

Comune di

DRESANO

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Variante n° 3

Piano delle Regole

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE N. 3

elaborato PGT3

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 3 al P.G.T.:

Dott. Ing. Fabrizia Palavicini
albo ingegneri Lodi n. 424
c.f. PLV FRZ 75E 49E 648E
p.i. 04013600962

Via XX Settembre 8
26900 Lodi
tel 0371-426677
e-mail fabrizia@palavicini.it

gennaio 2023

INDICE

INDICE 3

1 PREMESSA4

 1.1 STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE..... 4

 1.2 OGGETTO DELLA VARIANTE 4

 1.3 ELABORATI DI PGT 5

2 OGGETTO DELLA VARIANTE.....7

3 DIMENSIONAMENTO.....12

4 PROCEDURA DI VAS13

1 PREMESSA

1.1 STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Con Delibera di Consiglio Comunale n.° 71 del 28/12/2009 è stato approvato il PGT del Comune di Dresano (MI).

Con Delibera di Consiglio Comunale Consiglio Comunale n.° 3 del 2012 è stata approvata la rettifica n.° 1 del PGT finalizzata a correggere negli elaborati del PGT alcuni errori materiali riscontrati durante l'attuazione del PGT.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 19/12/2014 è stata approvata la variante n.1 PGT.

Con Delibera di Consiglio dell'Unione dei Comuni Sud Est Milano 'Parco dell'Addetta' n. 14 del 08/06/2017 è stato approvato il piano attuativo AT4 in variante al P.G.T. vigente del Comune di Dresano ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 04/06/2020 è approvata la variante n° 2 del PGT.

1.2 OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente variante n.° 3 al Piano delle Regole del PGT Vigente è volta a modificare le Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, per quanto riguarda gli articoli 17 "Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2" e 18 "Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3".

La **variante al Piano delle regole** in oggetto non comporta modifica al consumo di suolo e rientra nella fattispecie disciplinata all'art. 5 (Norma transitoria), comma 4 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" di seguito riportato in stralcio:

"4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente."

1.3 ELABORATI DI PGT

Il PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) è composto dagli elaborati di seguito riportati.

La presente variante non modifica il quadro ricognitivo e programmatico e il quadro conoscitivo.

Gli elaborati variati sono evidenziati in grassetto nel successivo elenco.

Documento di piano:

- Relazione - parte prima - capitolo 1, 2, 3
- Relazione - parte seconda - capitolo 4, 5
- Tavola DP1 – Previsione di Piano – Scenario strategico e assetto strutturale - scala 1:5000
- Tavola PGT1 - Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Sintesi delle previsioni di PGT- scala 1:2000
- Elaborato PGT2 – Disposizioni comuni
- Elaborato PGT3 – Relazione illustrativa della variante 2 del PGT
- Elaborato PGT0 – Verifica bilancio ecologico ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 31/14

Piano delle Regole:

- Tavola PR1 a – Disciplina d'uso del suolo comunale - scala 1:5000
- Tavola PR1 b – Disciplina d'uso del suolo urbano - scala 1:2000
- **Elaborato PR2 – Norme di attuazione**
- Elaborato PR3 – Relazione
- Tavola PR4 - Carta della sensibilità dei luoghi -scala 1:5000

Piano dei Servizi:

- Tavola PS1 – previsioni e programmazioni di aree e attrezzature per servizi di interesse generale; scala 1:2000
- Elaborato PS2 – Norme di attuazione
- Elaborato PS3 – Relazione
- Elaborato PS3 – Relazione capitolo 4 pag. 71 - 88 "La dimensione pianificatoria, programmatica e progettuale: strategie e politiche di intervento"
- Elaborato PS3 – Relazione – Allegati

Quadro Ricognitivo e programmatico (QR)

- QR1 – Sintesi della pianificazione e della programmazione Sovraordinata - scala 1:25.000
- QR2 – Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud - scala 1:25.000
- QR3 – Mosaico dei piani regolatori generali vigenti - scala 1:20.000

- QR4 – Vincoli ambientali e urbanistici - scala 1:5.000
- QR5 – Individuazione planimetrica delle proposte pervenute da parte dei cittadini - scala 1:5.000

Quadro conoscitivo (QC)

