

**Unione dei comuni di Basiano e Masate  
Comune di Masate  
Città Metropolitana di Milano**



Via Roma, 11 – Basiano 20060 (MI)

**PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.**  
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Basiano, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Documento di Piano**

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Allegato 01 alle Norme**

Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT)

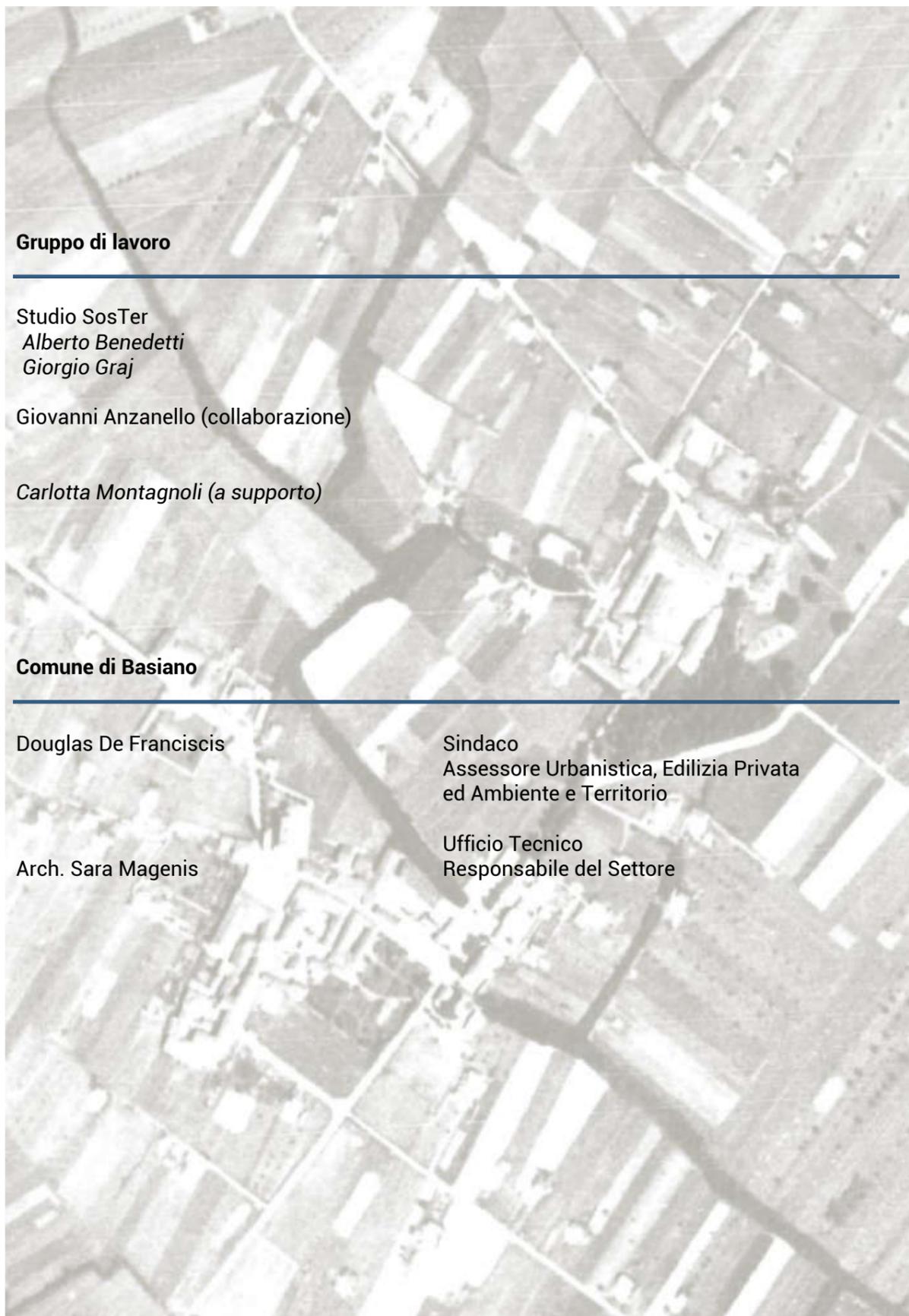
Sindaco

Segretario comunale

Luglio 2023



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (MI)  
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it  
www.studiososter.it



