

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 arroccamento 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 Casalmaiocco, 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.

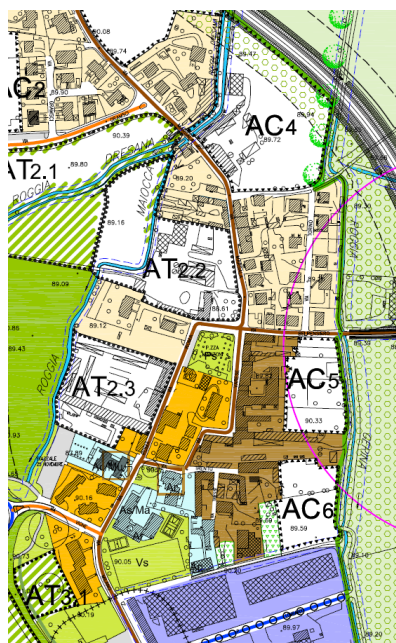
All'interno dell'Ambito Storico gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione delle qualità storico architettoniche esistenti, nel rispetto delle peculiarità insediative e d'uso e nella garanzia della semplicità procedurale.

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 conformato 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 incentivanti, 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 Dl. 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

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

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 ciclopedonale 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	Ii max	Ce	Ce/I		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		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	158
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