

Guida alla consultazione della scheda

Le previsioni del Documento di Piano (DP) sono disciplinate sia dagli Indirizzi normativi, ai sensi degli articoli 7 e 8, che dalle presenti Schede di Indirizzo, che costituiscono parte integrante degli indirizzi normativi stessi.

Il Documento di Piano individua un unico Ambito Trasformazione “AT.01” su aree già previste in trasformazione dalla pianificazione vigente e rimaste inattuate. Tale ambito risulta essere una previsione che può contribuire al disegno e al completamento di una determinata parte di città in continuità con il complesso di cascina Monticello. Ponendo particolare attenzione alla riduzione del consumo di suolo, ai sensi del PTR e del PTCP/PTM, e alle questioni climatico ambientale e paesaggistiche, alla vicinanza al fiume Lambro e contiguità al PASM, il Documento di Piano opera una riduzione della superficie territoriale d’Ambito “AT.01”.

NTA e Schede di Indirizzo concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni.

Schede di indirizzo

Ogni singola scheda è composta da una parte:

- **non prescrittiva** Schema di assetto planivolumetrico;
- **prescrittiva** testuale articolata in 10 paragrafi.

All’interno della parte **prescrittiva** di ogni Scheda Norma sono declinati gli **10 paragrafi**, come di seguito:

- 1. Strategie;
- 2. Principali vincoli tutele sovraordinate;
- 3. Classe di fattibilità geologica;
- 4. Destinazioni d’uso;
- 5. Prescrizioni progettuali;
- 6. Obiettivi delle Linee Guida della variante;
- 7. Parametri quantitativi e funzionali;
- 8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale;
- 9. Modalità di intervento
- 10. Forme di incentivazione

Nell’attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizione contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi oltre alle prescrizioni contenute nel normativa commerciale parte integrante delle NTA del PR.

8. Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

La dotazione di “Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” nelle Schede norma, al paragrafo n. 8 è stata calcolata rispetto alla destinazione d’uso principale, prima in elenco. Al variare delle quote di destinazioni d’uso principali insediate dovrà essere adeguata la quota corrispondente di dotazione dovuta. All’interno del paragrafo 10, è definita la dotazione di “Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” relativa all’incremento volumetrico.

