densità arborea

$A \geq 1 \text{ albero}/300 \text{ mq } S_f$

Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento

viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio come definita dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Usi esclusi

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2)

Indirizzi di carattere ambientale e insediativo

Nella attuazione dell' Area di Trasformazione strategica **AT3** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Dovranno essere assunti e rispettati, nella definizione dei contenuti del piano attuativo, le idee guida e le previsioni del Piano Direttore del parco della Spina Verde;
- La tipomorfologia dell'edificazione del comparto meridionale dovrà risultare a cortina e/o a corte;
- L'edificazione dovrà prevedere accessi ciclopedonali al parco sul lato orientale per i comparti settentrionali, e sul lato occidentale per il comparto meridionale, lati confinanti con il parco stesso;
- Il progetto dovrà garantire interventi di salvaguardia e di riqualificazione delle sponde delle rogge Gerina;
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B;
- Fino all'inizio dei lavori relativi alla realizzazione del nuovo tracciato della SP 159, posto ad oriente del paese, i nuovi edifici residenziali devono garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica;
- Deve essere garantito, oltre al rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso un unico progetto per l'illuminazione esterna sia pubblica che privata.

Per l'Area di Trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "Spina Verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina - AT4

valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$Sf = 40\% St$

Quota di cessione totale e

Quota di cessione minima localizzata internamente

$C/le = 60\% St$

Indici e parametri quantitativi – definizioni

Indice volumetrico territoriale (It) esprime il massimo volume (dato dalla superficie lorda di pavimento S_{lp} costruibile x 3), espresso in metri cubi, per ogni metro quadrato di superficie territoriale St .

Indice volumetrico fondiario (If) esprime il massimo volume (dato dalla superficie lorda di pavimento S_{lp} costruibile x 3), espresso in metri cubi, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf .

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

$It \leq 0,45 \text{ mc/mq}$

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$It \leq 0,10 \text{ mc/mq}$ (per rapidità operativa) attivabile attraverso presentazione di Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione).

Indici e parametri morfologici e ambientali

Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

$1,25 \text{ mc/mq} \leq If \leq 2,00 \text{ mc/mq}$

Altezza massima e numero di piani

$H = 10,50 \text{ m} - 3 \text{ piani}$

Rapporto di copertura

per lotti a destinazione residenziale $Rc(Sf) \leq 50\%$

per lotti a destinazione commerciale $Rc(Sf) \leq 60\%$

Indice di permeabilità

per lotti a destinazione residenziale $Ip(Sf) \geq 40\%$

per lotti a destinazione commerciale: non definito

Densità arborea

$A \geq 1$ albero/300 mq Sf

Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS2 alimentare e non alimentare è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico e la dotazione di aree da adibirsi a parcheggio (75% della Slp da ricomprendersi nella Quota di cessione totale).

Linea di arretramento dell'edificazione:

10 m rispetto alla SP 159

7,5 m rispetto a via Pavia

Usi esclusi

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (GS)

Indirizzi di carattere ambientale e insediativo

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione strategica **AT4** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

AT4

- Dovranno essere assunti e rispettati, nella definizione dei contenuti del piano attuativo, le idee guida e le previsioni del Piano Direttore del parco della Spina Verde;
- Dovrà essere prevista una fascia di verde alberato con percorso ciclopeditone ad andamento Est-Ovest dal parco di spina fino al percorso esistente in adiacenza all'attuale SP 159 in affiancamento a via Pavia; Il progetto dovrà prevedere interventi di salvaguardia e di riqualificazione delle sponde delle rogge Gerina compatibilmente con le prescrizioni dell'Ente di Gestione;

- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B per gli insediamenti residenziali;
- Deve essere garantito, oltre al rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso un unico progetto per l'illuminazione esterna sia pubblica che privata.

Aree di Trasformazione strategiche perequative, di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e religiose e di ricucitura insediativa del quartiere Madonna AT5

Alla categoria **Aree di Trasformazione strategiche perequative, di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e religiose e di ricucitura insediativa del quartiere Madonna**, individuate nelle tavole **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - "Sintesi delle previsioni di PGT"** in scala 1:2.00, con specifica sigla e numerazione, appartiene un'unica area di trasformazione **AT5**, costituita da due comparti separati, localizzati a nord del quartiere Madonna: il primo localizzato lungo la via Verona e per un breve tratto lungo la via Pavia, all'interno del quale è prevista la concentrazione prevalente della potenzialità edificatoria; il secondo, di dimensioni più modeste, da destinare totalmente all'utilizzo pubblico, partecipa, in modo complementare alla realizzazione del collegamento verde e pedonale dell'Area AT4 (confinante ad est), tratto conclusivo verso Madonna del progetto ambientale della "Spina Verde".

La trasformazione di quest'area è dunque direttamente legata alla realizzazione e alla costruzione della **nuova centralità pubblica** di Madonna, che comprende la realizzazione di spazi pedonali, di una piazza e della nuova Chiesa, attuando uno degli obiettivi primari e condivisi della comunità locale. Una azione strategica che contribuisce in modo sostanziale all'integrazione del quartiere Madonna con il centro di Dresano.