## **Gruppo di lavoro**

---

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*

Giovanni Anzanello (collaborazione)

*Carlotta Montagnoli (a supporto)*

## **Comune di Basiano**

---

Douglas De Franciscis

Sindaco  
Assessore Urbanistica, Edilizia Privata  
ed Ambiente e Territorio

Arch. Sara Magenis

Ufficio Tecnico  
Responsabile del Settore

**Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa**

Foglio: 002, Mappali: 109 (parte) - 110 (parte) - 111 - 130 - 131 - 174 (parte) - 236 - 298 - 299 - 300 - 307 - 308

**Descrizione dell'ambito**

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera sul confine con il comune di Masate, in continuità con la zona produttiva di via delle Industrie. L'area è collocata sul territorio di entrambi i comuni, la parte sud, sud-ovest nel comune di Masate, la parte nord e sud-est in quello di Basiano, è in posizione strategica per l'accessibilità derivante dalla rotatoria lungo via delle industrie. Nello specifico la previsione ridetermina la disciplina urbanistica già prevista dal PGT 2016 (ex ATU1 comparto n. 1 del Documento di Piano).

**Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione**

La riconferma della previsione del PGT 2016 si propone di consolidare e incrementare la presenza di attività economiche e produttive nel territorio dei due comuni. Oltremodo, l'intervento si dovrà caratterizzare per l'elevato profilo progettuale, la qualità ambientale ed essere orientato a mitigare e minimizzare l'impatto paesistico. Particolare rilevanza è assegnata alle aree di interesse pubblico che dovranno svolgere un'importante funzione ambientale e paesistica al fine di garantire un corretto inserimento degli edifici in progetto.

**Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento**

ST = 38.681 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 50% della ST al netto della superficie a verde di cui al p.to 1.) delle prescrizioni

IPT = 0,15 della ST

Altezza dell'edificio = 14,00 m

Dotazione di servizi minimi da garantire è quella prevista dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pertinenziali è quella prevista dall' art. 8 delle norme del Piano dei Servizi.

**Limiti di distanza (Dc, De, Ds)**

Quelle previste dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole

**Destinazioni d'uso non ammesse**

Tutte quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1., Gf 2.3.3., Gf 3.4., Gf 3.5./R, Gf 3.9., GF4., GF5. e GF6 disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole

**Modalità d'attuazione**

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

**Compensazione territoriale degli impatti generati**

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano

Indice di compensazione = **9,8**

**Prescrizioni aggiuntive obbligatorie**

1.) La realizzazione di una fascia di rispetto a verde permanente di superficie non inferiore a 15.000 mq lungo il confine ovest e nord dell'ambito in corrispondenza della perimetrazione del P.L.I.S. In tale superficie potranno intendersi ricomprese le quantità dovute per IPT e servizi a verde dovuti ai sensi dell'art. 6 del Piano dei Servizi. Qualora tale fascia verde, obbligatoria, non dovesse rientrare nella cessione gratuita degli spazi al comune, dovrà comunque rimanere al di fuori dalla eventuale recinzione degli immobili in costruzione. Per la realizzazione si faccia riferimento al "*repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale*" elaborato illustrativo del PTM di Milano.

2.) Le mitigazioni previste ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Documento di Piano oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.

3.) Il mantenimento di servitù esistenti o comunque il loro spostamento al fine di evitare l'interclusione di fondi agricoli.

4.) La progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione di via delle Industrie mantenendo la medesima sezione stradale.

5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i..

