



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DEL PGT

ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria
DL 201/2011 e Legge 160/2019

vito penta	sindaco
paola xibilia	segretario
michela bulzi	responsabile ufficio tecnico

fabrizia palavicini	ingegnere
con la collaborazione di giorgio cipolla	geometra

relazione generale

elaborato

RG

marzo 2021

COMUNE DI DRESANO
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0001487/2021 del 12/03/2021
Firmatario: fabrizia palavicini

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

SOMMARIO

1	PREMESSA	4
2	L'IMPOSTAZIONE DEL PGT DEL COMUNE DI DRESANO	5
2.1	STRATEGIE	5
2.2	INDIRIZZI E MODALITÀ PEREQUATIVE	5
2.3	INCENTIVAZIONI PREMIALI - TIPOLOGIE E REQUISITI	5
3	TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO, DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO -TS	7
	STRALCIO TAV. PGT1 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PGT – TESSUTO STORICO	7
4	AMBITO URBANO CONSOLIDATO E DI COMPLETAMENTO	11
4.1	TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	11
4.2	AREE DI COMPLETAMENTO	12
4.3	PRINCIPALI PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO	17
5	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	19
5.1	OBIETTIVI E MODALITÀ ATTUATIVE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA PEREQUATIVE	19
5.2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE, DISCIPLINA OPERATIVA E INDIRIZZI NORMATIVI	22
5.3	QUADRO COMPLESSIVO DEI DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE	36
6	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI	39
6.1	PREMESSA	39
7	DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI PER LE DIVERSE ZONE URBANISTICHE	40
7.1	TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO, DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO –TS	40
8	AMBITO URBANO CONSOLIDATO E DI COMPLETAMENTO	42
8.1	AREE RESIDENZIALI	42
8.2	AREE A DIVERSA DESTINAZIONE	44
9	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	47
10	TABELLA RIASSUNTIVA FINALE	58
11	ALLEGATI	59

1 PREMESSA

Il presente documento è finalizzato alla determinazione del valore venale di riferimento delle aree edificabili ai sensi del PGT approvato con D.C.C. 71/2009, e successivamente variato così come di seguito indicato:

- rettifica n° 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.° 3 del 2012
- variante n° 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.° 14 del 2017
- variante n° 2 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.° 14 del 2020

ai fini dell'applicazione della imposta municipale propria istituita con D.Lgs. n.23 del 14 marzo 2011 e successive modifiche ed integrazioni di cui all'art.13 del D.L. 6 dicembre 2011 n.201, convertito con la Legge 22 dicembre 2011 n.214, ed ulteriori successive modificazioni di cui alla Legge 27 dicembre 2013 n.147 ed alla Legge 27 dicembre 2019 n.160 (nuova IMU).

2 L'IMPOSTAZIONE DEL PGT DEL COMUNE DI DRESANO

2.1 STRATEGIE

Le principali strategie del Documento di Piano e del Piano dei Servizi del PGT di Dresano prevedono:

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

2.2 INDIRIZZI E MODALITÀ PEREQUATIVE

Tutti gli ambiti classificati dal Documento di Piano (DP) come Aree di Completamento urbano (AC) e come Aree di Trasformazione strategica (AT) da attuarsi attraverso Piani Attuativi, sono disciplinati sulla base di obiettivi di equità urbanistica.

Al fine di dare attuazione al principio di indifferenza rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese negli Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti di Completamento, la superficie lorda di pavimento o la volumetria realizzabili vengono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree di uso e interesse pubblico e generale.

In detti ambiti l'edificabilità è consentita per i proprietari mediante il trasferimento dei corrispondenti diritti edificatori all'interno delle aree in cui si prevede di concentrare l'edificabilità, in modo tale da assicurare la partecipazione pro – quota dei proprietari agli obblighi e alle potenzialità di trasformazione stabilite dagli strumenti attuativi.

2.3 INCENTIVAZIONI PREMIALI - TIPOLOGIE E REQUISITI

Il Documento di Piano di Dresano prevede la facoltà di attivare quattro differenti tipologie di incentivazione urbanistica nell'ambito delle procedure di attuazione delle Aree di Trasformazione strategica.

Le quantità edificatorie incentivali complessivamente ammesse e utilizzabili all'interno delle differenti classi perequative di AT, in aggiunta all'edificabilità di base specificamente attribuiti **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.**

- ***Incentivi per l'edilizia sociale in affitto***

Nelle Aree di Trasformazione strategica (AT) del Documento di Piano possono essere previsti e autorizzati, su valutazione dell'Amministrazione comunale, incentivi edificatori finalizzati a rispondere alla domanda di edilizia sociale convenzionata in affitto.

In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente utilizzabile da definire in ambito negoziale non potrà essere superiore ad una densità di **0,15 mc/mq.**

- ***Incentivi alla realizzazione e gestione privata di aree e attrezzature di rilevante interesse pubblico***

Nell'ambito delle procedure di 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 centrale 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***

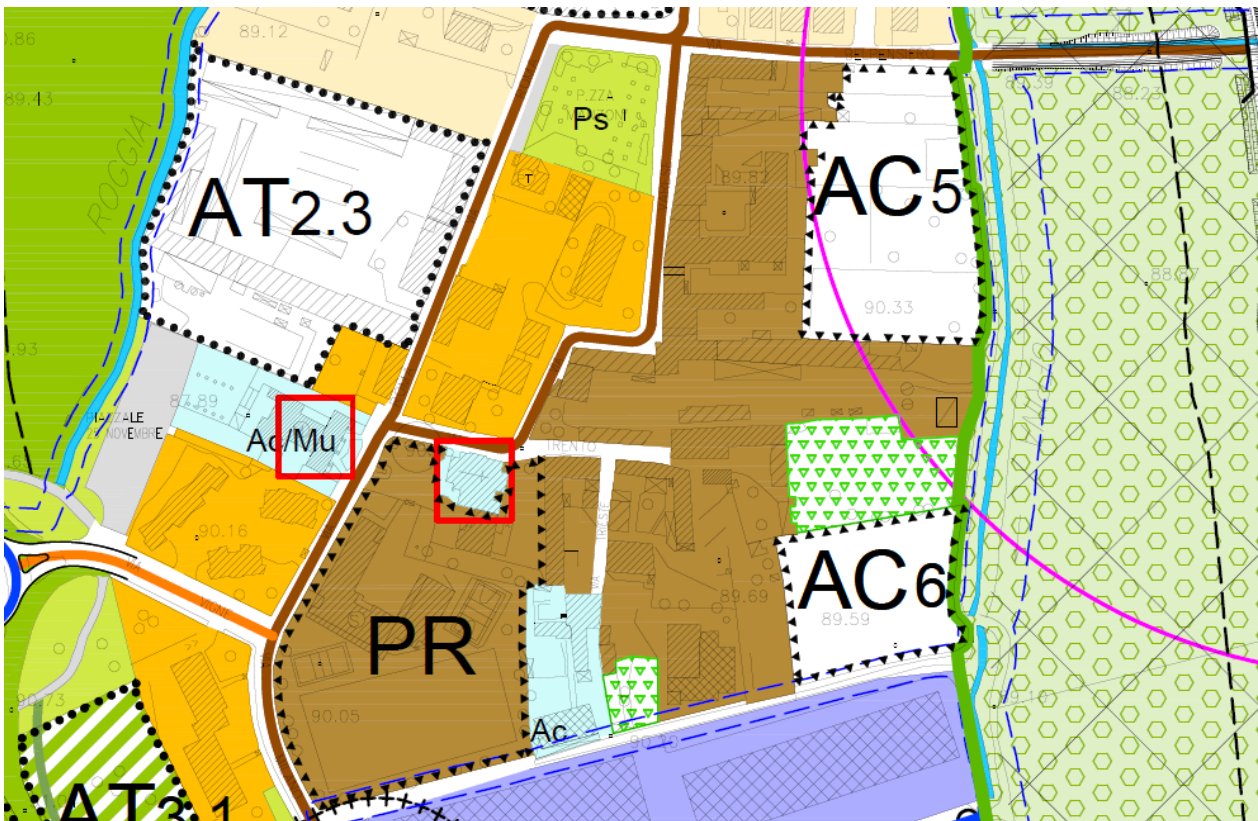
In tutti le Aree di Trasformazione strategica del Documento di Piano possono essere consentiti incentivi volumetrici finalizzati all'utilizzo di forme innovative di bioarchitettura e di interventi energetici sostenibili e rinnovabili .

In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente attivabile, da definire 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 edificabilità territoriale pari a **0,10 mc/mq.**

3 TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO, DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO - TS



Ambito storico



Tessuto storico architettonico di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio - TS



modalità di intervento piano di recupero

Stralcio Tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT – Tessuto Storico

L'Ambito storico coincide con il "Tessuto storico architettonico di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio - TS" che identifica le porzioni di territorio urbano caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, comprendente 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.

Il "Tessuto storico - TS" si configura quale zona di recupero, prevista e disciplinata ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978, n.457, coincide con la zona A di cui all'art. 2, comma 1 del D.l. 2.4.1968, n. 1444 e identifica il Nucleo di Antica Formazione di Dresano, secondo quanto di cui all'art. 10, comma 2 della L.r. 12/2005.

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, 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, sia per le parti edificate che per gli spazi aperti di pertinenza, nonché introducendo

la richiesta, ai fini del rilascio del titolo autorizzativo, di redigere elaborati integrativi che consentano di comprendere l'entità della trasformazione proposta e di valutare l'adeguatezza delle soluzioni specifiche adottate.

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 ed esercizi di somministrazione 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 demolizione e ricostruzione con variazione di destinazione d'uso.

Il PGT identifica un ambito, il **centro parrocchiale** in dismissione ricompreso tra via Trieste, via Trento e via Milano, per il quale è ritenuta prescrittiva la **presentazione di un Piano di recupero** e vengono richiesti specifici adempimenti.

Si riporta di seguito lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR relative al **"Tessuto storico - TS"**

ART. 14 TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO, DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO - TS

....

14.04 Uso principale

Residenza

14.04.01 Usi non consentiti

Agricolo; Produttivo; Terziario; Mobilità, Commercio (MS1-MS2-GS), esercizi di somministrazione (PE2)

14.04.02 Mix funzionale - usi regolati

Terziario e attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere; studi professionali: max 30% Slp

Commercio (VIC); esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di Slp.

14.05 Indici e parametri urbanistici - edilizi

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

14.05.02 È ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico o per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, con mantenimento della volumetria esistente.

14.05.03 È ammessa la nuova costruzione, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 14.06 e successivi, e in conformità con gli indici e i parametri di cui ai commi 14.05.08 e 14.05.09.

14.05.04 Nei casi di cui al comma 14.06.05, in cui gli interventi sono soggetti a pianificazione attuativa preventiva o a permesso di costruire convenzionato, l'indice di densità territoriale (It) utilizzabile deve essere esteso all'intera unità urbanistica di cui il volume fa parte, come definita al successivo comma.

14.05.05 L'unità urbanistica è costituita da una o più unità edilizie, che hanno caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee, e dagli spazi aperti comuni, compresi gli eventuali edifici accessori o rustici esistenti.

14.05.06 Per unità edilizia si intende l'edificio o l'insieme di edifici (corpo di fabbrica principale e corpi secondari) le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sotto l'aspetto distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.

14.05.07 Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori con strutture precarie.

14.05.08 In caso di interventi soggetti a intervento urbanistico diretto, nei modi e nelle forme di cui ai commi 14.06 e successivi valgono i seguenti indici e parametri:

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

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

$I_p(Sf) \geq 30\%$

$R_c(Sf) \leq 50\%$

14.05.09 In caso di interventi soggetti a piano urbanistico attuativo o a permesso di costruire convenzionato, previsti al successivo comma 14.06.05 e salvo diverse specificazioni, valgono i seguenti indici e parametri:

$I_t \leq 1,5 \text{ mc/ m}^2$

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

$I_p(Sf) \geq 30\%$

$R_c(Sf) \leq 50\%$

14.06 **Modalità di intervento e forme di attuazione**

14.06.01 Nel "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS" sono ammesse quali modalità di intervento: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione e ricostruzione (DR), e nuova costruzione e ampliamento (NC), secondo le modalità di cui ai commi successivi.

14.06.02 Risultano soggetti a intervento edilizio diretto nei modi di legge previsti, gli interventi di MO, di MS, di RS e di RC. Questi interventi non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento o della volumetria, né modifiche esterne degli edifici se non in conseguenza del ripristino di elementi architettonici originali e/o eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

14.06.03 Risultano soggetti ad intervento edilizio diretto nei modi di legge previsti, gli interventi di RE realizzati attraverso interventi che non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento e della volumetria, e nel rispetto delle prescrizioni tipomorfologiche di cui ai commi 14.08 e successivi.

14.06.04 Risultano soggetti intervento edilizio diretto nei modi di legge previsti gli interventi di nuova costruzione e ampliamento NC, nella esclusiva accezione di ampliamento e sopralzo, fino ai limiti consentiti dall'indice di densità fondiaria prescritto, di cui al comma 14.05.08, effettuati nel rispetto delle indicazioni tipologiche e morfologiche di cui al comma 14.08 e successivi. Risulta inoltre soggetto a intervento edilizio diretto la costruzione di superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra e di accesso.

14.06.05 Sono soggette a piano attuativo - piano particolareggiato esecutivo (PPE) o a piano di recupero (PR) di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978, n. 457 - o a permesso di costruire convenzionato, le seguenti modalità d'intervento:

- a) la DR degli edifici rustici, con cambio di destinazione d'uso e con la possibilità di un incremento della volumetria esistente fino ai limiti consentiti dall'indice di utilizzazione territoriale prescritto, di cui al comma 14.05.09; è possibile in caso di saturazione dell'indice, un incremento volumetrico massimo del 10% rispetto alla volumetria preesistente demolita; l'intervento è realizzabile esclusivamente qualora sia dimostrata l'inesistente qualità architettonica ed ambientale dell'organismo originario;
- b) la DR di edifici non residenziali che presentano le seguenti caratteristiche: incompatibilità con i caratteri ambientali e tipologici del tessuto storico; recente costruzione; mancanza di pregio architettonico. E' consentito il cambio della destinazione d'uso con recupero del volume esistente esclusivamente fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 14.05.09.
- c) la NC, nell'accezione di nuova edificazione, fino ai limiti di densità territoriale prescritti di cui al comma 14.05.09, e nel rispetto delle prescrizioni tipo - morfologiche di cui ai commi 14.08 e successivi.