Per le **Aree di Trasformazione strategiche perequative, di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e religiose e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina - AT5** valgono, con valore di indirizzo per la successiva conformazione attuativa, i seguenti indici e parametri di riferimento:

Ripartizione territoriale

Superficie fondiaria

$S_f = 50\% S_t$

Quota di cessione totale

$C_e = 167$ mq per abitante teorico insediabile

Quota di cessione minima localizzata internamente

$C_{e/l} = 50\% S_t$

Indici e parametri quantitativi

Indice di Edificabilità territoriale (It)

$I_t \leq 0,50$ mc/mq

Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti)

$I_t \leq 0,20$ mc/mq

Indici e parametri morfologici e ambientali

Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

$1,00$ mc/mq $\leq I_f \leq 1,50$ mc/mq

Altezza massima e numero di piani

$H = 10,50$ m – 3 piani

Rapporto di copertura

$R_c(S_f) \leq 40\%$

Indice di permeabilità

$I_p(S_f) \geq 50\%$

Densità arborea

$A \geq 1$ albero/250 mq Sf

Destinazioni funzionali principali

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento

viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio come definita dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Usi esclusi

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2)

Indirizzi progettuali di carattere ambientale e insediativo

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione strategica **AT5** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Il progetto relativo alle aree di cessione, destinate a verde e servizi di interesse generale, dovrà prevedere la realizzazione sia di un viale alberato posto sull'asse della via Genova che spazi aperti oggetto di funzioni e finiture definite dal Piano Direttore del parco, coerenti con quelle delle aree di cessione della confinante Area di Trasformazione AT4;
- Deve essere previsto l'allargamento delle vie Verona e Pavia;
- Dovranno essere realizzati edifici con tipomorfologia prevalentemente a cortina;
- Dovranno essere previsti interventi di salvaguardia e di riqualificazione della sponda della roggia che delimita il comparto a Nord;
- Fino all'inizio dei lavori relativi alla realizzazione del nuovo tracciato della SP 159, posto ad oriente del paese, i nuovi edifici residenziali devono garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica;
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B;
- Deve essere garantito, oltre al rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), il contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso un unico progetto per l'illuminazione esterna sia pubblica che privata.

Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico

ATIP1

L'Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico ATIP1 individuata nelle tavole **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - "Sintesi delle previsioni di PGT"** in scala 1:2.000 è già stata trasformata dalla Amministrazione Comunale che vi ha realizzato un intervento di forestazione denominato "Parco naturale i boschi dell'Addetta".

La cessione compensativa delle aree, attualmente di Proprietà privata, è disciplinata dalle schede relative agli ambiti AT1 e AT2.

ATIP2

L'Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico ATIP2 è individuata nelle tavole **DP1 - "Scenario strategico e assetto strutturale"** in scala 1:5.000 del Documento di Piano e **PGT1 - "Sintesi delle previsioni di PGT"** in scala 1:2.000,

La definizione delle potenzialità edificatorie determina per l'Area di Trasformazione strategica di Interesse Pubblico ATIP2 le quantità di superficie edificabili e di aree per servizi e verde indicate nelle tabelle allegate (*cap. 5.6- Tabelle. Classi perequative e ipotesi quantitative di sviluppo*).

Si precisa che la ripartizione territoriale, gli indici e i parametri quantitativi, gli indici e i parametri morfologici e ambientali, le destinazioni funzionali principali, gli usi esclusi e gli indirizzi progettuali di carattere ambientale e insediativo di seguito indicati si applicano esclusivamente nell'area di trasformazione ATIP2 (area a standard esistente - ex campo sportivo), se ne esclude pertanto l'applicazione nelle aree per attrezzature e servizi di uso pubblico - aree per attrezzature e servizi di interesse generale di cui è obbligatoria la cessione contestualmente all'attivazione dell'ambito.

Ripartizione territoriale ATIP2

Superficie fondiaria

Sf massima = 90% St di ATIP2

Quota di cessione minima localizzata internamente ATIP2

Ce/l minima = 10% St

Indici e parametri quantitativi ATIP2

Indice di Edificabilità territoriale (It) su ATIP2

$It \leq 1,15 \text{ mc/mq}$

Indici e parametri morfologici e ambientali ATIP2

Altezza massima e numero di piani

H max = 3 piani – 10,50 m

Rapporto di copertura

$Rc(Sf) \leq 50\%$

Indice di permeabilità

$Ip(Sf) \geq 40\%$

Densità arborea

$A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ mq Sf}$

L'Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti), pari a

$It \leq 0,20 \text{ mc/mq}$.

Destinazioni funzionali principali ATIP2

Residenza

Terziario e Commercio al dettaglio (max 30%)

Si ammette, esclusivamente nell' ATIP2 l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio.

Usi esclusi ATIP2

Agricolo, Produttivo Industriale commercio (MS2-GS), esercizi di somministrazione (EP2).

Indirizzi progettuali di carattere ambientale e insediativo

Nella attuazione dell'Area di Trasformazione strategica **ATIP2** dovranno essere garantiti, quale elemento di valutazione, i seguenti obiettivi di carattere ambientale e insediativo:

- Dovranno essere assunti e rispettati, nella definizione dei contenuti del piano attuativo, le idee guida e le previsioni del Piano Direttore del parco della Spina Verde, già diffusamente illustrate nella Relazione al Documento di Piano, sia per le aree destinate a impianti sportivi che per quelle a parco naturale;
- Le aree di cessione del progetto ATIP2 concorrono, con le cessioni di AT3, AT4 e AT5 alla realizzazione del complesso di servizi del polo meridionale della Spina Verde, definito dal Piano Direttore del parco;
- Il progetto di trasformazione dovrà prevedere interventi di salvaguardia e di riqualificazione della sponda della roggia che delimita il comparto a Sud;
- L'edificazione (sull'attuale comparto dell'esistente campo di calcio) dovrà rispettare la linea di arretramento prevista sul fronte della via Verona per un opportuno distanziamento dalle attività produttive;
- Sulla base dell'obiettivo della sostenibilità energetica, l'edificazione deve essere realizzata garantendo almeno la classe energetica B;
- I nuovi edifici residenziali devono garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica.

Obblighi convenzionali vincolanti e relativi alla cessione di aree per attrezzature e servizi di uso pubblico - aree per attrezzature e servizi di interesse generale

L'Area di Trasformazione strategica di Interesse Pubblico ATIP2, è funzionale in via prioritaria alla costruzione di nuove centralità della "città pubblica", con la realizzazione di un nuovo centro sportivo e per il tempo libero previsto all'interno dell'Area del Parco Sud individuata nel comparto agricolo ricompreso tra l'edificato esistente e la nuova strada tangenziale e da realizzare con una elevata dotazione di alberi e arbusti.