**Indirizzi per la progettazione degli interventi**

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- qualora prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde utilizzare, per la realizzazione di opere a verde, gli elenchi delle specie presenti negli allegati della Lr. 10/2008 e del PTM sull'ingegneria naturalistica;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.





Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA VINCOLI E TUTELE

- VINCOLI E TUTELE PAESISTICO - AMBIENTALI**
- Boni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 (fonte: Geoportale Regione Lombardia)
- Fascia di rispetto di 150 metri da furti, tombi, corsi d'acqua e relative sponde (art. 4)
  - Tombi coperti da foresta e boschi (art. 4)
- Vincoli da PIF della Città Metropolitana di Milano (PIF approvato con D.C.M. n.8 del 17/03/2016, fonte: WebSIT PTM Città Metropolitana di Milano)
- Boschi tradizionali
  - Boschi non tradizionali
- Ambiti del PTM della Città Metropolitana di Milano
- AS - Ambiti agricoli di interesse strategico (art. 41 comma 1 della NGA del PTM, fonte: rielaborazione su Database Topografico del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
  - Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 42 della NGA del PTM, fonte: rielaborazione su Database Topografico del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
  - Ambiti e fasce di rilevante paesistica tutela (art. 40 e 52 della NGA del PTM, fonte: WebSIT PTM di Città Metropolitana di Milano)
  - Nuclei di antica formazione (art. 57 della NGA del PTM, fonte: PGT adeguato alla Lr. n.31/2014)
  - Varchi parimenti "Varchi n.20 - Comuni di Cinisello, Basiglio e Mottola" (art. 64 della NGA del PTM, fonte: WebSIT PTM di Città Metropolitana di Milano)
  - Parco Locale di Interesse Sovracommunale (PLIS - "Parco Agricolo Nord Est - P.A.N.E." (art. 70 della NGA del PTM, fonte: WebSIT PTM di Città Metropolitana di Milano)
- Vincoli da MBAC e RAPTOR Ministero della cultura - MIC
- Beni culturali e ambientali vincolati ai sensi del D.Lgs. 480/99 s.m.i. (fonte: MBAC)
  - Siti archeologici - Casina Monastero "Isola di sacrotopo cristiano con epigrafi" (fonte: RAPTOR)
- VINCOLI IDROGEOLOGICI** (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
- Fasce di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile
- Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi
  - Fascia di rispetto di tipo geometrico 200 metri dai pozzi
  - Fascia di rispetto di tipo idrogeologico (Pozzo 01501400004)
- Vincoli di polizza idraulica (Rappresentazione SpA, 2007)
- Reticolo idrico principale
  - Reticolo idrico principale (fortificato)
  - Reticolo idrico minore
  - Reticolo idrico minore (fortificato)
  - Fascia di rispetto del reticolo idrico principale e minore, Dgr. 18/12/2017, n. X/7561
- Area tra le sponde
- Angoli
- Vincoli derivanti dal PTM di Città metropolitana di Milano
- Orti di interesse principale (art. 51 NGA del PTM)
- Piano di gestione rischio alluvioni
- Reticolo principale di pianura e fondovalle
- Area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti (PS1)
- Reticolo secondario di pianura
- Area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti (PS1)
  - Area potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti (PS1)
- Vincoli da studio contestuale di gestione del rischio idraulico (ED Engineering, 2023)
- Viaso di limitazione
- Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
- Classe IV

Allegato 1 alle Norme del Documento di Piano Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Delimitazione del perimetro del centro abitato (fonte: PGT approvato 2021)
  - Previsione di nuove strade ed allargamenti
- Aree e fasce di rispetto amministrativo**
- Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 265/92 "Nuovo Codice della Strada" (fonte: PGT approvato 2021)
  - Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004) (fonte: PGT approvato 2021)
  - Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: PGT approvato 2021 e Tema, Unità Impianti Gorlano)
- Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
- Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (ai sensi D.Lgs.258/2000 art.5 comma 4 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/06 art. 94 e succ. mod. e int.)
  - Fascia di rispetto di tipo idrogeologico (Pozzo 01501400004)
  - Fascia di rispetto di tipo geometrico 200 metri dai pozzi (ai sensi D.P.R. n°236 del 1988/D.Lgs. 258/2000, art.5, commi 4,5,6,7/D.Lgs. 152/06 e succ. mod. e int.)
- Fattibilità geologica** (fonte: aggiornamento studio geologico 2023)
- Classe IV