14.07 L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare piani di recupero (PR), con deliberazione del Consiglio Comunale, esteso a subambiti funzionali coerenti del "Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio – TS".

14.07.01 Nel caso di Piano di recupero di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale deve promuovere interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici e l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione, sia diretta che derivata da trasformazioni urbane.

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

- 14.07.02 *Nel caso di interventi residenziali di nuova costruzione o di interventi comportanti l'incremento della volumetria o della SIp, ovvero a seguito di cambio di destinazione d'uso, devono essere garantite aree per servizi di interesse generale in conformità con quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi che, sulla base delle funzioni insediate, prescrive:*
- *26,5 mq/abitante insediabile per le funzioni residenziali;*
 - *20% della SIp realizzabile per le funzioni produttive artigianali;*
 - *100% della SIp per le funzioni di terziario e commercio.*
- 14.07.03 *Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minime di cui al comma precedente, l'Amministrazione si riserva la facoltà di consentire la monetizzazione delle suddette aree, secondo le modalità di cui al successivo comma.*
- 14.07.04 *Qualora l'intervento abbia una destinazione residenziale è ammessa la monetizzazione della quota di aree per standard richieste, fatta salva una quantità pari a 3 mq per abitante insediabile da destinare a parcheggi di uso pubblico. Qualora il nuovo intervento abbia una destinazione extraresidenziale è ammessa la monetizzazione di una quota non superiore al 50% della quantità complessiva prescritta. Almeno il 50% della quota di aree per standard non monetizzabile deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico.*
- 14.07.05 *Nell'eventualità in cui non sia possibile localizzare internamente all'area oggetto dell'intervento la quota minima di aree da destinarsi a parcheggi pubblici, ne è consentita la localizzazione all'interno di un ambito a distanza non superiore ai 200 metri dall'area stessa.*
- 14.07.06 *Prescrizioni specifiche relative all'intervento di recupero del centro parrocchiale in dismissione ricompreso tra via Trieste, via Trento e via Milano.*
- Oltre alle prescrizioni di cui al presente articolo l'intervento in oggetto dovrà risultare coerente con quanto di seguito indicato.*

Modalità di intervento prescrittiva: piano di recupero (PR)

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

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

Indirizzi di carattere insediativo

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

4 AMBITO URBANO CONSOLIDATO E DI COMPLETAMENTO

4.1 TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO

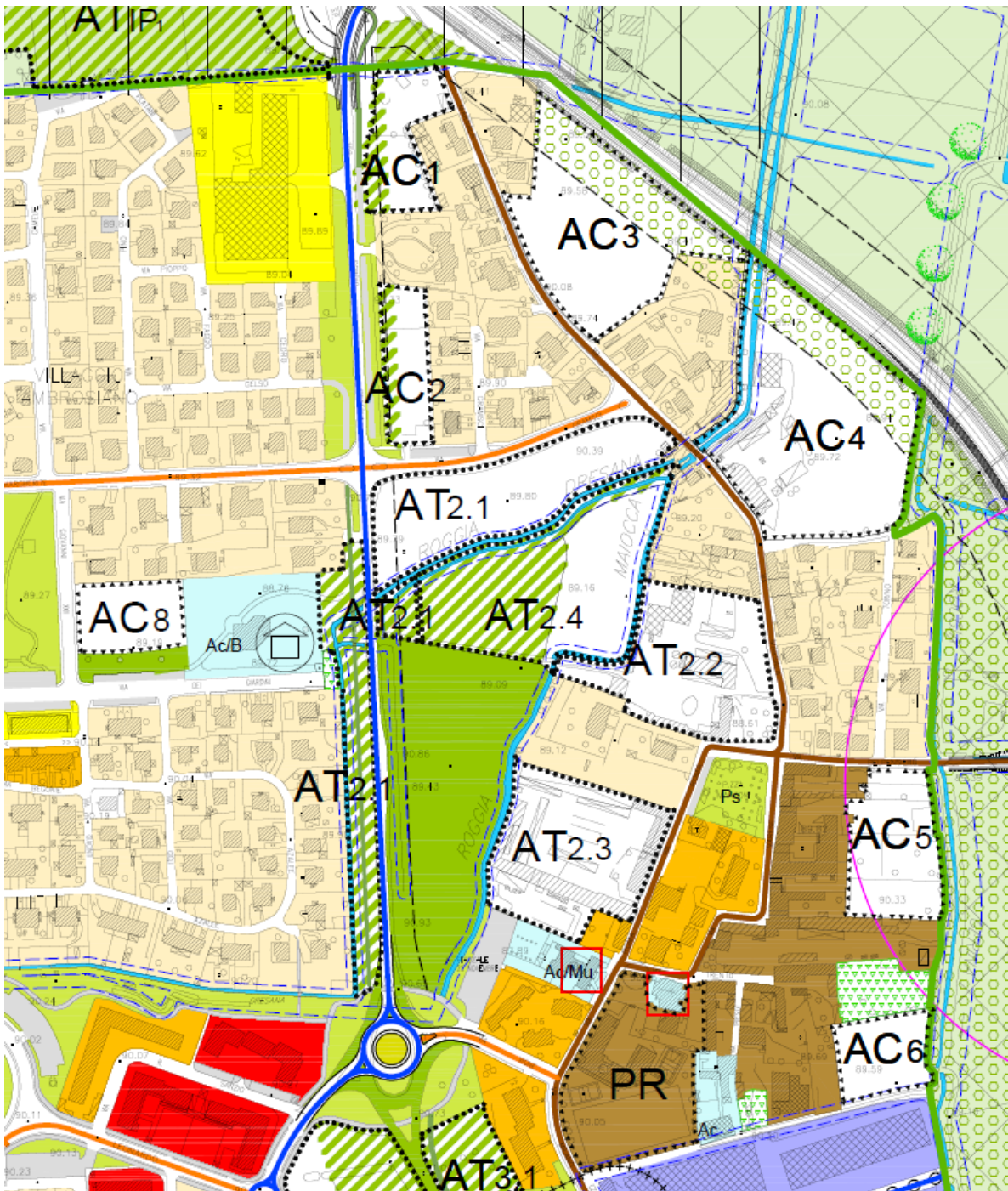
Il tessuto urbano di completamento si articola nelle seguenti aree:

- Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni - bifamiliare – TR1;
 - Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2;
 - Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3;
 - Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP;
 - Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC;
 - Aree di completamento urbano – AC.
-
- **Il Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni - bifamiliare – TR1** individua le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, con densità fondiaria contenuta, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie uni e bifamiliari isolate o binate, con buona dotazione di verde privato, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.
 - **Il Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2** individua le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, a media densità, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie plurifamiliari (palazzine, edifici in linea e a schiera), disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più allineate alla maglia viaria.
 - **Il Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3** individua le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, con alta densità fondiaria, caratterizzate dalla presenza di tipologie edilizie plurifamiliari (palazzine ed edifici in linea), disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative allineate rispetto alla maglia viaria.

In tutti i tessuti residenziali dell'Ambito urbano consolidato e di completamento è ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005.

- **Il Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP** comprende le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con la presenza di fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.
- **Il Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC** comprende le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso terziarie e commerciali.

4.2 AREE DI COMPLETAMENTO



Stralcio Tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT – Aree di completamento

Le Aree di completamento urbano – AC comprendono:

- aree libere inedificate, già parzialmente interessate da previsioni urbane dal PRG vigente 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 Piano delle Regole 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**.

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.

Per gli ambiti AC è prescritta la seguente ripartizione territoriale

- Superficie fondiaria Sf = 60% St
- Quota di cessione totale Ce = 40%
- Quota di cessione minima localizzata internamente Ce min = 0% St con l'eccezione dell'AC8 per il quale la cessione minima è pari al 40% di St.

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

Si precisa che l'ambito AC8 è convenzionato e gli interventi di edificazione privata sono in fase di realizzazione.

L'attuazione delle Aree di Completamento urbano **AC3 e AC4** dovrà prevedere congiuntamente la **realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale** ("fascia di mitigazione ambientale") a protezione del nuovo fronte edificato dagli impatti acustici e ambientali generati dalla nuova strada di circonvallazione ad est.

Di seguito sono riportati

- lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relative agli ambiti di completamento;
- I parametri dimensionali relativi agli ambiti di completamento.

ART. 21 AREE DI COMPLETAMENTO URBANO - AC

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

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

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

21.05 *Uso principale*

Residenza

21.05.01 *Usi non consentiti*

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

21.05.02 *Mix funzionale – usi regolati*

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

- 21.06 **Ripartizione territoriale**
Superficie fondiaria
 $Sf = 60\% St$
Quota di cessione totale
 $Ce = 40\% St$
La cessione delle aree a servizi può essere prevista, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, in aree limitrofe all'ambito di completamento, qualora ne sia dimostrata la maggior utilità pubblica rispetto ad una cessione interna all'ambito.

Quota di cessione minima localizzata internamente
 $Ce_{min} = 0\% St$ con l'eccezione dell'AC8 per il quale la cessione minima è pari al 40% di St
- 21.07 **Indice e parametri quantitativi**
Indice di densità territoriale (It)
 $It \leq 0,8 mc/m^2$
- 21.08 **Indici e parametri morfologici e ambientali**
Indice di densità fondiaria (If)
 $If \leq 1,00 mc/m^2$
Altezza massima e numero di piani
 $H = 7,50 m - 2$ piani
Rapporto di copertura
 $Rc(Sf) \leq 50\%$
Indice di permeabilità
 $Ip(Sf) \geq 40\%$
Densità arborea
 $A \geq 1$ albero/300 mq Sf
- 21.09 **Modalità attuative**
Per le Aree di Completamento urbano si prevede l'attuazione attraverso Piani Attuativi oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
Su valutazione dell'Amministrazione Comunale è consentita l'attuazione delle Aree di Completamento per sub-comparti
- 21.10 *E' ammessa, salvo per i casi specificamente individuati di aree di cessione da destinare al progetto di percorsi pubblici e parco all'interno del progetto della spina verde, secondo le previsioni del DP e del PS, la monetizzazione delle quote di cessione in eccesso alla quantità minima prescritta, che deve comunque garantire le aree necessarie alla dotazione di parcheggi pubblici e di verde primario.*
- 21.11 **Prescrizioni specifiche**
- 21.11.01 *L'attuazione delle Aree di Completamento urbano AC3 e AC4 dovrà prevedere congiuntamente la realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale ("fascia di mitigazione ambientale") a protezione del nuovo fronte edificato dagli impatti acustici e ambientali generati dalla nuova strada di circonvallazione ad est. A tal fine sarà impegno dell'Amministrazione verificare l'opportunità di concedere la facoltà di monetizzare una quota parte della cessione prevista, comunque non oltre i limiti ammessi dal presente articolo.*
- 21.11.02 *L'attuazione dell'Area di Completamento urbano AC8 dovrà prevedere la cessione all'interno del perimetro dell'ambito delle aree a servizi con destinazione verde primario, da localizzarsi lungo via dei Giardini; in tale ambito non è consentita pertanto la monetizzazione delle aree di cessione.*
- 21.11.03 *Nei casi in cui non sia esistente un accesso diretto dell'Ambito di completamento alla viabilità pubblica, la costituzione di servitù a mezzo di convenzione o l'esproprio delle aree necessarie, con oneri a carico del soggetto proponente il Piano Attuativo, costituiscono condizione per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.*

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

- 21.11.04 *Gli ambiti di completamento limitrofi al Parco Agricolo Sud Milano si devono qualificare anche quali ambiti di ricomposizione dei margini urbani, attraverso l'inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con essenze autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010."*
- 21.11.05 *Per l'ambito AC6 è richiesto inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.*

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

Quantità edificabili per le Aree di Completamento urbano (AC) e Aree di rigenerazione , disciplinate dal Piano delle Regole, soggette a Piano attuativo ordinario o a Permesso di								
Aree di Completamento interstiziale e di ridisegno dei margini urbani AC	superficie territoriale	indice di edificabilità territoriale	Superficie di Cessione totale (1)	Quota di cessione minima localizzata internamente	Quota di cessione monetizzabile	superficie di cessione localizzata	Superfici di cessione monetizzabile	superficie fondiaria
	St	It max	Ce	Ce/l	Ce/m	Ce/l	Ce/m	Sf
	mq	mc/mq	%St	%St	%St	mq	mq	mq
AC1 di completamento interstiziale	3 870	0,80	40%	0%	40%	0	1 548	3 870
AC2 di completamento interstiziale	3 190	0,80	40%	0%	40%	0	1 276	3 190
AC3 di ridisegno dei margini urbani	11 309	0,80	40%	0%	40%	0	4 524	11 309
AC4 di ridisegno dei margini urbani	16 322	0,80	40%	0%	40%	0	6 529	16 322
AC5 di ricucitura del tessuto storico e ridisegno dei margini urbani	5 322	0,80	40%	0%	40%	0	2 129	5 322
AC6 di ricucitura del tessuto storico e ridisegno dei margini urbani	3 027	0,80	40%	0%	40%	0	1 211	3 027
AC8 di completamento interstiziale	3 079	0,80	40%	40%	0%	1 232	0	1 847
TOTALE	46 119					1 232	17 216	44 887