La realizzazione del progetto pubblico descritto dovrà essere attuata attraverso la **cessione obbligatoria delle aree destinate ai nuovi impianti sportivi (polo per lo sport e il tempo libero) per una superficie complessiva pari a 38'986 mq.**

In questo modo si renderà disponibile gratuitamente per l'Amministrazione il nuovo comparto ospitante gli impianti sportivi.

Nelle Aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale (polo per lo sport e il tempo libero) sono definiti i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura per attrezzature a servizio dei campi sportivi (tribune, spogliatoi ...) $Rc(Sf) \leq 15\%$

$A \geq 1$ albero/150 m² di superficie complessiva

- Nelle aree per attrezzature e servizi di interesse generale destinate alla ricollocazione degli impianti sportivi si potrà prevedere, esclusivamente, la collocazione di servizi destinati a verde per gioco e sport e alla creazione di parchi urbani, eventualmente integrati da attrezzature di tipo leggero.
- Il nuovo impianto sportivo dovrà essere strutturato in modo tale che le attrezzature per la fruizione connesse ai campi gioco siano di tipo "leggero" e compatibili con il contesto parzialmente rurale in cui si inseriscono.
- La vegetazione arboreo-arbustiva autoctona preesistente lungo il reticolo idrico limitrofo al nuovo polo per lo sport e il tempo libero, dovrà essere preservata ed integrata con aggiuntivi interventi di piantumazione. La realizzazione del nuovo impianto sportivo dovrà essere soggetta, oltre che ad autorizzazione paesaggistica, a parere di conformità al PTC del Parco Agricolo Sud Milano comprensivo di Dichiarazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 14 delle NTA del PTC del Parco

Principali vincoli

- Linea di arretramento dell'edificato (Art. 7.1 Aree di rispetto – zona di rispetto stradale – PGT2 Disposizioni comuni);
- Fattibilità geologica: Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni e Classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni (Art. 8 Fattibilità geologica PGT2 – Disposizioni comuni).
- Parco Agricolo Sud Milano (Art. 12 Parco Agricolo Sud Milano – Disposizioni comuni e art. 8 Parco Agricolo Sud Milano PR2 – Norme di attuazione).

5.5.3 Ipotesi quantitative di sviluppo: capacità insediativa, dotazione di aree per servizi e verde

Nelle pagine seguenti (*cap. 5. .6*) sono riportate le tabelle che riassumono le ipotesi quantitative di sviluppo per le Aree di Trasformazione strategica (*Tab. 2*), relativamente alle potenzialità edificatorie e alle dotazioni per servizi e aree di interesse generale, definite indicativamente sulla base delle strategie e della disciplina operativa del Documento di Piano. Due ultime tabelle (*Tabb. 3 e 4*) sintetizzano: la prima, il carico insediativo complessivo (sulla base delle previsioni della pianificazione vigente, del Piano delle Regole e del Documento di Piano) definendo un'ipotesi programmatoria di sviluppo per il quinquennio (in riferimento alla dimensione operativa del DP); la seconda verificando la dotazione di servizi di tipo residenziale sia in riferimento al carico insediativo complessivo del Documento di Piano e del Piano delle Regole, sia in riferimento alla sola quota programmata nel quinquennio.

Le Aree di Trasformazione strategica - AT (*Tab. 2*) occupano una superficie territoriale (St) complessiva pari a **165'403 mq** oltre 24'455 mq in cessione compensativa, per un'edificabilità totale residenziale di **85'680 mc di volume**, corrispondenti ad una potenzialità insediativa di **571 abitanti teorici** (utilizzando il parametro di equivalenza di **150 mc di volume residenziale** per abitante insediabile) e una edificabilità per attività di tipo **commerciale** al dettaglio pari a **3.225 mq di superficie lorda di pavimento** (Slp).

Della superficie territoriale complessiva delle Aree di trasformazione strategica, **127'348 mq** sono destinati a funzioni di interesse generale, in via prioritaria per la realizzazione del grande parco della "Spina Verde", delle nuove centralità pubbliche e dei nuovi servizi urbani. Una quantità di aree per servizi e verde corrispondente ad una **dotazione per abitante insediabile di 223 mq**.

Le **Aree di Completamento urbano - AC** (si veda *Tab. 2* della Relazione del Piano delle Regole) occupano una superficie territoriale (St) pari a circa **46.119 mq** con un'edificabilità totale residenziale di **36'895 mc di volume**, corrispondenti ad una potenzialità insediativa di **246 abitanti teorici** (utilizzando il parametro di equivalenza di **150 mc di volume residenziale** per abitante insediabile). Nel complesso le Aree di Completamento garantiscono una **superficie per servizi e aree di interesse generale** localizzata internamente al comparto pari a **1.232 mq**, corrispondente ad una dotazione per abitante insediabile di **5,01 mq**.