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Basiglio ai sensi della Dgr 10962/09



LEGENDA

- Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER** (fonte: Geoportale Regione Lombardia)
- Centri di secondo livello della RER
  - Centri regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
  - Centri d'acqua inseriti nel Sistema Informativo Beni Ambientali - SIBA
- Elementi della Rete Ecologica Regionale - RER** (fonte: per 5,4 Rete Ecologica Regionale, redatto ai sensi della DGR 10962/2009, Tavola delle Previsioni scaricabile dal Geoportale Regione Lombardia per i siti comuni a (comunità) di Basiglio)
- Area di collettività per la rete ecologica
  - Area di supporto
  - Centri e connessioni ecologiche
  - Nodi della rete ecologica
  - Zone di riqualificazione ecologica
- Elementi della Rete Ecologica Metropolitana - REM e Rete Verde Metropolitana - RVM** (fonte: WebSIT PTM Città Metropolitana di Milano)
- Spazi secondari (art. 62 NGA)
  - Centri ecologici primari (art. 63 NGA)
  - Centri ecologici secondari (art. 63 NGA)

**Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa**

Foglio: 004, Mappali: 108 – 111 – 112 – 113

**Descrizione dell'ambito**

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera in continuità con la zona produttiva di via delle Industrie. L'area è collocata sul territorio di Basiano ed è in posizione strategica per l'accessibilità derivante dalla rotatoria lungo via delle industrie. Nello specifico la previsione ridetermina la disciplina urbanistica già prevista dal PGT 2016 (ex ATU1 comparto n. 6 del Documento di Piano).

**Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione**

La riconferma della previsione del PGT 2016 si propone di consolidare e incrementare la presenza di attività economiche e produttive nel territorio dei due comuni. Oltremodo, l'intervento si dovrà caratterizzare per l'elevato profilo progettuale, la qualità ambientale ed essere orientato a mitigare e minimizzare l'impatto paesistico. Particolare rilevanza è assegnata alle aree di interesse pubblico che dovranno svolgere un'importante funzione ambientale e paesistica al fine di garantire un corretto inserimento degli edifici in progetto.

**Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento**

ST = 9.578 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 50% della ST al netto della superficie a verde di cui al p.to 1.) delle prescrizioni

IPT = 0,15 della ST

Altezza dell'edificio = 14,00 m

Dotazione di servizi minimi da garantire è quella prevista dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pertinenziali è quella prevista dall' art. 8 delle norme del Piano dei Servizi.

**Limiti di distanza (Dc, De, Ds)**

Quelle previste dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole

**Destinazioni d'uso non ammesse**

Tutte quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1., Gf 2.3.2, Gf 2.3.3., Gf 3.4., Gf 3.5/R, Gf 3.9., GF4., GF5. e GF6. disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole.

**Modalità d'attuazione**

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

**Compensazione territoriale degli impatti generati**

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano

Indice di compensazione = **9,9****Prescrizioni aggiuntive obbligatorie**

1.) La realizzazione di una fascia di rispetto a verde permanente di superficie non inferiore a 3.000 mq lungo il confine est e sud dell'ambito in corrispondenza della perimetrazione del PIF In tale superficie potranno intendersi ricomprese le quantità dovute per IPT e servizi a verde dovuti ai sensi dell'art. 6 del Piano dei Servizi. Qualora tale fascia verde, obbligatoria, non dovesse rientrare nella cessione gratuita degli spazi al comune, dovrà comunque rimanere al di fuori dalla eventuale recinzione degli immobili in costruzione. Per la realizzazione si faccia riferimento al "*repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali*" elaborato illustrativo del PTM di Milano.