Volume totale residenziale	Indice di densità fondiaria	Rapporto di copertura massimo	Numero piani - altezza max	Indice di permeabilità	Densità arborea	Area a servizi ceduta per abitante teorico	Area a servizi totale per abitante teorico	stanze/abitanti teorici (2)	Aree di Completamento interstiziale e di ridisegno dei margini urbani AC
V	If max	Rc	p - h	Ip	A			st./ab.	
mc	mc/mq	% (St)	n - m	% (St)	n/Sf	mq/ab	mq/ab	n.	
3 096	0,80	50%	2 p 7,5 m	40%	1/300	0,00	75,0	21	AC1 di completamento interstiziale
2 552	0,80					0,00	75,0	17	AC2 di completamento interstiziale
9 047	0,80					0,00	75,0	60	AC3 di ridisegno dei margini urbani
13 058	0,80					0,00	75,0	87	AC4 di ridisegno dei margini urbani
4 258	0,80					0,00	75,0	28	AC5 di ricucitura del tessuto storico e ridisegno dei margini urbani
2 422	0,80					0,00	75,0	16	AC6 di ricucitura del tessuto storico e ridisegno dei margini urbani
2 463	1,33					75,00	75,0	16	AC8 di completamento interstiziale
36 895						5,01	75,0	246	TOTALE

4.3 PRINCIPALI PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Di seguito vengono riportate i principali parametri e indici relativi agli ambiti del tessuto consolidato desunti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Tessuto	Uso principale	Usi regolati	Tipologie edilizie	Modalità intervento	Recupero sottotetti
TR1	residenza	terziario - servizi max 20% della slp Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di Slp	mono e bi famigliari	Diretto	ammesso
TR2	residenza	terziario - servizi max 30% della slp Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di Slp	in linea a palazzina o a schiera	Diretto	ammesso
TR3	residenza	terziario - servizi max 30% della slp Commercio (VIC), Esercizi di somministrazione (PE1): senza limite percentuale di Slp Per il complesso di Piazza Europa: terziario - servizi max 30% della slp Commercio (VIC-MS1), Esercizi di somministrazione (PE1-PE2): senza limite percentuale di Slp	in linea a palazzina	Diretto	ammesso
TP	Produttivo commercio (VIC, MS1 non alimentare, MS2 non alimentare) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), attività di servizio alla casa e alla persona quali palestre, ambulatori, noleggio beni mobili e similari.			Diretto o Piano attuativo o PCC per la funzione MS2	
TC	terziario e commercio Esercizi di somministrazione (PE1-PE2)			Diretto o Piano attuativo o PCC per la funzione MS2, Piano attuativo per l'ampliamento della GS esistente	
AC	residenza	terziario – commercio, servizi max 30% della slp		Piano Attuativo e PCC	

Comune di Dresano (MI)
 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
 AI SENSI DEL PGT

Tessuto	Indici e parametri					
	If max/lt max	Uf max	Hmax	lp (Sf) min	Rc (Sf) max	A min
TR1	1,5 mc/mq		7,5 m	30%	50%	1 albero/250 mq di Sf
TR2	1,5 mc/mq		10,5 m	40%	40%	1 albero/250 mq di Sf
TR3	2 mc/mq		13,5 m	40%	50%	1 albero/250 mq di Sf
TP con intervento diretto		0,6 mq/mq	12,5 m	20%	50%	1 albero/400 mq di Sf
TP con piano attuativo (per destinazione MS2)		0,5 mq/mq	12,5 m	20%	50%	1 albero/400 mq di Sf
TC		0,6 mq/mq	10,5 m	20%	50%	1 albero/400 mq di Sf
TC con piano attuativo (per destinazione MS2)		0,5 mq/mq	10,5 m	20%	50%	1 albero/400 mq di Sf
AC	0,8 mc/mq		7,5 m	40%	50%	1 albero/300 mq di Sf

5 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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).

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.

Per tutte le Aree di Trasformazione strategica, 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.

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 (**perequazione di comparto**).

La cessione corrispondente alla quota in esubero rispetto alle dotazioni minime previste dalla legislazione vigente, viene qualificata come **compensazione urbanistica**.

Il secondo elemento di perequazione riguarda la definizione di **indici di edificabilità territoriale e di regole urbanistiche omogenee per tutte le Aree di Trasformazione** strategiche caratterizzate da analoghe condizioni urbanistiche.

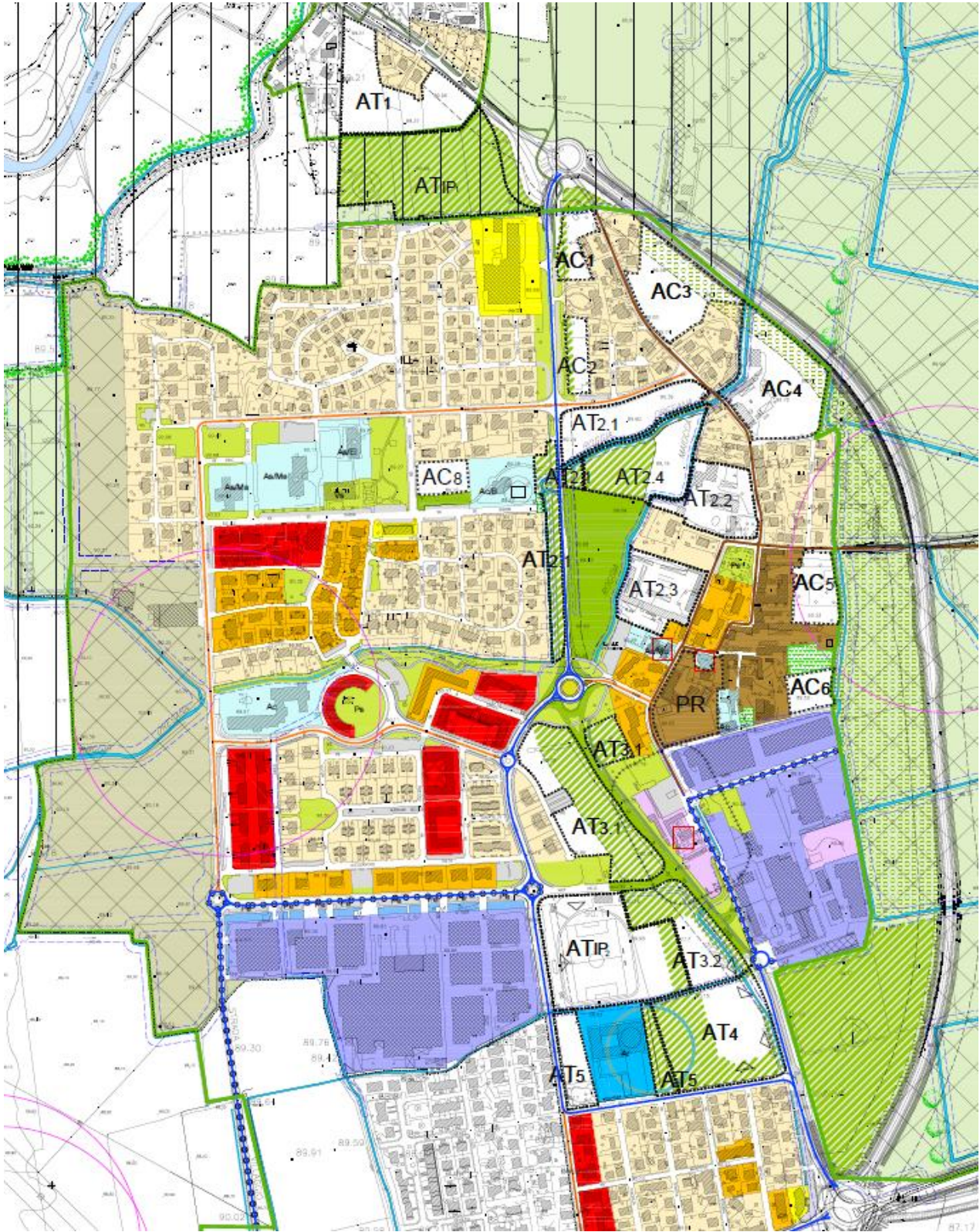
In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005, infatti, alle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione strategica **non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli"**. Ne consegue che le previsioni non possono farsi rientrare tra 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 Documento di Piano.

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 incentivali) 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 incentivali) 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.

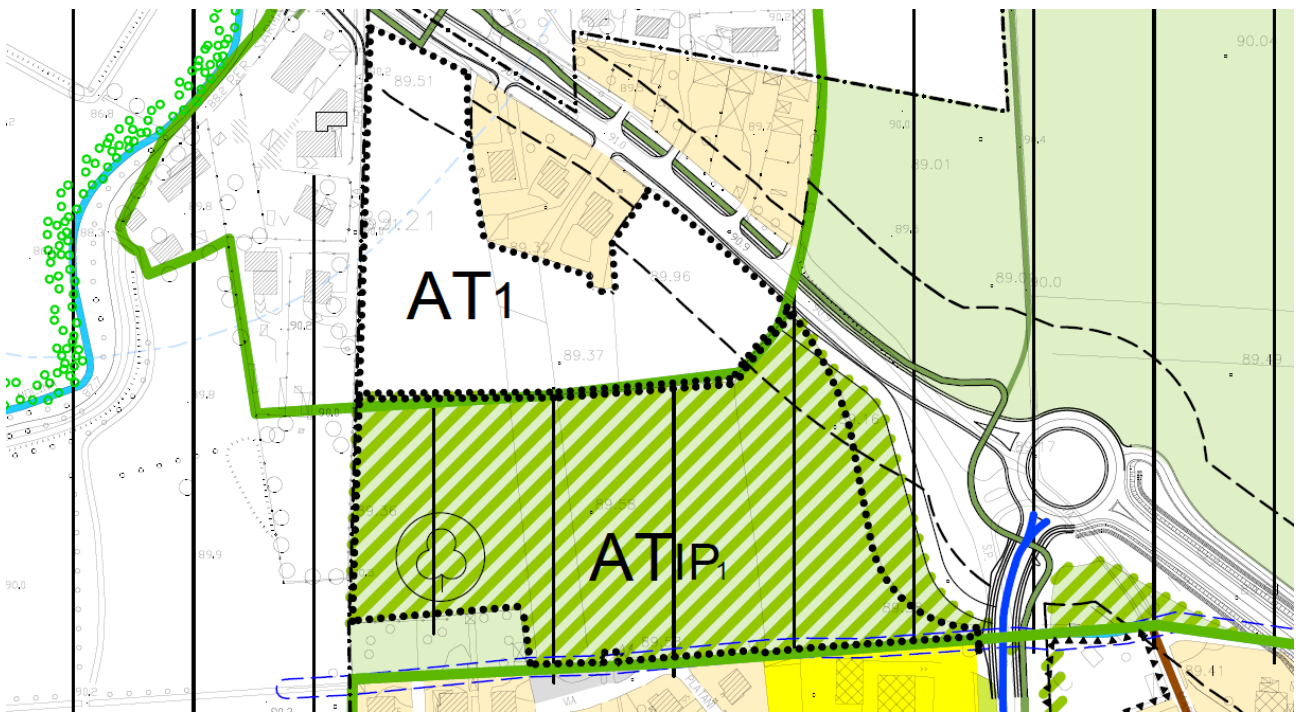
Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT



Stralcio Tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT – Aree di completamento

5.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE, DISCIPLINA OPERATIVA E INDIRIZZI NORMATIVI

Aree di Trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani AT1



Stralcio DDP tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT

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 Documento di Piano 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".

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) e nello specifico aree ATIP1 e limitrofe, 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 $C_e = 100\%$

Ripartizione territoriale

- Sf massima = 100% St di AT1
- Quota di cessione totale
 $C_e = 233$ mq per abitante teorico insediabile
- Quota di cessione minima localizzata internamente AT1
 C_e/I minima = 0% St
- Superficie in cessione nelle aree ATIP1 o limitrofe, con destinazione aree per servizi pubblici e servizi di interesse generale
 S_c est= 17'505 mq

Indici e parametri quantitativi

- Indice base di edificabilità territoriale di riferimento negoziale (It) $It \leq 0,60$ 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) $Iti \leq 0,20$ 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%)