- 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
- QC3 – Sistema della viabilità territoriale esistente e di progetto - scala 1:10.000
- QC4 – Uso del suolo urbano - scala 1:2000
- QC5a – Tipologie edilizie - scala 1:2000
- QC5b – Tipologie degli spazi aperti - scala 1:2000
- QC6 – Assetto a forma urbana. Tessuti, rapporti di copertura, densità edilizia, altezze, matrici insediative - scala 1:5.000
- QC7 – Sistema dei servizi nell'ambito del melegnanese e del nord lodigiano: offerta e accessibilità viabilistica e del trasporto pubblico esistente e programmato - scala 1:25.000
- QC8 – Sistema dei servizi nell'ambito del melegnanese e del nord lodigiano: livelli di dipendenza, polarità e schemi dell'accessibilità territoriale
- QC9 – Aree e attrezzature di interesse generale: localizzazione e catalogazione funzionale, tipologica e proprietaria dell'offerta esistente e standard non attuati - scala 1:2.000
- QC10 – Accessibilità delle attrezzature di interesse generale esistenti e fruibilità urbane delle aree a verde e dei servizi per l'istruzione scolastica - scala 1:5.000
- QC11 – Qualità, vivibilità e potenzialità della "città pubblica"- scala 1:2.000
- Scheda informativa e di attestazione per la valutazione della compatibilità con il PTCP

2 OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente variante è finalizzata a specificare le funzioni insediabili nel tessuto consolidato *“Tessuto urbano residenziale a media densità, con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2 “* e nel *“Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3”*.

Nello dettaglio, verificato che tale disciplina è attribuita a tessuti edificati eterogenei per caratteristiche costruttive e funzioni e nell'ottica di agevolare il recupero delle porzioni di tale edificato dismesse si intende meglio specificare la norma al precisare che tra gli usi principali, in quanto coerenti con quelli attualmente ammessi (residenza), anche il terziario limitatamente alle attività ricettive di tipo alberghiero o similare.

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

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 e terziario limitatamente alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari.

17.03.01 Usi non consentiti

Agricolo; Produttivo; Terziario (con esclusione attività ricettive di tipo alberghiero e similari) e commercio,

	somministrazione (PE2) .		(MS1-MS2-GS), Esercizi di somministrazione (PE2) .
17.03.02	Mix funzionale – usi regolati <i>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</i> <i>Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp</i> ...	17.03.02	Mix funzionale – usi regolati <i>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 (questa limitazione non si applica alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari).</i> <i>Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp</i> ...

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.l. 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)

Per il solo complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi non consentiti sono i seguenti:

Agricolo; Produttivo; Terziario e commercio (MS2,GS)

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.l. 2.4.1968, n.1444.

18.03 **Uso principale**

Residenza e terziario limitatamente alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari

18.03.01 **Usi non consentiti**

Per tutto il territorio comunale ad eccezione del complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa: Agricolo; Produttivo; Terziario con esclusione attività ricettive di tipo alberghiero e similari e commercio, (MS1-MS2,GS).

Per il solo complesso immobiliare prospiciente Piazza Europa gli usi non consentiti sono i seguenti:

Agricolo; Produttivo; Terziario con esclusione attività ricettive di tipo alberghiero e similari 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% SIp

Commercio (VIC) ed esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp.

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% SIp

Commercio (VIC, MS1) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), nelle articolazioni ammesse: senza limite percentuale di SIp

...

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% SIp **(questa limitazione non si applica alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari).**

Commercio (VIC) ed esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di SIp.

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% SIp **(questa limitazione non si applica alle attività ricettive di tipo alberghiero e similari).**

Commercio (VIC, MS1) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), nelle articolazioni ammesse: senza limite percentuale di SIp

...

3 DIMENSIONAMENTO

La variante in oggetto non comporta incremento del carico insediativo né consumo di suolo e non comporta pertanto il ricalcolo della dotazione globale di aree a servizi per insediamenti produttivi terziario commerciali.

4 PROCEDURA DI VAS

Ai sensi della DGR 25 luglio 2012 n. IX/38367 *“Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 LR n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Approvazione allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole”* e del relativo **“Allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole”** e nello specifico al paragrafo **“2.3 Esclusione dalla Valutazione ambientale - VAS e dalla verifica di assoggettabilità”** di seguito riportato in stralcio:

“2.3 Esclusione dalla Valutazione ambientale - VAS e dalla verifica di assoggettabilità

Sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti al piano dei servizi e al piano delle regole:

a) per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:

- alla correzione di errori materiali e rettifiche;*
- all'adeguamento e aggiornamento cartografico, alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;*
- al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;*
- ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;*
- **specificare la normativa di piano**, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, **eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree;***
- ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale e regionale.*

b) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;

c) per le variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:

- all'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;*
- a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali;*

- d) per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere;*
- e) per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;*
- f) per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie.*

la presente variante di PGT, volta a specificare la disciplina di cui all'art. 18 delle NTA del Piano delle Regole ed è **esclusa dalla Valutazione ambientale strategica e dalla verifica di assoggettabilità a VAS**, in quanto non comporta "una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree" ed è esclusivamente volta a "specificare la normativa di piano".