

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