Per una quantità di aree pari a **17.216 mq** destinate a servizi di interesse generale è ammessa la monetizzazione. La somma acquisita dovrà comunque essere destinata alla realizzazione delle opere pubbliche programmate nell'elenco triennale dei lavori pubblici o alla acquisizione di aree da destinare a servizi di interesse generale previste e programmate dal Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda il **carico insediativa teorico** è opportuno sintetizzare alcuni dei dati riportati nelle tabelle allegate al fine di trarne considerazioni di rilievo generale, anche in riferimento alle indicazioni fornite dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La popolazione residente nel Comune di Dresano al **dicembre 2018** ammonta a **3.043 abitanti**. Rispetto a tale valore, le quantità di nuovi residenti che vengono indicate dal Documento di Piano come possibile obiettivo scenariale di lungo periodo per lo sviluppo residenziale prevedono una crescita massima complessiva di **732 nuovi abitanti**, "maturati" all'interno delle **Aree di Trasformazione strategica - AT** (massimo carico insediativo possibile per l'utilizzo delle volumetrie premiali: 571 abitanti dati dall'edificabilità base più altri 161 dovuti all'utilizzo della massima aggiuntiva); a questi si aggiungono **246 abitanti teorici** determinati dagli interventi nelle **Aree di Completamento urbano - AC** (disciplinate dal Piano delle Regole) e di **47 abitanti** corrispondenti ad una stima degli interventi di completamento e recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il **carico insediativo teorico complessivo**, così determinato, riferito ad uno scenario di sviluppo di lungo termine (dieci - quindici anni) ammonta a **4.068 abitanti**.

Il Documento di Piano definisce come limite di riferimento per la **dimensione operativa quinquennale** una soglia di sviluppo pari al **50% del carico massimo** previsto corrispondente a **512 nuovi abitanti** e ad una **capacità insediativa al 2024** di **3.555 abitanti virtuali**.

Nel complesso le scelte insediative residenziali del Documento di Piano prevedono uno sviluppo del potenziale abitativo di Dresano per il lungo periodo, corrispondente ad una crescita della popolazione di circa il **34%** rispetto ai residenti attuali

Le previsioni di crescita abitativa si accompagnano con una intensa politica di incremento del welfare locale, garantendo una dotazione complessiva di **aree per servizi e verde di oltre 269.427 mq**, con un aumento di oltre il **136% della dotazione esistente** (ad oggi pari a 114.402 mq), finalizzata al perseguimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano in merito alla realizzazione del grande parco della “Spina Verde”, delle nuove centralità pubbliche e dei nuovi servizi, che contribuiranno in maniera rilevante ad un profondo miglioramento della qualità abitativa del comune.

5.5.4 Verifica delle strategie di sviluppo in merito al consumo di suolo (compatibilità con il PTCP)

Si rimanda all'allegato “Scheda informativa e di attestazione per la valutazione della compatibilità con il PTCP

5.6 Il Sistema dei Servizi. La costruzione della “città pubblica”

Il Piano dei Servizi assume nella impostazione della legge regionale 12/2005 un ruolo prioritario nella definizione degli obiettivi e delle strategie operative per la costruzione della “città pubblica”, sia in relazione alla pianificazione e alla programmazione specifica della dotazione, quantitativa e prestazionale, delle attrezzature di interesse pubblico e generale alla scala urbana, sia nella definizione delle regole e dei meccanismi operativi (piani attuativi, compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica), che vanno a costituire elementi fondativi nella costruzione complessiva dello Piano di Governo del Territorio.

Gli indirizzi strategici generali definiti dal Documento di Piano nell'impostazione dei contenuti del Piano dei Servizi assumono come presupposto operativo che lo strumento debba assumere una duplice funzione: da un lato **strumento di pianificazione** generale, per fissare un quadro complessivo e coerente del sistema degli spazi pubblici e dei servizi locali disponibili alla collettività; dall'altro **strumento di programma e progetto**, indirizzato a definire un preciso disegno fisico dello spazio pubblico locale, realizzabile attraverso il ricorso a risorse pubbliche e private, in funzione di finalità e obiettivi di sviluppo e di riqualificazione dell'ambiente urbano.

5.6.1 Indirizzi e obiettivi per il Piano dei Servizi

I principali obiettivi strategici che dovranno essere affrontati dal Piano dei Servizi riguardano:

- l'incremento della **dotazione quantitativa di aree** da destinare a verde e servizi di interesse generale, comprese quelle per l'**edilizia residenziale sociale**, da realizzare prevalentemente attraverso meccanismi attuativi di tipo perequativo e compensativo, limitando l'acquisizione di aree attraverso modalità espropriative;
- la costruzione della "**Spina Verde**" quale nuova struttura ecologica del paese capace di garantire un effettivo miglioramento della qualità ambientale e insediativa e costituire il tessuto connettivo primario di ricucitura tra i diversi quartieri di Dresano. Il disegno della Spina Verde, che dovrà riferirsi ad uno specifico "**Progetto Direttore**" da elaborare nell'ambito del Piano dei Servizi, dovrà prevedere modalità specifiche d'uso delle aree interessate dalla costruzione parco (aree a vocazione prevalentemente naturale, aree attrezzate per il gioco e la fruizione, percorsi e aree pavimentate di collegamento ciclopedonale, etc), con percorsi attrezzati, quando possibile, con alberature lineari, illuminazione, spazi per la sosta, in modo da realizzare un vero e proprio sistema lineare della città pubblica. In particolare nel Progetto direttore del Parco dovranno essere richiamati e tutelati (laddove esistenti) gli aspetti relativi agli elementi del paesaggio agrario (rogge, siepi arbustive, vegetazione di ripa, etc) al fine di realizzare significative connessioni ambientali a scala comunale aventi una specifica funzionalità ecologica.

Dovranno infine essere previste e valorizzate le connessioni ambientali e pedonali, in direzione trasversale e longitudinale, indicate nelle **azioni strategiche** degli elaborati grafici del Documento di Piano **DP1** e **PGT1**, funzionali a garantire una effettiva continuità fruitiva tra il sistema della "Spina Verde" e i diversi nuclei insediativi di Dresano.