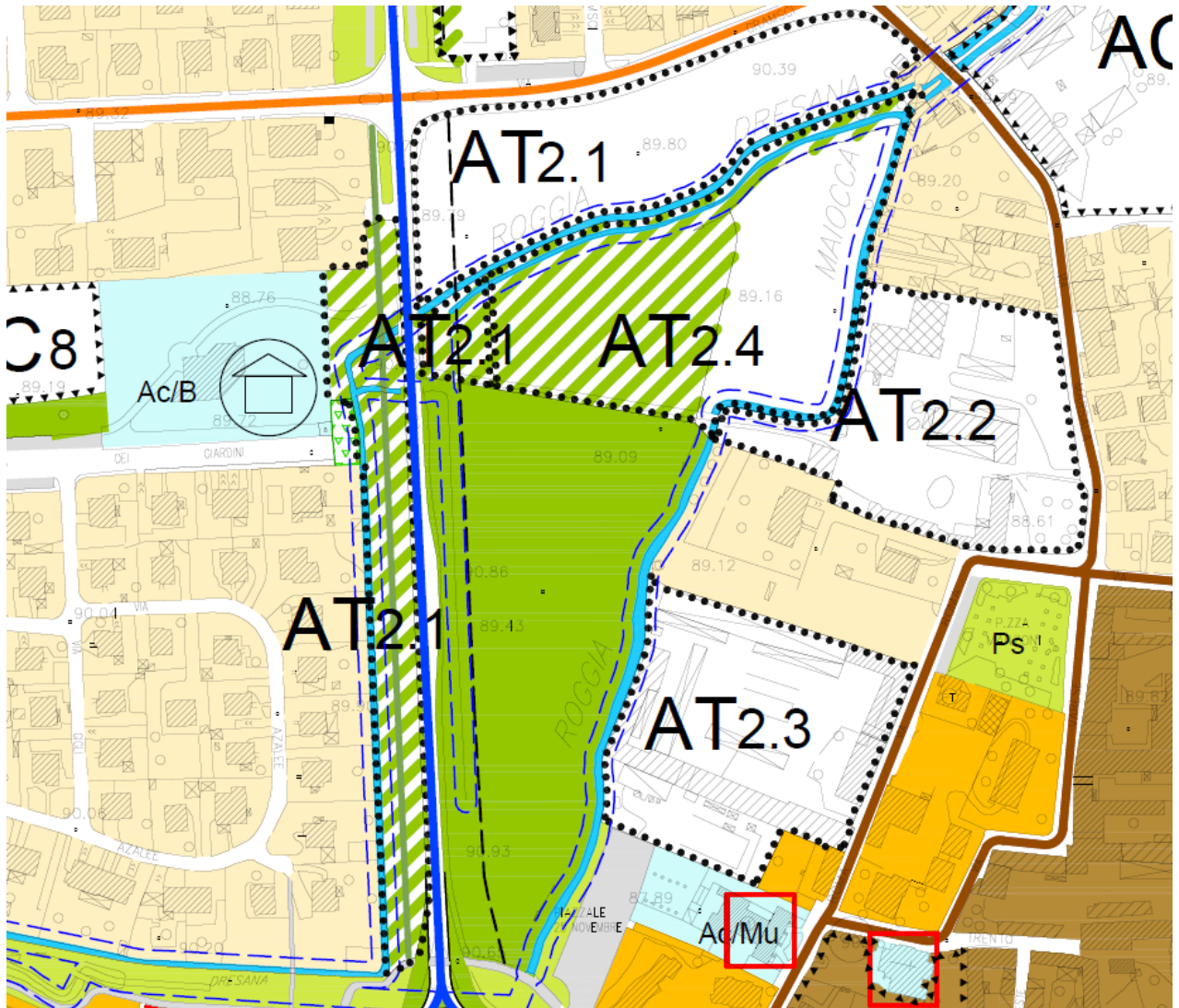
Si ammette l'insediamento degli esercizi di vicinato e di attività di somministrazione di minori dimensioni; la possibilità di inserimento di MS1 è da valutarsi sulla base della sussistenza delle corrette condizioni di inserimento viabilistico e la prescritta dotazione di aree da adibirsi a parcheggio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

- Usi esclusi Agricolo, Produttivo Industriale

Indirizzi di carattere ambientale e insediativo

- L'arretramento dell'edificazione rispetto al nuovo tracciato della SP 159;
- Il rispetto del vincolo fluviale di cui all'art.142 del D.lgs. 42 del 22-01-2004;
- Dovrà essere garantita una fascia destinata a "aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale" posta sul margine meridionale, onde configurare un ampliamento dell'area a parco nonché un collegamento pedonale e ciclabile che connetta il parco alle fermate dell'autobus previste in Balbiano in prossimità dello sbocco della via per Sarmazano 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.

Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde" AT2



Stralcio DDP tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT

Area di Trasformazione, di dimensioni rilevanti e localizzata lungo tutta l'estensione ovest del nucleo storico centrale, parzialmente a ridosso della ex SP 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).

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.

- 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

- 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

AT2.1

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 dinanzi al Segretario Comunale del Comune di Dresano rep 1090 – di seguito Contratto d'uso) e nello specifico aree **ATIP1 e limitrofe**, in cambio di una potenzialità edificatoria che potrà essere localizzata esclusivamente sulle aree AT2.1.

Ripartizione territoriale

- Superficie fondiaria Sf = 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) $It \leq 0,6$ mc/mq
- Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico $It \leq 0,20$ mc/mq
- Indice base di edificabilità territoriale (It) da calcolarsi sulle oggetto di contratto d'uso $It = 0,15$ mc/mq;

Indici e parametri morfologici e ambientali

- Altezza massima e numero di piani 7,50 m – 2 piani
- Rapporto di copertura Rc(Sf) $\leq 60\%$
- Indice di permeabilità Ip (Sf) $\geq 40\%$
- Densità arborea A ≥ 1 albero/300 mq Sf

AT2.2

Ripartizione territoriale

- Superficie fondiaria Sf = 100% St
- Quota di cessione totale Ce = 100 mq per abitante teorico insediabile
- Quota di cessione minima localizzata internamente Ce/l minima = 0% St

Indici e parametri quantitativi

- Indice di Edificabilità territoriale (It) $It \leq 0,8$ mc/mq
- Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico $It \leq 0,20$ mc/mq

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 $A \geq 1$ albero/250 mq Sf

AT2.3

Ripartizione territoriale

- Superficie fondiaria $Sf = 100\%$ St
- Quota di cessione totale $Ce = 100$ mq per abitante teorico insediabile
- Quota di cessione minima localizzata internamente Ce/l minima = 0% St

Indici e parametri quantitativi

- Indice di Edificabilità territoriale (It) $It \leq 0,8$ mc/mq
- Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico $It \leq 0,20$ mc/mq

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 $A \geq 1$ albero/250 mq Sf

AT2.4

Ripartizione territoriale

- Superficie fondiaria $Sf = 45\%$ St
- Quota di cessione totale $Ce = 200$ mq per abitante teorico insediabile
- Quota di cessione minima localizzata internamente Ce/l minima = 55% St

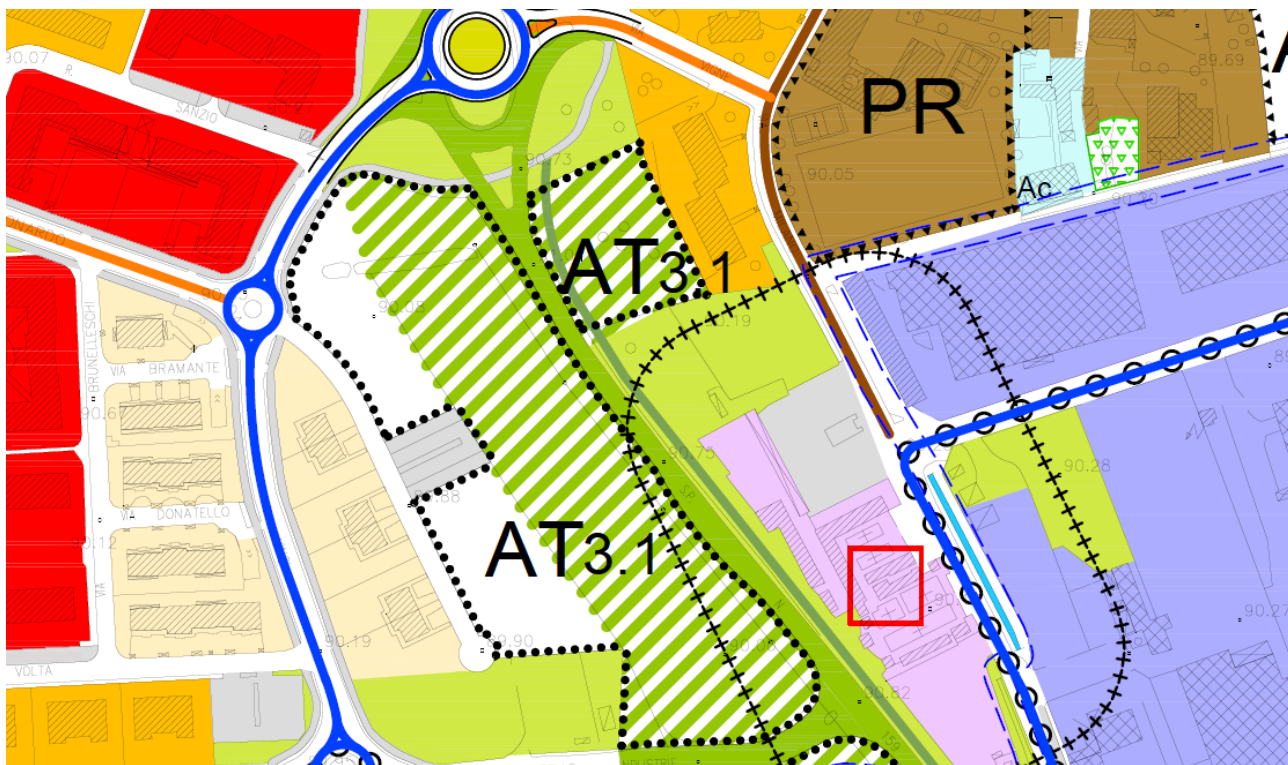
Indici e parametri quantitativi

- Indice di Edificabilità territoriale (It) $It \leq 0,5$ mc/mq
- Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico $It \leq 0,20$ mc/mq

Indici e parametri morfologici e ambientali

- Altezza massima e numero di piani $H = 7,50$ m – 2 piani
- Rapporto di copertura $Rc(Sf) \leq 50\%$
- Indice di permeabilità $Ip(Sf) \geq 40\%$
- Densità arborea $A \geq 1$ albero/250 mq Sf

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 Madonna AT3



Stralcio DDP tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT

Trattasi di ambiti 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).

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 $S_f = 30\% St$
- Quota di cessione totale $C_e = 259$ mq per abitante teorico insediabile
- Quota di cessione $C_e = 70\% St$

Indici e parametri quantitativi

- Indice di Edificabilità territoriale (It) $It \leq 0,45$ mc/mq
- Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti) $Iti \leq 0,20$ mc/mq

Indici e parametri morfologici e ambientali

- Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If) $1,50$ mc/mq $\leq If \leq 2,00$ mc/mq
- Altezza massima e numero di piani $H = 13,50$ m – 4 piani
- Rapporto di copertura $R_c(S_f) \leq 50\%$

Indice di permeabilità

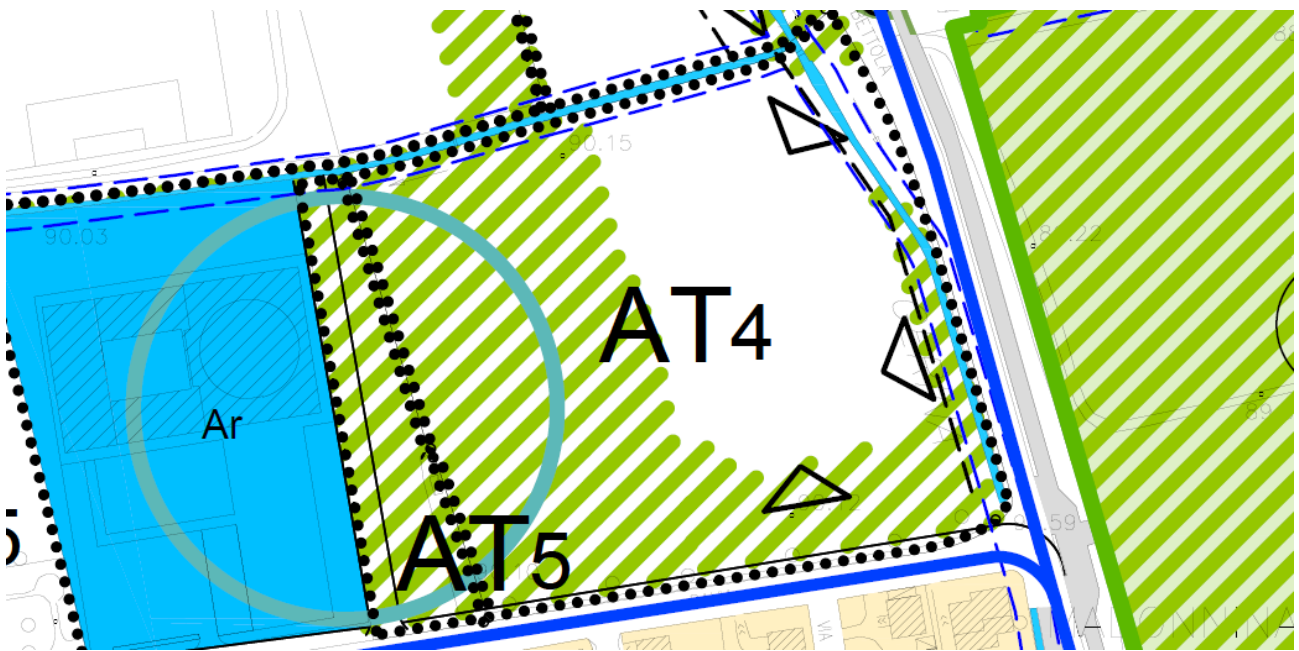
- $I_p(S_f) \geq 40\%$
- Densità arborea $A \geq 1$ albero/300 mq Sf

- 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

- 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.

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 AT4



Stralcio DDP tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT

L'ambito è stato attivato e convenzionato. La convezione è stata sottoscritta presso il presso il Notaio Annalisa Boschetti in data 11/07/2018 (rep. 15120 raccolta N, 9375) registrato a Milano il 26/07/2018 n. 39663 trascritto a Lodi il 03/08/2018 reg. gen 13750 reg. part. 8949.