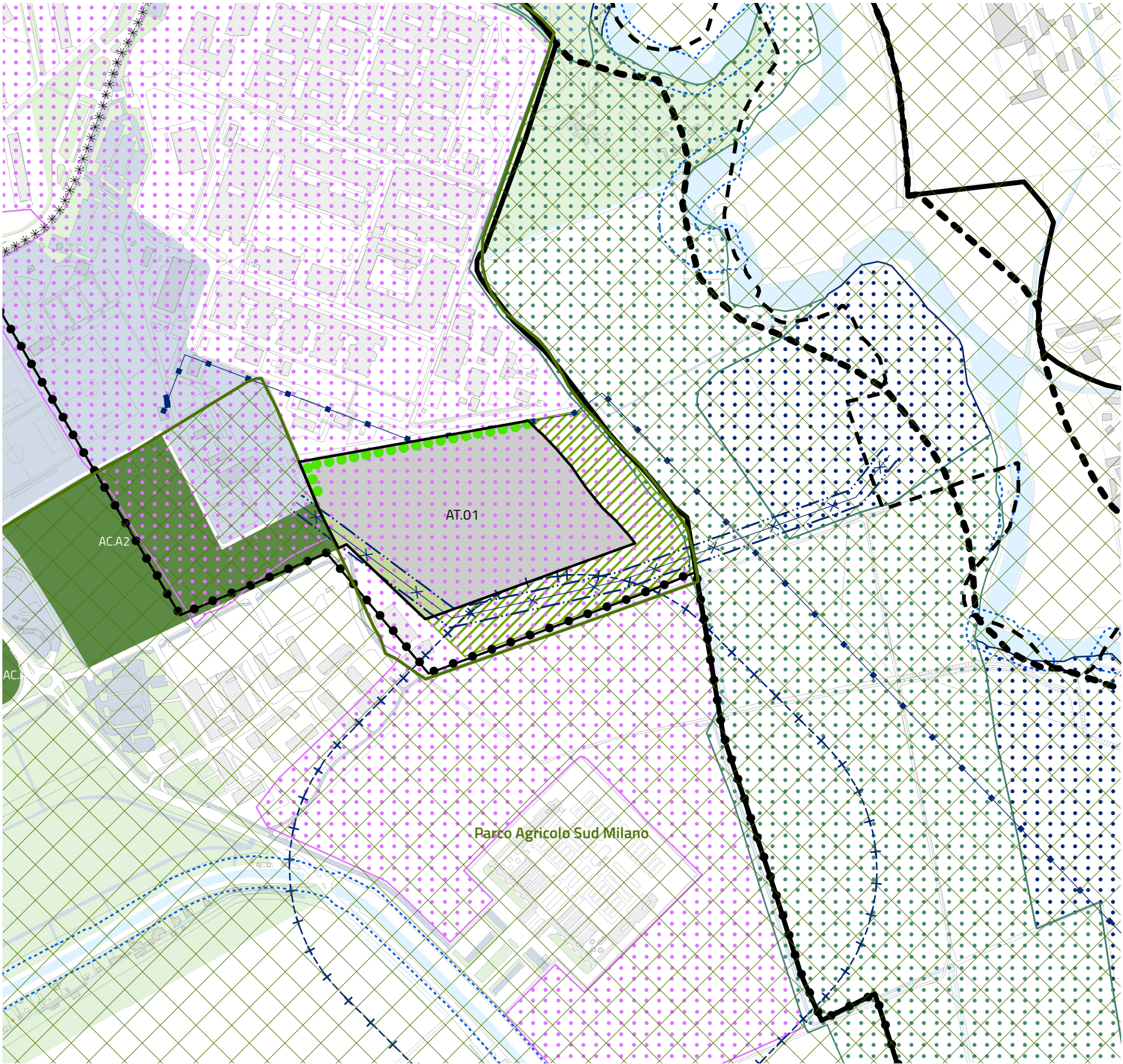
La perimetrazione degli Ambiti è stata disegnata sulle recinzioni visibili da DBT 2017, si rinvia all’art. 5 Titolo I delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per le rettifiche cartografiche.

Legenda tabelle

- Valori prescrittivi
- Valori indicativi

Ambito di Trasformazione AT.01 - Belgiano

scala 1:5.000



AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ambito di Trasformazione

- Ambito di Trasformazione | AT.01 - individuazione
- Area di concentrazione fondiaria - IN DP, Capo II, art. 7 e 8
- Area in cessione a verde - IN DP, Capo II, art. 7 e 8
- Fascia di protezione ambientale
- Ambiti di compensazione ambientale

VINCOLI

- Ambito di Metanopoli e del V° Palazzi Uffici ENI - Vincolo di tutela paesaggistica
- DGR 25.07.2003, n.7/13834

Adeguamento del Piano di Assetto Idrogeologico [PAI]

- Limite tra la fascia A e la fascia B
- Limite tra la fascia B e la fascia C
- Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
- Limite esterno della fascia C

Reticolo idrico

- Fasce di rispetto del reticolo idrico principale (Fiume Lambro, Cavo Redefossi)

Pericolosità Idraulica

- H1 - Pericolo moderato
- H2 - Pericolo medio
- H3 - Pericolo elevato
- H4 - Pericolo molto elevato

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo [PUGSS]

- Tracciati gas ad alta pressione [fonte analisi PUGSS 2020]
- Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]
- Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

Vincoli amministrativi

- Aree e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

PGT

- Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Aree verdi pubbliche o private ad uso pubblico

- Confini comunali
- Parco Agricolo Sud Milano | PASM

Ambito di Trasformazione AT.01 - Bolgiano

1. Strategie

L'AT01 risulta essere una previsione che può contribuire al disegno e al completamento della parte di città in continuità con il complesso di cascina Monticello.