-
- la realizzazione di una **Centralità pubblica integrata** per attrezzature di interesse generale (in particolare con il progetto del nuovo complesso di edifici religiosi che comprende l'oratorio, la Chiesa e le strutture annesse) e per spazi aperti collettivi al diretto servizio del quartiere di Madonnina, quale elemento di rivitalizzazione del quartiere stesso e a conclusione verso sud del percorso unitario longitudinale della "Spina Verde";
 - la realizzazione di un **Polo pubblico ambientale della fruizione e dei servizi per lo sport** da prevedere all'interno delle aree del **Parco Sud** localizzate a nord del nucleo urbano centrale di Dresano (Villaggio Ambrosiano), a diretto contatto con la frazione di Balbiano, nel processo di attuazione dell'Area di trasformazione strategica di interesse pubblico ATIP per la porzione di valenza ambientale (Parco Naturale Boschi dell'Addetta) e nel comparto ricompreso tra la nuova SP159 e il comparto produttivo a sud dell'abitato per il polo dello sport. In particolare il progetto degli impianti sportivi dovrà essere caratterizzato da un basso impatto ambientale, con materiali e profili non invasivi rispetto alla percezione del paesaggio agrario, e dovrà prevedere una significativa consistenza di piantumazioni da realizzare con specie autoctone;
 - il miglioramento della dotazione di attrezzature di interesse generale attraverso la previsione di un rafforzamento della **spina centrale dei servizi** da realizzare attraverso la costruzione della nuova biblioteca comunale sulle aree libere, da acquisire attraverso modalità compensative, localizzate tra via dei Giardini e via Giovanni XXIII;
 - il completamento del sistema delle **connessioni ciclabili** all'interno del territorio urbano, a supporto delle funzioni insediate e programmate.
 - il rafforzamento delle **connessioni pedonali**, in particolare con l'obiettivo di realizzare una migliore continuità fruitiva del sistema delle aree e dei servizi

pubblici (esistenti e di progetto), e a sud nell'ambito di trasformazione a nord del quartiere Madonnina e le centralità già esistenti.

- la realizzazione di una **fascia di mitigazione boscata** di separazione tra la nuova viabilità di circonvallazione e il fronte costruito del comune di Dresano; il progetto della fascia dovrà caratterizzarsi per una specifica attenzione agli aspetti naturalistici e ambientali, attraverso una densificazione delle alberature e interventi di modellazione del terreno, con l'obiettivo di garantire una efficace riduzione dei fenomeni di inquinamento acustico ed atmosferico sull'ambiente urbano.

Gli interventi connessi alla realizzazione della "fascia di mitigazione boscata" previsti nell'area interclusa dalla nuova Strada Provinciale 159 "Dresano-Bettola di Peschiera" a mitigazione della stessa viabilità, dovranno essere concordati con l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano nell'ambito di uno specifico progetto di inserimento ambientale. Gli interventi di inserimento ambientale dovranno prevedere l'utilizzo delle specie arboreo-arbustive autoctone del Parco regionale, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010 ed essere orientati anche alla valorizzazione del paesaggio agrario, preservando l'attività agricola presente ed evitando gli interventi di modellazione del terreno previsti.

Al fine di dare operatività e sostenibilità alle previsioni strategiche sopra elencate il **Piano dei Servizi** si occuperà: di definire la pianificazione delle aree e delle attrezzature di interesse generale all'interno del proprio territorio, comprese quelle che dovranno essere destinate alla realizzazione di edilizia sociale; di stabilire i contenuti qualitativi del disegno degli spazi pubblici, delle connessioni e delle aree verdi, di individuare politiche adeguate per migliorare la fruibilità dei servizi; di indicare le priorità attuative in materia di opere pubbliche, secondo un programma di fattibilità degli interventi concordato con l'Amministrazione.

L'obiettivo più volte richiamato del miglioramento della vivibilità urbana trova conferma in una strategia generale e coordinata del Documento di Piano e del

Piano dei Servizi che si concentra prioritariamente sulla necessità di incrementare la qualità dello spazio pubblico e, a tale scopo, pone come primaria la definizione di modalità e criteri per la progettazione organica e unitaria delle aree pubbliche, articolando costruito e vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività.

Dimensionamento minimo dell'offerta di servizi e verifica dell'utenza

Alcuni elementi di discontinuità emersi nella nuova legge per il governo del territorio impongono qualche considerazione puntuale e forniscono riferimenti operativi sia nella definizione del dimensionamento della dotazione (minima) di servizi di interesse generale, sia in relazione alle modalità di determinazione dell'utenza.

La legge 12/2005 prende in considerazione l'**utenza complessiva** del servizio e delle attrezzature di interesse generale; superando il rimando tradizionale all'abitante teorico, il dimensionamento dell'offerta di servizi e la verifica del soddisfacimento di una dotazione minima di aree (standard) dovrà essere infatti effettuata rispetto al numero di utenti di servizi dell'intero territorio comunale, da determinarsi in base non solo alla *popolazione stabilmente residente* e alla *popolazione insediabile* (sulla base delle previsioni di sviluppo del DP), ma anche alla *popolazione eventualmente gravitante* nel territorio (per motivi occupazionali, di formazione e turistici - art. 9, comma 2).

In merito alla **dotazione minima** da garantire all'interno del Piano dei Servizi la nuova legge regionale dispone che venga assicurata, a livello comunale, una "dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a **18 metri quadri per abitante**" (art. 9 comma 3). Una dotazione che, da un punto di vista meramente quantitativo, risulta ad oggi già ampiamente soddisfatta dal sistema di servizi esistenti nel comune di Dresano, verificata rispetto agli abitanti residenti (al 2008 la dotazione pro – capite è di oltre 40 mq/ab – cfr. par. 2.1 del Piano dei Servizi).

Nessuna indicazione viene invece fornita sulle **modalità di computo** da utilizzarsi nella determinazione della superficie minima prescritta. Si possono tuttavia ritenere ancora praticabili le innovazioni precedentemente introdotte in merito dalla legge regionale 1/2001 (che istituiva il Piano dei Servizi), che consentivano,

per talune attrezzature di interesse generale, al fine di restituirne più attendibilmente l'effettiva capacità prestazionale, la misurazione non solo della superficie fondiaria pertinenziale ma anche delle superfici lorde di pavimento.