2.) Le mitigazioni previste ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Documento di Piano oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della concezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.

3.) Il mantenimento di servitù esistenti o comunque il loro spostamento al fine di evitare l'interclusione di fondi agricoli.

4.) La progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione di via delle Industrie mantenendo la medesima sezione stradale.

5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

**Indirizzi per la progettazione degli interventi**

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- qualora prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde utilizzare, per la realizzazione di opere a verde, gli elenchi delle specie presenti negli allegati della Lr. 10/2008 e del PTM sull'ingegneria naturalistica;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.







**Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa**

Foglio: 003, Mappali: 101 (parte) - 164 - 167 - 168 (parte) - 170 (parte) - 235 (parte) - 239 - 240 (parte) - 241 - 242 (parte) - 299 - 300 - 482 (parte) - 488 (parte) - 518 (parte) - 521 (parte) - 574 (parte) - 638; foglio 004: 104 - 917 (parte) - 926 (parte) - 951 - 173 (parte); foglio 005: 330 (parte) - 331 - 332 - 333

**Descrizione dell'ambito**

Per la dimensione, le caratteristiche e la rilevanza ambientale si può considerare l'ambito più importante per il completamento residenziale di Basiano. L'attuazione dell'intervento, che potrà avvenire anche per singolo comparto, prevede la conferma della destinazione residenziale, del previgente PGT 2016 (ex ATU4), con le concentrazioni della capacità edificatoria, lungo via Virgilio e via Guglielmo Marconi.

**Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione**

Rideterminazione delle previsioni del PGT 2021 (ex ATU4) al fine di progettare gli spazi aperti da mantenere in aderenza al cavo Vareggio per la definizione della rete ecologica comunale, a cui si aggiunge il potenziamento del sistema dei percorsi ciclabili e pedonali. Tale previsione è stata oggetto di un progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio" dedicato rispetto al quale l'ambito di trasformazione è stato verificato e la cui attuazione dovrà essere coerente.

**Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento**

ST = 90.280 mq (computo GIS)

SL = 27.000 mq

SCOP = 30% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 13,00 m

Comparto AT3a	Comparto AT3b
ST = 21.131 mq (computo GIS)	ST = 69.149 mq (computo GIS)
SL = 6.500 mq	SL = 20.500 mq

Dotazione di servizi minimi da garantire è quella prevista dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pertinenziali è quella prevista dall' art. 8 delle norme del Piano dei Servizi.

**Limiti di distanza (Dc, De, Ds)**

Quelle previste dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole

**Destinazioni d'uso non ammesse**

Tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2, GF3, GF4, GF5 e GF6 disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole.

**Modalità d'attuazione**

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

**Compensazione territoriale degli impatti generati**

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano

Indice di compensazione AT3a = 9,7

Indice di compensazione AT3b = 10,0

**Prescrizioni aggiuntive obbligatorie**

- 1.) L'ambito di trasformazione AT3 è suddiviso in due diversi comparti AT3a e AT3b al fine di consentire un'attuazione in tempi e modi separati ed autonomi. È data facoltà di attuare la scheda anche per singoli comparti ricorrendo a piani attuativi distinti di iniziativa pubblica o privata.
- 2.) L'attuazione del comparto AT3b potrà avvenire a seguito dell'assegnazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente.
- 3.) L'attuazione del comparto AT3b dovrà prevedere una SL minima di 1.500 mq da destinare ad edilizia residenziale convenzionata (Gf. 1) da destinare a coppie giovani.
- 4.) L'attuazione del comparto AT3b dovrà prevedere la cessione non onerosa della superficie territoriale interessata dall'area di laminazione prevista dallo studio comunale del rischio idraulico. La variazione della cessione dell'area, rispetto alla progettazione definitiva, non comporterà variante di sceda e l'estensione corrispondente assolve, proporzionalmente, a quanto prescritto al successivo punto essendo l'area di laminazione naturale e non artificiale.
- 5.) L'attuazione complessiva dell'AT3 dovrà garantire, al fine di non incrementare il consumo di suolo e concorrere alla costruzione della rete ecologica comunale di cui alla tavola PS02, una superficie minima di 19.000 mq da mantenere a verde perennate di uso pubblico all'esterno delle recinzioni e da distribuirsi prevalentemente nelle porzioni di territorio limitrofe al Cavo Vareggio. Pertanto, proporzionalmente rispetto alle ST dei comparti, il comparto AT3a dovrà garantire una superficie minima pari a 4.446 mq ed il comparto AT3b dovrà garantire una superficie minima pari a 14.554 mq.
- 6.) Gli interventi di trasformazione urbanistica interessanti le superfici boscate ricomprese all'interno della Superficie territoriale dell'ambito