Il Documento di Piano conferma e ridefinisce, pertanto, l'Ambito di Trasformazione "AT.01" in coerenza con la riduzione del consumo di suolo e ponendo attenzione ad uno sviluppo sostenibile e contenuto.

Il comparto si trova nella zona meridionale del comune esternamente al Parco Agricolo Sud Milano [PASM] benché con esso confini per gran parte dei lati e nelle vicinanze della valle del fiume Lambro. In particolare, l'area confina ad est con la Valle del fiume Lambro, ambito interessato dalla proposta di parco naturale dal PTC del parco medesimo e da problematiche idrauliche e, a ovest, con la Complesso cascinale di Monticello, a nord, è adiacente ai Laboratori di Bolgiano e alla centrale di cogenerazione. Si precisa che l'Ambito è, altresì, interessato da diversi vincoli all'edificazione dati dalla presenza di un elettrodotto, dalla fascia di rispetto del cimitero di Monticello e la vicinanza a spazi aperti con problematiche idraulica dovute alla presenza della valle del fiume Lambro.

Per l'AT01 è previsto un mix funzionale dalla vocazione prevalente residenziale, in continuità con il Piano di Recupero a destinazione residenziale di Cascina Monticello, subordinando l'attuazione alla realizzazione di opere di protezione ambientale rispetto a fonti di rumore e inquinamento presenti nell'area.

L'attuazione dell'AT01 se da un lato concorre al completamento di una parte di città dall'altro dovrà essere un'opportunità per ridefinire e risolvere il margine urbano verso il Parco Agricolo Sud Milano e incrementare la dotazione di edilizia residenziale sociale. Pertanto, dovranno essere realizzate idonee fasce di protezione ambientale piantumate con funzione di zone boscate filtro verso le aree agricole del Parco. Si dovrà, altresì, la compatibilità acustica ed eventualmente realizzate le opere di mitigazione del rumore prodotto dall'impianto di cogenerazione, dovrà infine essere realizzato l'interramento dell'elettrodotto. Resta ferma la realizzazione dell'accessibilità del lotto.

2. Principali Vincoli e tutele sovraordinate

Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) : AT.01 ricade nel Limite esterno della fascia C Tracciato gasdotto ad alta pressione, posizionato sul confine nord dell'AT01

Fascia di rispetto cimiteriale - cimitero di Monticello: AT.01 è interessato per una parte molto contenuta nel lato sud ovest

Tracciato elettrodotto e relativa Distanze di prima approssimazione (DpA) e Aree di prima approssimazione relative agli assi degli elettrodotti: AT.01, il tracciato attraversa il lato occidentale e meridionale.

3. Classe di fattibilità geologica

Classe di fattibilità 3E "Aree allegate/allegabili" identificate nello Studio idraulico come pericolosità media [H2] e moderata [H1] all'interno della fascia C del PAI. Possibile presenza aree di bassa soggiacenza o di falde idriche sospese.

4. Destinazioni d'uso

Prevalenti | Residenza, Edilizia residenziale sociale [articolo 16 NTA PR], Commercio, Servizi di interesse pubblico.

Esclusa | Produttivo, Direzionale, Ricettivo, Logistica, Commercio [GSV, Strut. di vendita in forma unitaria DGR 1193/2013 Al.A par. 2.1.f, MSV-2]