La legge lascia al Piano dei Servizi il compito di definire caratteristiche e modalità delle **compensazioni** che i processi di trasformazione privata devono garantire alla collettività, in termini di aree cedute (per verde, parchi, parcheggi, etc), di attrezzature o infrastrutture da realizzare. Si prevede infatti che il Piano dei Servizi definisca, coordinatamente con gli indirizzi di sviluppo del Documento di Piano, **“la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi almeno la dotazione minima indicata al comma 3”**.

Con tale affermazione pare dunque assolutamente opportuno e ammissibile prevedere all'interno delle Aree di Completamento e delle Aree di Trasformazione strategica (sottoposte a pianificazione attuativa o a programmazione negoziale) dotazioni ben maggiori di aree per verde e servizi, qualora sostenute da obiettivi di interesse generale rilevanti, ovvero sulla base di un preciso progetto e programma operativo del Piano dei Servizi. Pare altresì evidente che una scelta politica dell'Amministrazione comunale, che indichi quale obiettivo per il progetto pubblico una più elevata dotazione di servizi e di aree, vada a costituire l'effettiva soglia di riferimento per la dotazione minima di servizi a livello comunale.

Perequazione urbanistica e compensazione edificatoria

Il potenziamento delle dotazioni di aree per servizi urbani di interesse generale dovrà essere realizzato avvalendosi in maniera prioritaria di meccanismi perequativi e compensativi (*cf. cap. 4*). L'acquisizione di nuove aree in attuazione delle politiche pubbliche non si avvale, se non in casi eccezionali, dell'esproprio, ma discende dall'applicazione del modello attuativo della **perequazione urbanistica**, che consente da una parte di ottenere le aree pubbliche necessarie, quale cessione gratuita negli interventi di trasformazione urbana, e, dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari coinvolti nelle dinamiche di trasformazione.

Un secondo punto rilevante nell'impostazione del Piano dei Servizi è costituito dalla applicazione di modalità di **compensazione edificatoria** attraverso

l'introduzione di un indice volumetrico unitario per le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale di cui è prevista l'acquisizione pubblica, condizione che garantisce il superamento definitivo della problematica del "doppio regime dei suoli" anche laddove non risulti possibile o opportuna, da un punto di vista urbanistico (aree di dimensioni ridotte, ampliamento di aree o attrezzature esistenti già destinate a servizi, etc.) l'applicazione di una disciplina trasformativa di tipo perequativo all'interno dell'area stessa.

Edilizia economica e popolare

Tra gli elementi di innovazione introdotti dalla legge regionale 12 di particolare interesse risulta l'introduzione tra i temi di specifica competenza del Piano dei Servizi della previsione e programmazione delle aree da destinare ad **edilizia economica e popolare**. In base alle nuove disposizioni disciplinari il Piano dei Servizi di Dresano favorisce la realizzazione di edilizia sociale all'interno delle *Aree di Trasformazione strategica AT*, attraverso la previsione di un meccanismo di incentivazione, che consente al privato di usufruire di una maggiore potenzialità edificatoria nei piani attuativi, in cambio della realizzazione diretta di edilizia sociale convenzionata in affitto ovvero della cessione gratuita al Comune di una parte delle stessa edificabilità aggiuntiva, finalizzata alla realizzazione di edilizia sociale, o in forma diretta da parte del Comune, o in alternativa da parte di imprese, cooperative, etc, a cui le aree vengano assegnate attraverso bando pubblico (*cfr. par. 4.4.3*).