di trasformazione AT3, anche in funzione della previsione di realizzazione della strada in progetto, sono soggetti ad autorizzazione forestale da parte dell'ente competente e all'applicazione dei "Criteri e modalità del rimboscamento compensativo" contenuti nell'Allegato 1 delle norme del Piano di Indirizzo Forestale.

7.) Gli interventi di trasformazione incidenti sull'ambito golenale (tav. 3 dello studio geologico comunale) dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico volto a definire con precisione la delimitazione della superficie fondiaria, al fine di non incrementare il rischio idrogeologico all'interno dell'ambito golenale.

8.) L'attuazione dei comparti, in funzione della loro collocazione e connotazione dei luoghi rispetto allo stato di fatto, è soggetta all'esame di impatto paesistico ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, che dovrà considerare come base di riferimento la classe di sensibilità paesistica "alta".

9.) Sarà valutata dall'Amministrazione la localizzazione dell'accesso per ogni comparto sulla viabilità principale, proposta in sede di presentazione di piano attuativo, ed eventualmente sarà facoltà della stessa consentire ulteriori accessi qualora venga dimostrata, per particolari casi, l'impossibilità di rispettare la presente prescrizione.

10.) L'attuazione dei comparti e la relativa viabilità dovrà essere coerente con il progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio" assunto con D.G.C. n. 55 del 07.10.2020.

11.) L'attuazione del comparto AT3b dovrà prevedere la realizzazione e conseguente cessione non onerosa di una struttura, da destinare a servizi pubblici, di superficie minima pari a 150 mq

12.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

13.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

**Indirizzi per la progettazione degli interventi**

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- qualora prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde utilizzare, per la realizzazione di opere a verde, gli elenchi delle specie presenti negli allegati della Lr. 10/2008 e del PTM sull'ingegneria naturalistica;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.



Individuazione Ambito di Trasformazione (aggiornare stralcio con individuazione sub-comparti AT3a e AT3b)



Data Base Topografico del Comune di Basiano



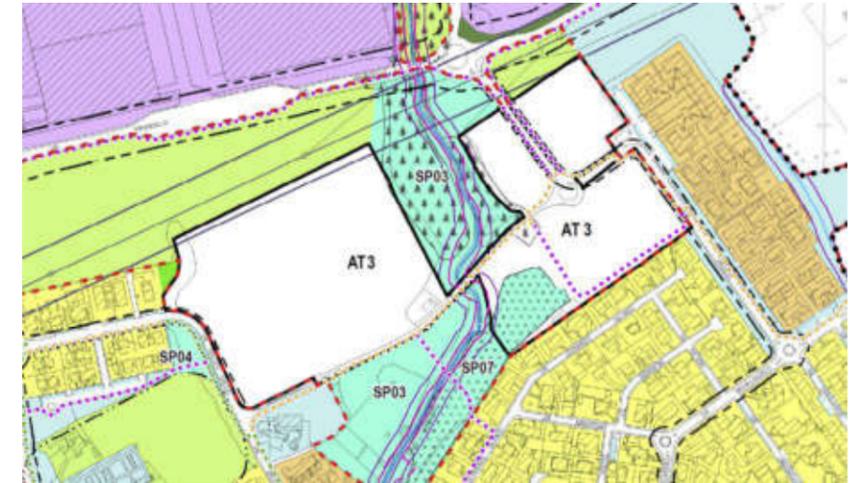
Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Basiano