5. Prescrizioni progettuali

- L'ambito di trasformazione dovrà essere l'occasione per riconfigurare il margine sud della città di San Donato Milanese e in particolare il rapporto con gli spazi aperti della valle del Lambro e aree del Parco Agricolo Sud Milano pertanto dovrà essere ceduta e attrezzata una superficie a verde extra comparto verso il PASM per contenere il consumo di suolo.
- L'accessibilità alle nuove aree di espansione dovrà avvenire tramite una strada di nuova costruzione posizionata in asse a via Leopardi e sul sedime della strada sterrata che corre attualmente parallela a nord del complesso cascinale di Monticello, a carico dell'operatore privato.
- La previsione della funzione residenziale dovrà comportare la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40% della SL residenziale insediabile.
- Dovrà essere realizzata una fascia verde di mitigazione acustica, anche con movimentazione di terreno, per separare la funzione residenziale dall'impianto di cogenerazione e dai laboratori, entrambi ubicati a nord dell'area.
- Si prescrive lo Studio del Verde, la realizzazione di tetti verdi e si dovrà prestare particolare attenzione e cura agli spazi verdi pubblici e privati data l'adiacenza al Parco Agricolo Sud Milano.
- Dovrà essere realizzata una fascia verde di protezione ambientale verso il Parco Agricolo Sud Milano.
- Le aree dovranno essere piantumate con specie arboree autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano in accordo con il Comune.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta come indicato alla Tavola n. 3 DP del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
- Si dovrà provvedere all'interramento dell'elettrodotto per la previsione di insediamento residenziale.
- Si raccomanda in fase di definizione progettuale del comparto di porre attenzione all'altezza degli edifici, con particolare riferimento ai fronti in affaccio sugli ambienti rurali, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesaggistico delle nuove strutture sulle aree agricole circostanti.

6. Obiettivi del nuovo PGT

- Obiettivo 1
- Obiettivo 4
- Obiettivo 5

7. Parametri quantitativi e funzionali

ST(*)	50.000 mq
IT	0,35 mq/mq
SL	17.500 mq
di cui Edilizia Residenziale sociale [art. 16 NTA PdR]	40% SL residenziale insediabile.
RC max	50%
IPT min	30%

(*) presunta da definire in base a rilevazione puntuale topografica e/o catastale

8. Aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale

Dotazione dovuta	ai sensi art. 18 NTA PdS in base alla funzione + cessione extra comparto, Per la quota di edilizia residenziale sociale non è richiesta la dotazione di servizi.
Cessione Extra comparto	25.000 mq
Dotazione dovuta per Commercio MSV	100% SL di cui 50% parcheggi

9. Modalità attuativa

Pianificazione attuativa

10. Forme di incentivazione [IN DP, Capo II, art. 11]

È prevista la possibilità di utilizzo di una misura di incentivazione urbanistica pari ad un aumento massimo del 5% della SL prevista in convenzione per il ricorso a procedure concorsuali per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l’offerta qualitativa. La regolamentazione di questa premialità dovrà essere contenuta nel Regolamento Edili-

zio o in una successiva Deliberazione di Giunta comunale.
Inoltre, è prevista la possibilità di utilizzo di una misura di incentivazione urbanistica pari ad un aumento massimo del 5% della SL prevista in convenzione per la realizzazione opere di forestazione, fasce vegetate di mitigazione ambientale o, in generale, incremento della naturalità. In sede di pianificazione attuativa il piano economico e finanziario, obbligatoriamente allegato alla proposta di piano attuativo e programma integrato di intervento, dà conto della concreta fattibilità in relazione al loro costo documentato da un computo metrico. L’incremento complessivo massimo è pari al 10% dell’indice di edificabilità massimo utilizzano entrambe le forme di incentivazione prevista la presente paragrafo. Ai fini della quantificazione e caratterizzazione di tali opere da realizzare si rinvia a quanto definito all’articolo 24 delle NTA del PdS.
Gli standard prodotti dall’incentivazione volumetrica dovranno essere assolti preferibilmente attraverso un’opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica. Le opere di urbanizzazioni legate agli oneri di urbanizzazione derivanti dall’utilizzo delle diverse forme di incentivazione, dell’indice di edificabilità massimo previsto, non sono scomputabili.

Incremento naturalità

Contributi e interventi per l’incremento della naturalità e l’aumento della biodiversità [art. 24 NTA PS]