Ripartizione territoriale

- Superficie fondiaria Sf = 39,74% St
- Quota di cessione totale Ce = 60,26 % St

Indici e parametri quantitativi

- Indice di Edificabilità territoriale (It) $It \leq 0,55$ mc/mq
- Superficie territoriale - St 18 415 mq
- Superficie fondiaria - Sf

con destinazione commerciale	4 397	mq
con destinazione residenziale	2 922	mq

Slp

- | | | |
|--|-------|----|
| con destinazione commerciale (media struttura MQ alimentare) | 1 870 | mq |
| con destinazione residenziale | 1 333 | mq |

Indici e parametri morfologici e ambientali

- Indice di densità fondiaria minimo e massimo (If)

lotto commerciale	1,28	mc/mq
lotto residenziale	1,37	mc/mq
- Altezza massima e numero di piani H = 10,50 m – 3 piani
- Rapporto di copertura Rc(Sf)

Superficie coperta massima per commercio	2638	mq
Superficie coperta massima per residenza	1461	mq

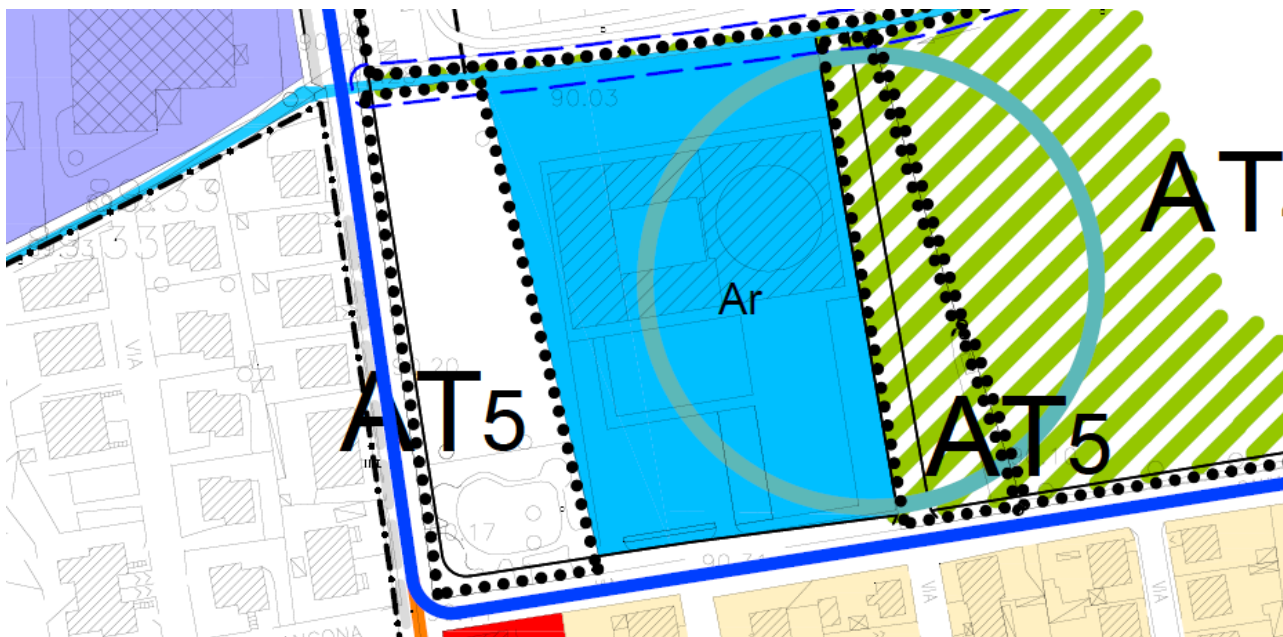
- Indice di permeabilità

per lotti a destinazione residenziale $Ip(Sf) \geq 40\%$
per lotti a destinazione commerciale: non definito

Indirizzi 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;
- 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 roggia 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



Stralcio DDP tav. PGT1 Sintesi delle previsioni di PGT

Trattasi di un'unica area di trasformazione 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".

L'ambito è stato attivato e convenzionato. La convenzione è stata sottoscritta presso il Notaio Mauro Boschioli in data 24/02/2020 (rep. 6782 raccolta N. 5596) Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di CREMONA il giorno 18 marzo 2020 al n. 3675 serie 1T.

Ripartizione territoriale

- Superficie fondiaria $S_f = 50\% St$
- Quota di cessione totale $Ce = 50\% St$

Indici e parametri quantitativi

- Indice di Edificabilità territoriale (It) $It \leq 0,50 mc/mq$
- Superficie territoriale $St = 7.696 mq$
- Superficie fondiaria $S_f = 4.655 mq$
- $Slp = 1.412 q$

Indici e parametri morfologici e ambientali

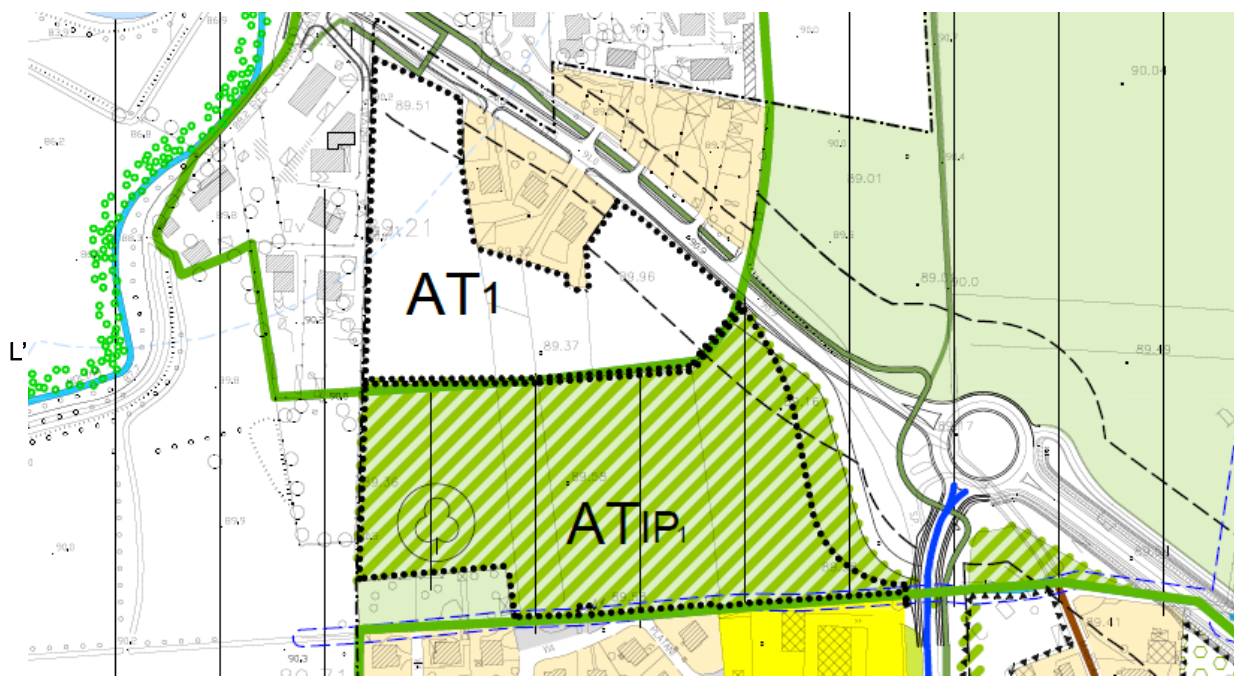
- Indice di densità fondiaria minimo e massimo (I_f) $I_f \leq 1,50 mc/mq$
- Altezza massima e numero di piani $H = 10,50 m - 3$ piani
- Rapporto di copertura $Rc(S_f) \leq 40\%$

Indirizzi progettuali di carattere ambientale e insediativo

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

- 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 ATIP



ATIP – ambito 1

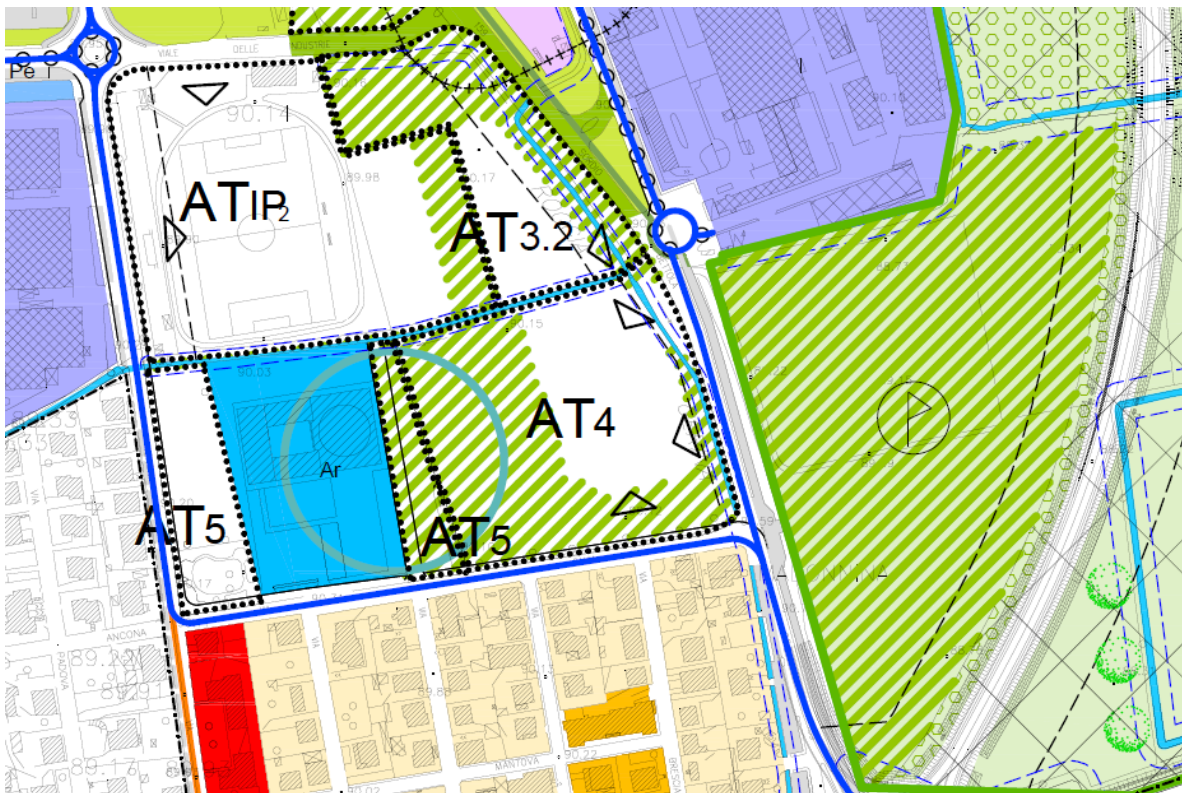
ATIP1

L'Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico ATIP1 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.

Indici e parametri quantitativi

- Indice base di edificabilità territoriale (It) da calcolarsi sulle oggetto di contratto d'uso $It = 0,15 \text{ mc/mq}$;



ATIP – ambito 2

ATIP2

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.

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

- Superficie fondiaria Sf massima = 90% St di ATIP2
- Quota di cessione minima localizzata internamente ATIP2 Ce/I minima = 10% St

Indici e parametri quantitativi

- Indice di Edificabilità territoriale (It) su ATIP2 $It \leq 1,15$ mc/mq

Indici e parametri morfologici e ambientali

- 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 ≥ 1 albero/250 mq Sf
- L'Indice incrementale massimo per incentivazioni di interesse pubblico (Iti), pari a $It \leq 0,20$ 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

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.**

5.3 QUADRO COMPLESSIVO DEI DATI QUANTITATIVI RELATIVI ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Si riportano di seguito due tabelle tratte dal documento "Relazione - Parte Seconda Criteri compensativi e perequativi", scenario strategico e disciplina operativa - capp. 4, 5" che riassume i dati quantitativi delle aree di trasformazione.

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
	St	St	St	Sc est	It su suolo edific	It su non edificato	It su aree esterne	Iti max
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq		mc/mq
AT1 di ricucitura delle frazioni e ridisegno dei margini urbani ATIP1	0	14 390	14 390	17 505	0	0,60	0,15	0,20
AT2.1 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della "spina verde"	0	15 252	15 252	8 940	0	0,60	0,15	0,20
AT2.2 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della	8 970	0	8 970		0,80	0,00	0,00	0,20
AT2.3 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della	9 105	0	9 105		0,80	0,00	0,00	0,20
AT2.4 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della	0	12 359	12 359		0,00	0,50		0,20
AT3.1 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	0	19 662	19 662		0	0,45		0,20
AT3.2 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	0	10 484	10 484		0	0,45		0,20
AT4 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	0	18 415	18 415		0	0,45		0,10
AT5 di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e	0	7 355	7 355		0	0,50		0,20
Area di Trasformazione di Interesse pubblico (3) ATIP2	Area di concentrazione	0	22 966	22 966		0	1,15	0,20
	Aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale	0			38 986	0	0,00	0,00
	ATIP2	0	22 966	22 966			1,15	/
TOTALE	18 075	120 883	165 403	65 431	/	/	/	/

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

Aree di Trasformazione strategiche perequative disciplinate dal Documento di Piano AT	Quota di cessione e localizz	superficie di cessione localizzata	superficie di cessione localizzata	Superfici di cessione monetizzate	Cessione totale	Superficie fondiaria		Volume base	
	Ce	Ce/l		Ce/m	Cetot/m	Sf			
	%St	mq		mq	mq	mq	%St	mc	
AT1 di ricucitura delle frazioni e ridisegno dei margini urbani ATIP1	0%	0	17 505	0	17 505	14 390	100%	11 260	
AT2.1 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema centrale della "spina verde"	39%	5 913	8 940	0	14 853	9 339	61%	10 492	
AT2.2 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema	0%	0		4 784	4 784	8 970	100%	7 176	
AT2.3 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema	0%	0		4 856	4 856	9 105	100%	7 284	
AT2.4 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema	55%	6 811		1 428	8 239	5 548	45%	6 180	
AT3.1 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	70%	13 763		0	13 763	5 899	30%	8 848	
AT3.2 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	70%	7 339		0	7 339	3 145	30%	4 718	
AT4 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	60%	11 049		0	11 049	7 366	40%	9 610	
AT5 di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature	50%	3 678		0	3 677	3 678	50%	3 678	
Area di Trasformazione e di Interesse pubblico (3) ATIP2	Area di concentrazione	10%	2 297		0	2 297	20 669	90%	26 411
	Aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse	100%		38 986	0	38 986	0	0%	0
	ATIP2	/	2 297		0	2 297	20 669	90%	26 411
TOTALE	/	50 849	65 431	11 068	127 348	88 109		95 656	

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

Aree di Trasformazione strategiche perequative disciplinate dal Documento di Piano AT	Volume per usi residenziali	Slp per usi commerciali (ipotisi 10%)	Volume premiale	Aree a servizi cedute per abitante	Aree a servizi monetizzate per abitante	Aree a servizi totali per abitante teorico	stanze/abitanti teorici
	Vres	Slp					st./ab.
	mc	mq	mc	mq/ab	mq	mq/AB	n.
AT1 di ricucitura delle frazioni e ridisegno dei margini urbani ATIP1	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"	10 492	0	3 050	212	0	212	70
AT2.2 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema	7 176	0	1 794	0	100	100	48
AT2.3 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema	7 284	0	1 821	0	100	100	49
AT2.4 di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema	6 180	0	2 472	165	35	200	41
AT3.1 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	7 963	295	3 932	259	0	259	53
AT3.2 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	4 246	157	2 097	259	0	259	28
AT4 di completamento del sistema della "spina verde", di costruzione di una	4 000	1 870	0				27
AT5 di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature	3 310	123	1 471	167	0	167	22
Area di Trasformazione di Interesse pubblico (3) ATIP2	Area di concentrazione	23 770	880	4 593	0		
	Aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse generale	0	0	0	38 986		
	ATIP2	23 770	880	4 593	14	0	14
TOTALE	85 680	3 325	24 109	89	19	223	571

6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI

6.1 PREMESSA

Per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree comprese nel vigente PGT del Comune di Dresano ed aventi una potenzialità edificatoria, si è proceduto con una approfondita analisi delle norme urbanistiche dettate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi dello stesso PGT.