Schema compositivo orientativo



-  Quinte alberate e/o impianti vegetati
-  Concertazione
-  Spazi a servizio e/o cessioni

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

**CARTA DEL PIANO DELLE REGOLE**  
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

**AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 10, c.1, lett. a) della L.R. 12/2000 (s.m.)	Beni culturali e ambientali vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 (s.m.) (Bando MURAC)
Aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a) quinquagesima della L.R. 12/2000 e s.m.	
Tessuto edificato di antica formazione	
Patrimonio del Nucleo di Antica Formazione art. 10 bis del PRG	A - Aree dei nuclei di antica formazione art. 10 bis del PRG
Tessuto edificato di recente formazione	
Aree con disciplina particolare	
Aree a protezione specifica art. 17 bis del PRG	PPR - Aree a pianificazione regionale
Aree a carattere prevalentemente residenziale	
R1 - Aree a media densità art. 16 bis del PRG	R2 - Aree a media densità art. 16 bis del PRG
Aree a carattere prevalentemente non residenziale	
P1 - Aree dalle attività produttive conciliabili art. 16 bis del PRG	P2 - Aree dalle attività economiche non produttive art. 16 bis del PRG
Aree in contesti urbanizzati da non trasformare	
S1 - Spazi verdi patrimoniali art. 21 bis del PRG	VC - Aree a verde di connessione ambientale modificabili art. 21 bis del PRG

**AREE NON ANTI-FORZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

AG - Aree agricole di interesse comunale art. 22 bis del PRG	AA - Aree agricole di interesse analogo art. 22 bis del PRG
AA - Aree agricole di interesse analogo art. 22 bis del PRG	AA - Aree agricole di interesse analogo art. 22 bis del PRG

**AREE DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE E CONCERNENTI ALLA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA**

PASSE - Parco Agricolo Nord Est art. 24 bis del PRG	AR - Aree boschive PRG approvato con D.C.M. n. 8 del 17/02/2016, Bando MURAC/ CMA art. 25 bis del PRG
---	---

**RESECON DI VIABILITA'**

Presidio di nuovo strada di allargamento	
--	--

**AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Aree di trasformazione	
------------------------	--

**AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**

Servizi esistenti	Destinazioni e servizi
Servizi in previsione	Servizi e strade compatte
Presidio della mobilità dolce esistente	
Presidio della mobilità dolce in previsione	
Presidio della mobilità dolce in programma del PTM (a supporto in programma MDC)	

**VINCOLI AMMINISTRATIVI**

**Aree a tutela di interesse amministrativo**

Fascio di ampiezza stradale ex Dpr. 430/92, in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D.Lgs. 285/98 "Nuovo Codice della Strada" (Bando PGT approvato 2021)	
Zona di rispetto ambientale ex D.L. 21 luglio 1994, n. 1365, modificata dalla Legge n. 146 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1992, n. 28, art. 57, e Regolamento Regionale n. 8 del 07/11/2004 (Bando PGT approvato 2021)	
Linea alla formazione o riassetto Dip. Bando PGT approvato 2021 e Term. Unità Impianti Coricati	

**Vincoli idrogeologici (Bando aggiornamento studio geologico 2020)**

Fascio di rispetto delle captazioni ad uso irrigatorio ex D.L. 04/04/2000, n. 157, Dpr. 03/04/2001, n. 181/2001	
Zona di tutela idrogeologica (ZTI) in base ai pozzi	Fascio di rispetto di tipo idrogeologico (FR) in base ai pozzi
Fascio di rispetto di tipo geomorfologico (FR) in base ai pozzi	