5. 6 Tabelle. Classi perequative e ipotesi quantitative di sviluppo

Tabelle 2-3-5

Tabella 2 Ipotesi di edificabilità e quote compensative per le Aree di Trasformazione strategiche perequative, disciplinate dal Documento di Piano																							
Aree di Trasformazione strategiche perequative disciplinate dal Documento di Piano AT	superficie territoriale edificata	superficie territoriale libera	superficie territoriale totale	Superficie per aree di cessione esterne al comparto	Indice base di edificabilità territoriale di riferimento negoziale			indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico	Quota di cessione localizzata (percentuale della St)	superficie di cessione localizzata internamente al comparto	superficie di cessione localizzata esternamente al comparto	Superfici di cessione monetizzate	Cessione totale	Superficie fondiaria		Volume base	Volume per usi residenziali	Slp per usi commerciali (ipotisi 10% commercio)	Volume premiale	Area a servizi cedute per abitante teorico	Area a servizi monetizzate per abitante teorico	Area a servizi totali per abitante teorico	stanze/abitanti teorici
	St	St	St	Sc est	It su suolo edificato	It su non edificato	It su aree esterne al comparto o limitrofe	It max	Ce	Ce/l		Ce/m	CeTot/m	Sf	%St	mc	Vres	Slp	mc	mq/ab	mq	mq/AB	st.ab.
	mq	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	%St	mq		mq	mq	mq	%St	mc	mc	mq	mc	mq/ab	mq	mq/AB	n.
AT1 di ricucitura delle frazioni e ridisegno dei margini urbani ATIP1 Parco naturale Boschi dell'Addetta	0	14 390	14 390	17 505 ⁽¹⁾	0	0,60	0,15	0,20	0%	0	17 505	0	17 505	14 390	100%	11 260	11 260	0	2 878	233	0	233	75
AT2.1 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della "spina verde" ATIP1 Parco naturale Boschi dell'Addetta	0	15 252	15 252	8 940 ⁽¹⁾	0	0,60	0,15	0,20	39%	5 913	8 940	0	14 853	9 339	61%	10 492	10 492	0	3 050	212	0	212	70
AT2.2 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della "spina verde"	8 970	0	8 970		0,80	0,00	0,00	0,20	0%	0		4 784	4 784	8 970	100%	7 176 ⁽²⁾	7 176	0	1 794	0	100	100	48
AT2.3 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della "spina verde"	9 105	0	9 105		0,80	0,00	0,00	0,20	0%	0		4 856	4 856	9 105	100%	7 284 ⁽²⁾	7 284	0	1 821	0	100	100	49
AT2.4 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della "spina verde"	0	12 359	12 359		0,00	0,50		0,20	55%	6 811		1 428	8 239	5 548	45%	6 180 ⁽²⁾	6 180	0	2 472	165	35	200	41
AT3.1 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina	0	19 662	19 662		0	0,45		0,20	70%	13 763		0	13 763	5 899	30%	8 848	7 963	295	3 932	259	0	259	53
AT3.2 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina	0	10 484	10 484		0	0,45		0,20	70%	7 339		0	7 339	3 145	30%	4 718	4 246	157	2 097	259	0	259	28
AT4 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina	0	18 415	18 415		0	0,45		0,10	60%	11 049		0	11 049	7 366	40%	9 610	4 000	1 870	0				27
AT5 di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e religiose e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina	0	7 355	7 355		0	0,50		0,20	50%	3 678		0	3 677	3 678	50%	3 678	3 310	123	1 471	167	0	167	22
Area di Trasformazione di Interesse pubblico (3) ATIP2	Area di concentrazione volumetrica (area a standard esistente ex campo sportivo)	0	22 966	22 966		0	1,15		0,20	10%	2 297		0	2 297	20 669	90%	26 411	23 770	880	4 593	0		
	Area per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale (polo per lo sport e il tempo libero)	0			38 986	0	0,00		0,00	100%	38 986		0	38 986	0	0%	0	0	0	0	38 986		
	ATIP2	0	22 966	22 966			1,15		/	/	2 297		0	2 297	20 669	90%	26 411	23 770	880	4 593	14	0	14
TOTALE	18 075	120 883	165 403	65 431	/	/	/	/	/	50 849	65 431	11 068	127 348	88 109		95 656	85 680	3 325	24 109	89	19	223	571

Tabella 3

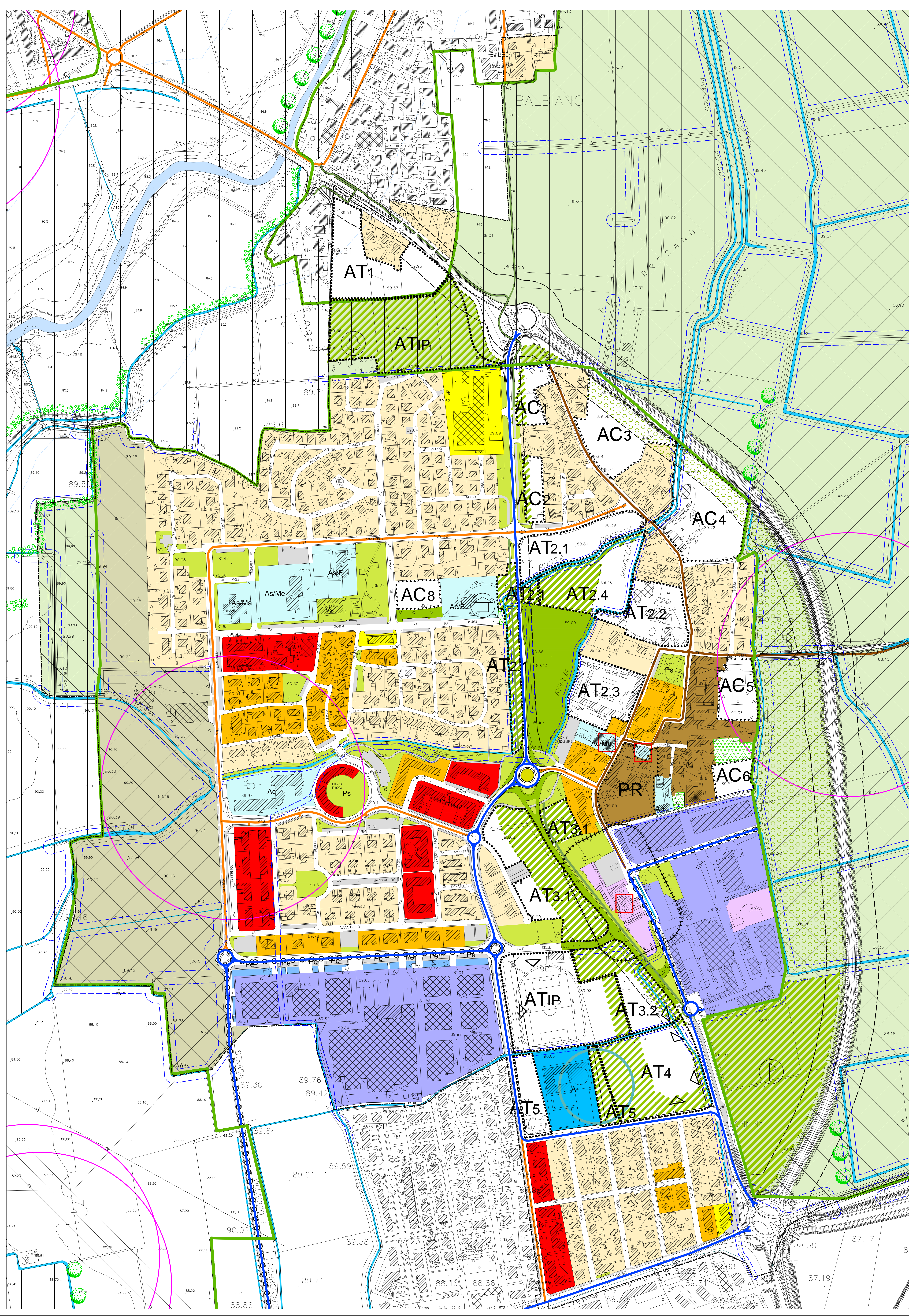
Carico insediativo teorico e programmato