In particolare, si sono valutati i principali parametri ed i relativi indici riferiti agli ambiti urbani del tessuto consolidato e di completamento, nonché la classificazione, la disciplina operativa e gli indirizzi normativi degli ambiti di trasformazione, con le diverse modalità attuative di perequazione e compensazione urbanistica.

Tale analisi è sinteticamente riportata nei capitoli precedenti.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore venale delle aree edificabili è stato quello fondato sul **“valore di trasformazione”** che considera le stesse aree come fattore di produzione da cui si ottiene il prodotto edilizio tramite l'investimento di un dato capitale: il valore ricercato rappresenta, pertanto, la differenza tra il prezzo lordo ricavato dalla vendita e la sommatoria dei costi necessari alla sua produzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri comunali di urbanizzazione ed all'utile dell'imprenditore immobiliare.

Il prezzo di vendita degli immobili è stato ricavato utilizzando i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate con l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **riferiti al 1° semestre 2020**, i cui dati sono riportati nella tabella allegata.

Tali valori sono stati inoltre confrontati con quelli del “listino dei prezzi degli immobili” edito dalla Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi e riferito sempre al 2° semestre 2020 (allegato) e raffrontati con informazione assunte da agenzie immobiliari ed imprenditori operanti nel territorio comunale di Dresano.

Si ritiene di evidenziare che, a causa del particolare e perdurante periodo di congiuntura del mercato immobiliare, le quotazioni delle varie tipologie edilizie sia per il prodotto residenziale che per quello produttivo e commerciale, possono avere oscillazioni molto forti soprattutto tendenti al ribasso.

La stima per “valore di trasformazione”, come sopra accennato, ha portato a **determinare una incidenza percentuale del valore dell'area rispetto al prezzo di vendita del prodotto edilizio finito**, suddiviso per le diverse tipologie edilizie diversificato in base alla prevalente destinazione e alla tipologia di ambito.

L'incidenza percentuale del valore dell'area rispetto al valore di vendita del prodotto finito è stata in ogni caso rivalutata rispetto alla precedente stima in considerazione della maggiore incidenza del costo di edificazione connesso al mutato quadro normativo che ha comportato prestazioni più elevate dell'organismo edilizio nel suo complesso, quali l'efficienza energetica (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 di adeguamento del D.M.26.06.2009 e D.Lgs. 10.06.2020 n.48 di attuazione della direttiva (EU) 2018/844), normativa antisismica (D.M. 17.01.2018 aggiornamento norme tecniche per le costruzioni, D.M. n.24/09.01.2020 linee guida classificazione rischio sismico costruzioni) ed invarianza idraulica ed idrologica delle acque meteoriche (Reg.Reg.Lombardia n.7 del 23.11.2017 integrato con R.R. n.7 del 29.06.2018, R.R. n.19 del 19.04.2019 e L.R. n.18 del 26.11.2019).

7 DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI PER LE DIVERSE ZONE URBANISTICHE

Il valore **venale in comune commercio delle aree edificabili** previste dal vigente PGT del Comune di Dresano è stato determinato, in primo luogo, suddividendo e differenziando le aree tra quelle comprese in nell'ambito del tessuto storico", quelle inserite negli "ambiti urbani consolidati e di completamento" e quelle collocate in "ambiti di trasformazione".

In secondo luogo, si è proceduto a risuddividere gli immobili compresi negli "ambiti urbani consolidati e di completamento" fra le destinazioni residenziali e quelle produttive e commerciali, dando atto invece che le aree collocate nell'ambito del tessuto storico" ed in "ambiti di trasformazione" sono tutte aventi destinazione residenziale (comprendendo in tale destinazione anche quelle ad essa assimilabili e/o compatibili, quale il terziario ed il commercio al dettaglio, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione).ad eccezione dell'ambito AT4 già convenzionato e vigente per il quale sono stati valutati i valori per i due lotti, uno residenziale e uno commerciale.

Di seguito, si elencano le analisi ed i conteggi effettuati per la determinazione dei singoli valori unitari per le aree a vocazione edificatoria, **applicabili per l'imposta municipale propria IMU.**

7.1 TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO, DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO –TS

Il PGT individua le porzioni di territorio urbano caratterizzato dalla presenza di un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, configurabile quale zona di recupero coincidente con la zona A di cui all'art.2 comma 1 del D.M. 2.4.1968 n.1444 ed identifica il *nucleo di antica formazione* di Dresano secondo quanto stabilito dall'art.10 comma 2 L.R. 12/2005.

In tale ambito non vi sono aree libere: conseguentemente, l'utilizzazione ai fini edificatori è possibile esclusivamente previa la demolizione di fabbricati esistenti oppure a mezzo di eventuali ampliamenti residuali di edifici già esistenti.

Sono previsti due modalità di intervento:

- intervento edilizio diretto per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico né di superficie lorda di pavimento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione nell'accezione di ampliamento e soprizzo nel rispetto dei seguenti indici:
Indice fondiario $I_f \leq 2,0$ mc/ mq
Altezza massima $H_{max} = 7,5$ m
Rapporto copertura massimo $R_c \max \leq 50$ %
- piano attuativo (piano particolareggiato esecutivo o piano di recupero) o permesso di costruire convenzionato, per demolizione e ricostruzione di edifici rustici o di edifici residenziali non compatibili con i caratteri ambientali e tipologici del tessuto storico, con cambio di destinazione d'uso, e nuova costruzione nell'accezione di nuova edificazione, con reperimento o monetizzazione di aree per servizi di interesse generale (Piano dei Servizi) e nel rispetto dei seguenti indici:
Indice territoriale $I_t \leq 1,50$ mc/ mq
Altezza massima $H_{max} = 7,5$ m
Rapporto copertura massimo $R_c \max \leq 50$ %

Il PGT inoltre individua per l'**ambito del centro parrocchiale** in dismissione ricompreso tra via Trieste, via Trento e via Milano la modalità di intervento prescrittiva del piano di recupero.

Si ritiene che in questa zona possano essere edificati edifici plurifamiliari di un certo prestigio, dovendo rispettare una tipologia qualificante del contesto, per cui si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/mq 1.800,00 di superficie lorda di pavimento (Slp commerciale).

Applicando il criterio di stima sopra esposto nell'ipotesi di "piano attuativo", in quanto avente maggiore probabilità di formazione di lotti liberi a seguito di demolizione totale e nuova costruzione, si ricava il seguente valore finale dell'area riferita all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale.

Per il Piano di recupero del centro parrocchiale viene utilizzata una incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita più bassa (20%) in considerazione della maggior incidenza dei costi di trasformazione connessi alla progettazione in rapporto alla presenza della Chiesa parrocchiale, alla necessità di provvedere alla riconfigurazione e dello spazio aperto attrezzato l'attuale parcheggio esistente all'intersezione tra via Trento e via Milano e all'obbligo di cessione alla Amministrazione comunale, di uno spazio edificato con funzione di pubblica (centro anziani, spazio aggregativo ...) della superficie lorda di pavimento pari a 200 mq.

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

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 800	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di Slp	396	€/mq	$c=a*b$
Incidenza dell'area per ogni mc di V	132	€/mc	$d=c/3\text{ mq}$
Indice volumetrico fondiario massimo	1,5	mc/mq	e
Valore area a mq di St	198	€/mq	$f=d*e$

Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio -TS piano recupero centro parrocchiale

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 800	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	20%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di Slp	360	€/mq	$c=a*b$
Incidenza dell'area per ogni mc di V	120	€/mc	$d=c/3\text{ mq}$
Indice volumetrico fondiario massimo	1,5	mc/mq	e
Valore area a mq di St	180	€/mq	$f=d*e$

L'ipotesi di intervento edilizio diretto non viene preso in considerazione, in quanto gli interventi previsti sono tutti esclusivamente riferiti agli edifici esistenti, non ad interventi su aree libere.

8 AMBITO URBANO CONSOLIDATO E DI COMPLETAMENTO

Tutte le aree comprese nei sottoelencati ambiti, sono immediatamente conformati dallo strumento urbanistico vigente e quindi direttamente trasformabili secondo le loro specifiche potenzialità edificatorie, ad eccezione delle Aree di completamento urbano che sono assoggettate, in via prioritaria, a preliminare approvazione di Piano Attuativo e dei casi di insediamento di strutture commerciali MS2 di seguito trattati.

8.1 AREE RESIDENZIALI

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

Modalità intervento = Diretta

Indice fondiario $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

Altezza massima $H_{\max} = 7,5 \text{ m}$

Tipologia abitazioni = uni-bifamiliari (villette)

Si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/mq 1.700,00 di superficie lorda di pavimento S_{lp} commerciale e si applica una percentuale del 22% quale incidenza dell'area, il prodotto così ottenuto (pari quindi all'incidenza dell'area per ogni metro quadrato di S_{lp}) si divide per l'altezza virtuale di metri 3 (ottenendo l'incidenza dell'area per ogni metro cubo di costruzione) ed il quoziente ottenuto si moltiplica per l'indice fondiario I_f previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria:

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di S_{lp}	1 700	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di S_{lp}	374	€/mq	$c=a*b$
Incidenza dell'area per ogni mc di V	125	€/mc	$d=c/3 \text{ mq}$
Indice volumetrico fondiario massimo	1,5	mc/mq	e
Valore area a mq di Sf	187	€/mq	$f=d*e$

TR2 - Tessuto urbano residenziale a media densità

Modalità intervento = Diretta

Indice fondiario $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

Altezza massima $H_{\max} = 10,5 \text{ m}$

Tipologia abitazioni = palazzine, edifici in linea e a schiera

Considerando il medesimo indice urbanistico, si assimila questo ambito al precedente TR1, attribuendogli un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/mq 1.500,00 trattandosi di interventi che prevedono la realizzazione di edifici plurifamiliari, ottenendo in tal modo il seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria:

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di S_{lp}	1 500	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di S_{lp}	330	€/mq	$c=a*b$
Incidenza dell'area per ogni mc di V	110	€/mc	$d=c/3 \text{ mq}$
Indice volumetrico fondiario massimo	1,5	mc/mq	e
Valore area a mq di Sf	165	€/mq	$f=d*e$

TR3 - Tessuto urbano residenziale ad alta densità

Modalità intervento = Diretta

Indice fondiario If = 2 mc/mq

Altezza massima Hmax = 13,5 m

Tipologia abitazioni = plurifamiliare (palazzine ed edifici in linea)

Per questa tipologia, si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/mq 1.300,00 di superficie lorda di pavimento SIp commerciale, trattandosi di interventi che prevedono la realizzazione di edifici plurifamiliari con maggiore densità rispetto a quelli che si possono realizzare nell'ambito TR2.

Applicando lo stesso conteggio come sopra esposto, si ricava il seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria:

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di SIp	1 300	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di SIp	286	€/mq	c=a*b
Incidenza dell'area per ogni mc di V	95	€/mc	d=c/3 mq
Indice volumetrico fondiario massimo	2	mc/mq	e
Valore area a mq di Sf	191	€/mq	f=d*e

AC - Aree di completamento urbano

Modalità intervento = piani attuativi ordinari (piani di lottizzazione) o, su valutazione dell'Amministrazione Comunale, Permessi di Costruire convenzionati.

Indice territoriale It = 0,8 mc/mq

Indice fondiario If = 1 mc/mq

Altezza massima Hmax = 7,5 m

Superficie di cessione totale = 40 %

Quota di cessione minima localizzata internamente = 0 % (ad eccezione dell'ambito AC8 in fase di edificazione)

Quota di cessione monetizzabile = 100 %

Rapporto copertura massimo Rc max = 50 %

Tipologia abitazioni = edifici mono - bifamiliari isolati (villette)

Per questa tipologia, si considera un valore di vendita delle nuove costruzioni pari ad €/mq 1.600,00 di superficie lorda di pavimento SIp commerciale.