**Vincoli di pubblica utilità (Bando aggiornamento SPA 2021)**

Rete idrica principale	Rete idrica principale (potenziata)
Rete idrica minore	Rete idrica minore (potenziata)
Fascio di rispetto del reticolo idrico principale e minore, Dpr. 18/12/2017, n. 107581	

**Vincoli da studi conservativi di gestione del rischio sismico (Bando AG Engineering 2020)**

Vincoli di prevenzione	
------------------------	--

**Patrimonio geologico (Bando aggiornamento studio geologico 2020)**

Classe IV	
-----------	--



**Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa**

Foglio: 002, Mappali: 60 – 62 - 64 - 139 - 191 (parte) - 430

**Descrizione dell'ambito**

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente urbanizzata che si colloca all'interno di un ampio progetto di riqualificazione urbana del tessuto insediativo esistente nelle aree che si affacciano su via Manzoni.

**Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione**

Rideterminazione delle previsioni del PGT 2016 (ex ATU5) al fine di sostenere la rigenerazione urbana a fronte di ricadute pubbliche prioritarie per la programmazione territoriale. La proposta progettuale prevede nuove funzioni residenziali integrate e la creazione di aree attrezzate di uso pubblico lungo via Manzoni, a servizio degli abitanti.

**Ambito rigenerazione urbana**

Individuazione ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 s.m.i.

**Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento**

ST = 16.682 mq (computo GIS)

SL = 3.960 mq

SCOP = 30% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Dotazione di servizi minimi da garantire è quella prevista dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Dotazioni parcheggi pertinenziali è quella prevista dall' art. 8 delle norme del Piano dei Servizi.

**Limiti di distanza (Dc, De, Ds)**

Quelle previste dall'art. 5 delle norme del Piano delle Regole

**Destinazioni d'uso non ammesse**

Tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2, GF3, GF4, GF5 e GF6 disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole

**Modalità d'attuazione**

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i.

**Compensazione territoriale degli impatti generati**

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano

Indice di compensazione = **6,9**

**Prescrizioni aggiuntive obbligatorie**

1.) La realizzazione di una fascia di rispetto a verde permanente di superficie non inferiore a 6.000 mq prevalentemente lungo il confine sud ovest dell'ambito. In tale superficie potranno intendersi ricomprese le quantità dovute per IPT e per i servizi a verde dovuti ai sensi dell'art. 6 del Piano dei Servizi. Qualora tale fascia verde, obbligatoria, non dovesse rientrare nella cessione gratuita degli spazi al comune, dovrà comunque rimanere al di fuori dalla eventuale recinzione degli immobili in costruzione. Per la realizzazione si faccia riferimento al "*repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale*" elaborato illustrativo del PTM di Milano.

2.) In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere attivate specifiche azioni finalizzate ad affrontare il tema del margine tra urbanizzabile, comprendente anche aree dell'ambito AT4, e aree contigue destinate all'attività agricola, con la previsione di significative fasce di mitigazione ambientale.

3.) La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.

4.) Le mitigazioni previste ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Documento di Piano oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.

5.) Il mantenimento di servitù esistenti o comunque il loro spostamento al fine di evitare l'interclusione di fondi agricoli.

6.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.

7.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016.

**Indirizzi per la progettazione degli interventi**

- verifica del corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura come previsto dalla normativa regionale;
- l'asservimento alla rete fognaria pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019;
- l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e smi;
- l'utilizzo ove necessario, per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali, delle tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n.48740 del 2000;
- le nuove edificazioni dovranno prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dall'art.6 del R.R. n.2/2006;
- qualora prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde utilizzare, per la realizzazione di opere a verde, gli elenchi delle specie presenti negli allegati della Lr. 10/2008 e del PTM sull'ingegneria naturalistica;
- le modalità di allontanamento/dispersione delle acque e la realizzazione di scavi, piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati;
- la predisposizione del clima acustico, ove necessario.