	Stanze/abitanti
Abitanti residenti (31/12/2018)	3 043
Abitanti in PAV concessionati non ancora realizzati	0
TOTALE abitanti esistenti e previsti da strumenti vigenti	3 043
Stima completamenti (Piano delle Regole)	47
Abitanti in Aree di Completamento urbano AC, Piano Attuativo ordinario o con Permesso di Costruire convenzionato (Piano delle Regole)	246
Abitanti in Aree di Trasformazione strategica AT Piano Attuativo ordinario o Programma Integrato di Intervento (Documento di piano)	571
Abitanti potenziali relativi a quote incentivali premiali (residenziali) attivabili in fase negoziale nelle AT	161
TOTALE CARICO INSEDIATIVO DP + PR	1 025
CARICO INSEDIATIVO PROGRAMMATO NEL QUINQUENNIO	512
CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA 2024	3 555

Tabella 5

Servizi di interesse generale

Standard urbanistici	
	mq
Standard esistenti	114 402
Standard da realizzare nei Piani Attuativi Vigenti	0
Standard da realizzare e/o da acquisire con modalità compensative	26 445
Standard di progetto: AC e AT	128 580
TOTALE STANDARD	269 427
TOTALE STANDARD PROGRAMMATI NEL QUINQUENNIO	191 914
	mq/ab
Dotazione complessiva standard di quartiere in riferimento al carico insediativo totale (DP + PR)	66,23
Dotazione di standard programmata nel quinquennio in riferimento al carico insediativo 2019	53,98



SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE			
	Perimetro Parco Agricolo Sud Milano		territori agricoli di cintura metropolitana (art. 25 PTC Parco Sud)
Ambiti ed elementi di interesse storico - paesaggistico e del paesaggio agrario			
	ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 PTC)		aree agricole produttive di salvaguardia
	insediamenti rurali di interesse storico e di rilevanza paesistica (art. 29, 32 PTC)		manufatti idraulici (art. 29 PTC)
	ambiti agricoli strategici (art. 60, 61, 62 PTC)		Arbusti e siepi
Aree di rilevanza ambientale (art. 51, 52 PTC)			
	Filari		perimetro fascia di rispetto corsi d'acqua
	Reticolo idrico (oggetto di tutela)		perimetro fascia di rispetto colatore Addetta
	corsi d'acqua minori		
	Colatore Addetta		
SISTEMA DEI SERVIZI			
	Ac aree e attrezzature di interesse collettivo Ac/Mu Ac/B		aree a verde per attività produttive
	As aree e attrezzature scolastiche As/N As/Me As/Ma As/EI		Pe parcheggi extrasistemici
	Ar aree e attrezzature religiose		servizi speciali e tecnologici
	aree a verde pubblico attrezzato		verde di arredo stradale
	Vs aree e attrezzature per il verde sportivo Vs/Cs Vs/Pa		ambito di tutela dei pozzi
	Ps piazze e spazi collettivi pedonali		ambito di rispetto cimiteriale
	parcheggi residenziali		
	aree a verde pubblico e spazi collettivi		aree a attrezzature di interesse generale
SISTEMA INSEDIATIVO			
Ambito storico			
	Tessuto storico architettonico di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edizio - TS		edifici di interesse storico, artistico e architettonico
	modalità di intervento piano di recupero		
Ambito urbano consolidato e di completamento			
	Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica UNI-BI familiare - TR1		Tessuto urbano prevalentemente commerciale terziario ricettivo - TC
	Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare - TR2		Tessuto urbano prevalentemente produttivo - TP
	Tessuto urbano residenziale ad alta densità - TR3		aree di completamento AC1 - AC2 - AC3 - AC4 - AC5 - AC6 - AC8
	verde privato		
SISTEMA DELLA MOBILITA'			
	viabilità urbana		collegamenti ciclabili non in sede propria
	strada di valore storico ambientale		collegamenti ciclabili in sede propria
	sistema urbano secondario		strada urbana principale
	Tangenziale Est Esterna Milano		transito mezzi pesanti
	viabilità		fascia alterata di mitigazione ambientale
	sovrappassi		collegamenti ciclabili in sede propria
			linee di arretramento dell'edificato
			connessioni alla viabilità urbana secondaria
COMPONENTE PIANIFICATORIA E PROGRAMMATORIA			
azioni strategiche e indirizzi progettuali			
	aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale		aree di trasformazione strategiche perquisitive ATIP - AT1 - AT2 - AT3 - AT4 - AT5
	nuova biblioteca comunale		polo per lo sport e il tempo libero
	polo dei servizi sociali e spazi pubblici		parco urbano dell'Addetta
	confine comunale		

Comune di
DRESANO
 Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 2

Documento di Piano

Previsioni di Piano
 Piano delle Regole
 Piano dei Servizi

Sintesi
 delle previsioni di PGT

variato a seguito del recepimento delle osservazioni

tav. PGT1 scala 1:2000

P.G.T.:
 Dott.Arch. GianPaolo Maffioletti Via Cadore 20
 albo architetto Milano n. 1078 20139 Milano tel. 02-8916487
 e.l. 889 QP/LR/01/07/2008 tel. 02-8916487
 p.l. 01721180166 fax 02-89164734
 e-mail pianprog@tin.it

Verfante 2 del P.G.T.:
 Dott.Arch. Ing. Paolo De Vito Via XX Settembre 8
 albo architetto Lodi n. 529 28900 Lodi tel. 0371-428077
 e.l. 0172 1930 19717 P.058A e-mail studio@servizi.it
 p.l. 0768799081

maggio 2020