I parametri di seguito utilizzati derivano dalla valutazione delle particolari condizioni di questa tipologia di area e mediano le differenti fattispecie specifiche rilevabili e nello specifico:

- La facoltà di monetizzazione totale delle aree a servizi e pertanto un maggior sfruttamento della superficie fondiaria non è completamente attuabile negli ambiti per i quali è previsto la realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale ("fascia di mitigazione ambientale") a protezione del nuovo fronte edificato dagli impatti acustici e ambientali generati dalla nuova strada di circonvallazione ad est;
- Su valutazione dell'Amministrazione Comunale è consentita l'attuazione delle Aree di Completamento per sub-comparti;
- La cessione delle aree a servizi può essere prevista, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, in aree limitrofe all'ambito di completamento, qualora ne sia dimostrata la maggior utilità pubblica rispetto ad una cessione interna all'ambito;

- Nei casi in cui non sia esistente un accesso diretto dell'Ambito di completamento alla viabilità pubblica, la costituzione di servitù a mezzo di convenzione o l'esproprio delle aree necessarie, con oneri a carico del soggetto proponente il Piano Attuativo, costituiscono condizione per l'approvazione del Piano Attuativo stesso
- Per gli ambiti limitrofi al Parco agricolo sud Milano è richiesto inserimento di opportune misure mitigative costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco, di cui all'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

Applicando lo stesso conteggio esposto nei casi precedentemente illustrati e in considerazione delle specifiche condizioni dell'ambito in oggetto, si ricava il seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di SIp	1 600	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di SIp	352	€/mq	$c=a*b$
Incidenza dell'area per ogni mc di V	117	€/mc	$d=c/3\text{ mq}$
Indice volumetrico territoriale massimo	0,8	mc/mq	e
Valore area a mq di St	94	€/mq	$f=d*e$

8.2 AREE A DIVERSA DESTINAZIONE

TP - Tessuto urbano prevalentemente produttivo

Per questa tipologia di tessuto il PGT prevede un ampio set di destinazioni ammesse e nello specifico: produttivo, commercio (VIC, MS1 non alimentare, MS2 non alimentare) ed esercizi di somministrazione (PE1-PE2), attività di servizio alla casa e alla persona quali palestre, ambulatori, noleggio beni mobili e similari.

L'insediamento di esercizi commerciali di tipo MS2 si prevede avvenga attraverso Piani Attuativi oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato attraverso l'applicazione dei seguenti parametri ed indici.

Tipologia edilizie = commerciale

Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,5\text{ mq/ mq}$

Rapporto di copertura $R_c \text{ max} = 50\%$

Altezza massima $H_{\text{max}} = 12,5\text{ m}$

Per tutte le altre destinazione è prevista la modalità di intervento diretta

Tipologia edilizie = artigianale - industriale

Utilizzazione fondiaria $U_f = 0,6\text{ mq/ mq}$

Rapporto di copertura $R_c \text{ max} = 50\%$

Altezza massima $H_{\text{max}} = 12,5\text{ m}$

Trattasi di aree la cui trasformazione ai fini edificatori è possibile previa la demolizione di fabbricati esistenti oppure di aree in cui sono possibili ampliamenti residuali.

Per la fattispecie destinazione differente da media superficie di tipo 2 (MS2) (prevalentemente produttiva) e pertanto con **modalità di intervento diretta** il prezzo di vendita delle nuove costruzioni, mediato fra i valori OMI e Camera Commercio, è stato assunto pari ad €/mq 600,00 di superficie lorda di pavimento SIp commerciale.

Applicando una percentuale del 16% quale incidenza dell'area rispetto al prezzo finale di vendita e moltiplicando il prodotto ottenuto (pari quindi all'incidenza dell'area per ogni metro quadrato di SIp) per l'indice di utilizzazione fondiaria U_f ammesso

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

si addivene al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria:

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di SIp	600	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	16%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di SIp	96	€/mq	c=a*b
Indice di utilizzazione fondiario massimo	0,60	mc/mq	d
Valore area a mq di Sf	58	€/mq	e=c*d

Per la fattispecie destinazione media superficie di tipo 2 (MS2) e pertanto con **modalità di intervento indiretta** il prezzo di vendita delle nuove costruzioni, mediato fra i valori OMI e Camera Commercio, è stato assunto pari ad €/mq 1200,00 di superficie lorda di pavimento SIp commerciale, trattandosi di medie superfici di vendita commerciali.

Applicando una percentuale del 16% quale incidenza dell'area rispetto al prezzo finale di vendita e moltiplicando il prodotto ottenuto (pari quindi all'incidenza dell'area per ogni metro quadrato di SIp) per l'indice di utilizzazione fondiaria Uf ammesso si addivene al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di SIp	1 200	€/mq	a
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	16%		b
Incidenza dell'area per ogni mq di SIp	192	€/mq	c=a*b
Indice di utilizzazione fondiario massimo	0,50	mc/mq	d
Valore area a mq di St	96	€/mq	e=c*d

I valori sopra risultanti sono da applicarsi esclusivamente a seguito dell'eventuale approvazione di un Piano attuativo finalizzato all'insediamento di una media superficie commerciale di tipo 2.

TC - Tessuto urbano prevalentemente commerciale

Per questa tipologia di tessuto il PGT prevede un ampio set di destinazioni ammesse e nello specifico: terziario e commercio (VIC-MS1-MS2); esercizi di somministrazione (PE1-PE2). E' ammesso il mantenimento della funzione GS esistente e l'ampliamento del settore merceologico della stessa anche all'alimentare

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

- L'insediamento di esercizi commerciali di tipo MS2 si prevede avvenga attraverso Piani Attuativi oppure in alternativa, su valutazione dell'Amministrazione comunale, attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
 Tipologia edilizie = commerciale
 Utilizzazione fondiaria Uf = 0,5 mq/ mq
 Rapporto di copertura Rc max = 50 %
 Altezza massima Hmax = 10,5 m
- Per tutte le altre destinazione è prevista la modalità di intervento diretta
 Utilizzazione fondiaria Uf = 0,6 mq/ mq
 Rapporto di copertura Rc max = 50 %
 Altezza massima Hmax = 10,5 m

Il PGT prevede due ambiti compresi in questa tipologia di tessuto, entrambi già totalmente edificati: pertanto, le aree

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

potranno essere utilizzate ai fini edificatori esclusivamente previa la demolizione del fabbricato esistente.

Ai fini del calcolo del valore dell'area si propone la **media aritmetica tra i valori ottenuti nelle due fattispecie di cui sopra.**

Il prezzo di vendita delle nuove costruzioni, mediato fra i valori OMI e Camera Commercio, è stato assunto prudenzialmente pari ad e/mq 1.300,00 di superficie lorda di pavimento SIp commerciale per destinazioni diverse dalla media superficie commerciale MS2 e pertanto ricadenti nella tipologia negozi o similari e pari ad e/mq 1.200,00 di superficie lorda di pavimento SIp commerciale per la destinazione MS2.

Applicando la stessa formula dei precedenti casi, utilizzando una percentuale del 16% quale incidenza dell'area rispetto al prezzo finale di vendita e moltiplicando il prodotto ottenuto (pari quindi all'incidenza dell'area per ogni metro quadrato di SIp) per l'indice di utilizzazione fondiaria Uf ammesso (0,6 mq/ mq nel caso di intervento diretto e 0,5 mq//mq nel caso di modalità di intervento indiretto) si addivene al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria:

Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC - intervento diretto per destinazioni diverse da MS2

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di SIp	1 300	€/mq	<i>a</i>
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	16%		<i>b</i>
Incidenza dell'area per ogni mq di SIp	208	€/mq	$c=a*b$
Indice di utilizzazione fondiario massimo	0,60	mc/mq	<i>d</i>
Valore area a mq di Sf	125	€/mq	$e=c*d$

Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC - modalità intervento indiretto per destinazione MS2

Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di SIp	1 200	€/mq	<i>a</i>
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	16%		<i>b</i>
Incidenza dell'area per ogni mq di SIp	192	€/mq	$c=a*b$
Indice di utilizzazione fondiario massimo	0,50	mc/mq	<i>d</i>
Valore area a mq di St	96	€/mq	$e=c*d$
media aritmetica	110	€/mq	

9 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le strategie di riqualificazione, sviluppo e tutela previste dal PGT del Comune di Dresano sono legate prioritariamente alla attuazione delle *aree di trasformazione strategica perequativa (AT)*, la cui realizzazione sarà possibile previa approvazione di piani attuativi ordinari.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art.8 comma terzo della L.R. n.12/2005, alle previsioni relative agli *ambiti di trasformazione strategica (AT)* non sono da riconoscere effetti diretti sul regime giuridico dei suoli in quanto non conformative ai fini edificatori: **tali effetti saranno da riconoscere solo ai piani attuativi approvati conformemente alle strategie ed ai criteri stabiliti dal Documento di Piano.**

Si precisa che dei cinque ambiti di trasformazione previsti dal PGT due sono convenzionati e vigenti, l'ambito AT4 e l'ambito AT5.

Tutte le aree comprese negli *ambiti di trasformazione strategica (AT)* hanno una destinazione funzionale principale di tipo residenziale, comprendendo in tale destinazione anche quelle ad essa assimilabili e/o compatibili, quale il terziario ed il commercio al dettaglio, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. L'unica eccezione è l'ambito AT4 già approvato e vigente e che prevede due lotti, uno residenziale e uno commerciale.

Il Documento di piano attribuisce ad ogni ambito indici di ripartizione territoriale, parametri quantitativi, parametri morfologici e ambientali, nonché diversi indirizzi di carattere ambientale e insediativi.

In comune, tutti gli prevedono che i nuovi edifici residenziali debbano garantire il rispetto dei limiti di immissione della classe IV di compatibilità acustica ed il rispetto della classe energetica B.

Di seguito, si analizzano e si quantifica il *valore di venale* delle aree per ogni ambito di trasformazione, considerando un prezzo di vendita delle nuove costruzioni residenziali differenziato a seconda delle particolari condizioni dell'ambito.

AT1 - Aree di trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani

Superficie territoriale = mq 14.390

Indice base di edificabilità territoriale sulle aree ricomprese nell'AT 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;

Quota di cessione minima localizzata internamente = 0 %

Superficie in cessione nelle aree ATIP1 o limitrofe Sc est= mq 17.505

Superficie fondiaria Sf = mq 14.390

Volume base edificabile generata dalle aree AT1 = mc 8.634 (a)

Volume base edificabile generata dalle aree oggetto di contratto d'uso = mc 2.626 (b)

Volume base edificabile = mc 11.260 (a) + (b)

Altezza massima Hmax = 7,5 m

Rapporto copertura massimo Rc max = 60 %

Considerando l'indice territoriale previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (2 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in case mono-bifamiliari ed a schiera.

Per la ricerca valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.700,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

<i>Superficie territoriale</i>	14 390	mq	a
<i>Volume edificabile generato dalla St di AT1</i>	8 634	mc	b
<i>Slp edificabile generato dalla St di AT1</i>	2 878	mq	c=b/3
<i>Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp</i>	1 700	€/mq	d
<i>Valore globale ipotetico degli edifici</i>	4 892 600	€	e=c*d
<i>Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita</i>	22%		f
<i>Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici</i>	1 076 372	€/mq	g=e*f
<i>Valore area a mq di St</i>	75	€/mc	h=g/a

AT2 - Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde"

AT2.1

Superficie territoriale = mq 15.252

Indice base di edificabilità territoriale sulle aree ricomprese nell'AT 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;

Superficie di cessione interna ad AT2.1 = mq 5.913

Superficie in cessione nelle aree ATIP1 o limitrofe Sc est= mq 8.940

Superficie fondiaria Sf = mq 9.339

Volume base edificabile generata dalle aree AT2.1 = mc 9.151 (a)

Volume base edificabile generata dalle aree oggetto di contratto d'uso = mc 1.341 (b)

Volume base edificabile = mc 10.492 (a) + (b)

Altezza massima Hmax = 7,5 m

Rapporto copertura massimo Rc max = 60 %

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (2 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in case mono-bifamiliari o a schiera.

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.700,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Superficie territoriale	15 252	mq	a
Volume edificabile generato dalla St di AT2.1	9 151	mc	b
Slp edificabile generato dalla St di AT2.1	3 050	mq	c=b/3
Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 700	€/mq	d
Valore globale ipotetico degli edifici	5 185 680	€	e=c*d
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		f
Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici	1 140 850	€/mq	g=e*f
Valore area a mq di St	75	€/mc	h=g/a

AT2.2

Superficie territoriale = mq 8.970

Indice base di edificabilità territoriale It base $\leq 0,80$ mc/mq

Superficie di cessione interna = mq 0

Superficie in cessione monetizzata = mq 4.784

Superficie fondiaria Sf = mq 8.970

Volume base edificabile = mc 7.176

Altezza massima

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 copertura massimo Rc max = 50 %

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (2 -3 piani) e la tipo morfologia esistente si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile a edifici a corte.

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.700,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 20% quale incidenza dell'area. L'incidenza del valore dell'area sul valore globale dell'ipotetico edificio è stata ridotta al 20% in considerazione della presenza di edifici di valore storico architettonico per i quali è richiesto il recupero.

il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

<i>Superficie territoriale</i>	8 970	mq	a
<i>Volume edificabile</i>	7 176	mc	b
<i>Slp edificabile</i>	2 392	mq	c=b/3
<i>Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp</i>	1 700	€/mq	d
<i>Valore globale ipotetico degli edifici</i>	4 066 400	€	e=c*d
<i>Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita</i>	20%		f
<i>Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici</i>	813 280	€/mq	g=e*f
<i>Valore area a mq di St</i>	91	€/mc	h=g/a

AT2.3

Superficie territoriale = mq 9.105

Indice base di edificabilità territoriale It base ≤ 0,80 mc/mq

Superficie di cessione interna = mq 0

Superficie in cessione monetizzata = mq 4.856

Superficie fondiaria Sf = mq 9.105

Volume base edificabile = mc 7.284

Altezza massima

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 copertura massimo Rc max = 50 %

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (2 -3 piani) e la tipo morfologia esistente si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile a edifici a corte.

