

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 $It = 0,15 \text{ mc/mq}$;
- superficie di cessione $Ce = 100\%$

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

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

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

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

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

$Sf_{massima} = 100\% St$

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

$H = 9,40 \text{ m}$ – 3 piani per gli edifici non prospicienti gli spazi pubblici

$H = 7,50 \text{ m}$ – 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

$Ce/I = 55\% St$

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

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

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**