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.700,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 20% quale incidenza dell'area. L'incidenza del valore dell'area sul valore globale dell'ipotetico edificio è stata ridotta al 20% in considerazione della presenza di edifici di valore storico architettonico per i quali è richiesto il recupero.

il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

Superficie territoriale	9 105	mq	a
Volume edificabile	7 284	mc	b
Slp edificabile	2 428	mq	c=b/3
Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 700	€/mq	d
Valore globale ipotetico degli edifici	4 127 600	€	e=c*d
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	20%		f
Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici	825 520	€/mq	g=e*f
Valore area a mq di St	91	€/mc	h=g/a

AT2.4

Superficie territoriale = mq 12.359

Indice base di edificabilità territoriale It base ≤ 0,50 mc/mq

Superficie di cessione interna = mq 0

Superficie in cessione monetizzata = mq 6.811

Superficie fondiaria Sf = mq 5.548

Volume base edificabile = mc 6.180

Altezza massima Hmax = 7,5 m

Rapporto copertura massimo Rc max = 50 %

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (2 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in case mono-bifamiliari o a schiera.

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.700,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Superficie territoriale	12 359	mq	a
Volume edificabile	6 180	mc	b
Slp edificabile	2 060	mq	c=b/3
Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 700	€/mq	d
Valore globale ipotetico degli edifici	3 501 717	€	e=c*d
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		f
Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici	770 378	€/mq	g=e*f
Valore area a mq di St	62	€/mc	h=g/a

AT3 - AT4 - 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

AT3.1

Superficie territoriale = mq 19.662

Indice base di edificabilità territoriale $I_t \text{ base} \leq 0,45 \text{ mc/mq}$

Superficie di cessione interna = mq 13.763

Superficie in cessione monetizzata = mq 0

Superficie fondiaria $S_f = \text{mq } 5.899$

Volume base edificabile = mc 8.848

Altezza massima $H_{\text{max}} = 13.5 \text{ m}$

Rapporto copertura massimo $R_c \text{ max} = 50 \%$

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (4 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in edifici plurifamiliari in linea.

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.500,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Superficie territoriale	19 662	mq	a
Volume edificabile	8 848	mc	b
Slp edificabile	2 949	mq	$c=b/3$
Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di SIp	1 500	€/mq	d
Valore globale ipotetico degli edifici	4 424 000	€	$e=c*d$
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		f
Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici	973 280	€/mq	$g=e*f$
Valore area a mq di St	50	€/mc	$h=g/a$

AT3.2

Superficie territoriale = mq 10.484

Indice base di edificabilità territoriale $I_t \text{ base} \leq 0,45 \text{ mc/mq}$

Superficie di cessione interna = mq 7.399

Superficie in cessione monetizzata = mq 0

Superficie fondiaria $S_f = \text{mq } 3.145$

Volume base edificabile = mc 4.718

Altezza massima $H_{\text{max}} = 13.5 \text{ m}$

Rapporto copertura massimo $R_c \text{ max} = 50 \%$

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (4 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in edifici plurifamiliari in linea.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.500,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Superficie territoriale	10 484	mq	<i>a</i>
Volume edificabile	4 718	mc	<i>b</i>
Slp edificabile	1 573	mq	$c=b/3$
Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 500	€/mq	<i>d</i>
Valore globale ipotetico degli edifici	2 359 000	€	$e=c*d$
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		<i>f</i>
Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici	518 980	€/mq	$g=e*f$
Valore area a mq di St	50	€/mc	$h=g/a$

AT4

Trattasi di ambito convenzionato vigente, i principali dati urbanistici della convenzione sono di seguito riportati.

Superficie territoriale = mq 18.415

Superficie di cessione interna = mq 11.049

Superficie fondiaria

- con destinazione commerciale : 4 397 mq
- con destinazione residenziale: 2 922 mq

Superficie lorda di pavimento

- con destinazione commerciale (media struttura alimentare): 1 870 mq
- con destinazione residenziale: 1 333 mq

Altezza massima Hmax = 10.5 m

Rapporto copertura massimo Rc max = 50 %

Allo stato attuale pertanto il Piano attuativo prevede due lotti edificabili, uno più a nord con destinazione residenziale e uno più a sud con destinazione commerciale.

Per il lotto residenziale considerando la volumetria attribuita e l'altezza massima degli edifici (3 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in edifici plurifamiliari in linea.

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.600,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria:

Superficie fondiaria	2 922	mq	<i>a</i>
Volume edificabile	3 999	mc	<i>b</i>
Slp edificabile	1 333	mq	$c=b/3$
Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 600	€/mq	<i>d</i>
Valore globale ipotetico degli edifici	2 132 800	€	$e=c*d$
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		<i>f</i>
Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici	469 216	€/mq	$g=e*f$
Valore area a mq di Sf	161	€/mc	$h=g/a$

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

Per il lotto commerciale è prevista la realizzazione di una media struttura commerciale alimentare ai fini della ricerca del valore venale dell'area, si parte dalla superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.300,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 16% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria

<i>Superficie fondiaria</i>	4 397	<i>mq</i>	<i>a</i>
<i>Slp edificabile</i>	1 870	<i>mq</i>	<i>b</i>
<i>Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp</i>	1 300	€/mq	<i>c</i>
<i>Valore globale ipotetico degli edifici</i>	2 431 000	€	<i>d=b*c</i>
<i>Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita</i>	16%		<i>e</i>
<i>Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici</i>	388 960	€/mq	<i>f=d*e</i>
<i>Valore area a mq di Sf</i>	88	€/mc	<i>g=ha</i>

AT5 - 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

Trattasi di ambito convenzionato vigente, i principali dati urbanistici della convenzione sono di seguito riportati.

Superficie territoriale = mq 7.696

Superficie di cessione interna = mq 3.041

Superficie in cessione monetizzata = mq 491

Superficie fondiaria = mq 4.655

Superficie lorda di pavimento = mq 1.413

Altezza massima Hmax = 10.5 m

Rapporto copertura massimo Rc max = 50 %

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (3 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in edifici plurifamiliari (appartamenti o appartamenti in villa).

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.700,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie fondiaria:

<i>Superficie fondiaria</i>	4 655	<i>mq</i>	<i>a</i>
<i>Volume edificabile</i>	4 238	<i>mc</i>	<i>b</i>
<i>Slp edificabile</i>	1 413	<i>mq</i>	<i>c=b/3</i>
<i>Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp</i>	1 700	<i>€/mq</i>	<i>d</i>
<i>Valore globale ipotetico degli edifici</i>	2 401 533	€	<i>e=c*d</i>
<i>Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita</i>	22%		<i>f</i>
<i>Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici</i>	528 337	<i>€/mq</i>	<i>g=e*f</i>
<i>Valore area a mq di Sf</i>	113	<i>€/mc</i>	<i>h=g/a</i>

Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico – ATIP1

Trattasi di area per la quale è prevista la cessione compensativa connessa agli ambiti AT1 e AT2.1 attraverso un indice base di edificabilità territoriale $I_t = 0,15 \text{ mc/mq}$

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.700,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 22% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

Superficie territoriale	17 505	mq	a
Volume edificabile generato dalla St delle aree oggetto di contratto d'uso	2 626	mc	b
Slp edificabile generato dalla St di AT1	875	mq	c=b/3
Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp	1 700	mq	d
Valore globale ipotetico degli edifici	1 487 925	€	e=c*d
Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita	22%		f
Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici	327 344	€/mq	g=e*f
Valore area a mq di St	19	€/mc	h=g/a

Area di Trasformazione strategica perequativa, di Interesse Pubblico – ATIP2

Il presente ambito è articolato in due sotto ambiti, che il PGT relaziona fra di loro.

L'area dove sono attualmente collocati gli impianti sportivi, definita ambito ATIP2 e l'area destinata alla realizzazione del 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.

Con la variante 2 al PGT è stato concordata con Città Metropolitana di Milano e Parco agricolo sud Milano l'eliminazione del meccanismo di cessione compensativa delle aree destinate ai nuovi impianti sportivi che pertanto non esplicano una propria capacità volumetrica. Tuttavia la scheda d'ambito definisce l'obbligatorietà, ai fini dell'attuazione dell'ambito stesso, alla cessione delle aree destinate ai nuovi impianti sportivi (polo per lo sport e il tempo libero) per una superficie complessiva pari a 38'986 mq

L'area destinata alla realizzazione dei nuovi impianti sportivi pertanto è esclusa dalla valutazione del valore di mercato, tuttavia la cessione della stessa incide sul valore di mercato dell'ambito ATIP2.

Superficie territoriale = mq 22.966

Indice base di edificabilità territoriale $I_t \leq 1,15 \text{ mc/mq}$

Superfici per cessioni esterne = mq 38.986

Superficie di cessione interna = mq 2.297

Superficie in cessione monetizzata = mq 0

Superficie fondiaria Sf = mq 20.669

Volume base edificabile = mc 26.411

Altezza massima Hmax = 10.5 m

Rapporto copertura massimo Rc max = 50 %

Comune di Dresano (MI)
 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
 AI SENSI DEL PGT

Considerando l'indice fondiario previsto per l'ambito di cui trattasi, l'altezza massima degli edifici (3 piani), si ritiene di assimilare la potenziale edificazione realizzabile in edifici plurifamiliari in linea.

Per la ricerca del valore venale dell'area, si parte dal volume base edificabile che si divide per l'altezza virtuale di metri 3, ottenendo in tal modo la superficie lorda di pavimento realizzabile; questo valore viene moltiplicato per il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.600,00) conseguendo il valore globale degli ipotetici edifici, a cui si applica la percentuale del 10% quale incidenza dell'area: il prodotto così ottenuto si divide per la superficie territoriale, addivenendo al seguente valore finale dell'area riferito all'unità di superficie (mq) di superficie territoriale:

<i>Superficie territoriale</i>	22 966	<i>mq</i>	<i>a</i>
<i>Superfici per cessioni esterne</i>	38 986	<i>mq</i>	<i>b</i>
<i>Volume edificabile</i>	26 411	<i>mc</i>	<i>c</i>
<i>Slp edificabile</i>	8 804	<i>mq</i>	$d=c/3$
<i>Valore di vendita delle nuove costruzioni per 1 mq di Slp</i>	1 600	€/mq	<i>e</i>
<i>Valore globale ipotetico degli edifici</i>	14 085 867	€	$f=e*d$
<i>Incidenza percentuale del diritto edificatorio rispetto al prezzo di vendita</i>	10%		<i>g</i>
<i>Incidenza del diritto edificatorio sul prezzo di vendita degli edifici</i>	1 408 587	€/mq	$h=g*f$
<i>Valore area a mq di St</i>	61	€/mc	$i=h/a$

Il prezzo di vendita delle nuove costruzioni (€/mq 1.600,00) è stato valutato in considerazione dell'indice volumetrico attribuito all'ambito che consentirà di realizzare edifici plurifamiliari. L'incidenza del valore dell'area sul prezzo di vendita è ipotizzato notevolmente inferiore a quello degli altri ambiti in considerazione dell'obbligo di reperimento di aree di cessione esterne all'ambito per una superficie complessiva di 38 986 mq.

10 TABELLA RIASSUNTIVA FINALE

TABELLA RIASSUNTIVA FINALE			
Ambito territoriale - PGT	destinazione	Valore aree fabbricabili ai sensi del PGT	
Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio -TS	residenziale	198	€/mq
Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio -TS piano recupero centro parrocchiale	residenziale	180	€/mq
Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni - bifamiliare – TR1	residenziale	187	€/mq
Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – TR2	residenziale	165	€/mq
Tessuto urbano residenziale ad alta densità – TR3	residenziale	191	€/mq
Tessuto urbano prevalentemente produttivo – TP	produttivo (intervento diretto)	58	€/mq
	commerciale (piano attuativo)	96	€/mq
Tessuto urbano prevalentemente commerciale – TC	commerciale	110	€/mq
Aree di completamento urbano – AC	residenziale	94	€/mq
AT1 - Aree di trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani	residenziale	75	€/mq
AT2 - Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde"			
AT2.1	residenziale	75	€/mq
AT2.2	residenziale	91	€/mq
AT2.3	residenziale	91	€/mq
AT2.4	residenziale	62	€/mq
AT3 - AT4 - 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			
AT3.1	residenziale	50	€/mq
AT3.2	residenziale	50	€/mq
AT4 porzione residenziale	residenziale	161	€/mq
AT4 porzione commerciale	commerciale	88	€/mq
AT5 - 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	residenziale	113	€/mq
ATIP2 - Aree di trasformazione strategiche perequative, di interesse pubblico			
ATIP1	cessione compensativa	19	€/mq
ATIP2	residenziale	61	€/mq

11 ALLEGATI



OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - O.M.I.

11.1.1.1 Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **MILANO** Comune: **DRESANO**

Fascia/zona: **Centrale/MONOZONALE**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	1100	1400	L	3,6	4,7	L
Abitazioni civili	ottimo	1500	1900	L	4,8	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	normale	950	1200	L	3,0	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	ottimo	1200	1500	L	3,9	4,7	L
Box	normale	600	850	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	normale	1300	1550	L	4,2	5,1	L
Ville e Villini	ottimo	1600	1850	L	5,3	6,2	L

Destinazione: **COMMERCIALE 2020**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	normale	450	500	L	2,5	3,0	L
Negozi	normale	1200	1500	L	5,6	7,2	L

Destinazione: **ARTIGIANALE / PRODUTTIVO 2020**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	normale	450	600	L	2,6	3,5	L
Capannoni tipici	normale	500	600	L	2,8	3,8	L
Laboratori	normale	550	650	L	3,5	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Comune di Dresano (MI)
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
AI SENSI DEL PGT

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Estratto "bollettino rilevazione prezzi immobiliari" Camera di Commercio di Milano

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it

Provincia - Settore SUD-EST

DRESANO (COMPRAVENDITA)

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	1.700,00	1.900,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.400,00	1.500,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	800,00	1.000,00
Centro - Negozi	€/m ²	-	-
Centro - Uffici	€/m ²	-	-
Centro - Boxes	€	10.000,00	11.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	-	-
Centro - Capannoni vecchi	€/m ²	-	-
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	1.400,00	1.700,00
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.300,00	1.400,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	800,00	1.000,00
Periferia - Negozi	€/m ²	-	-
Periferia - Uffici	€/m ²	-	-
Periferia - Boxes	€	9.000,00	10.000,00
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	500,00	650,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	400,00	500,00