



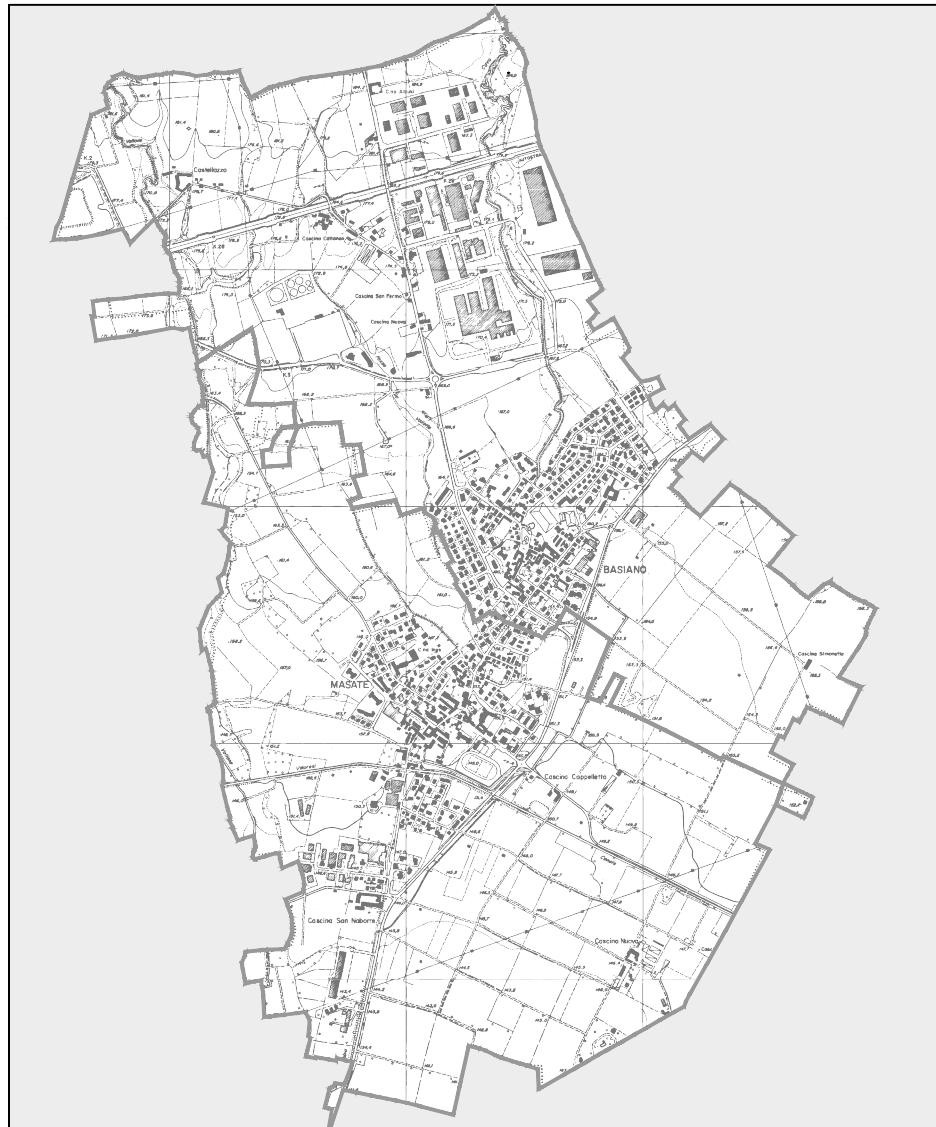
Unione dei Comuni di Basiano e Masate

Provincia di Milano



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MASATE

ai sensi dell'art. 13 - comma 2 della L.R. 12/2005



il Sindaco:

Vincenzo Rocco

l'Assessore Ambiente e Territorio:

Ermanno Lamperti

Ufficio Urbanistica:

arch. Marco Gorla

arch. Chiara Lissoni

Progettista:

arch. Luigi Moriggi

Collaboratori:

arch. Marco Maffezzoli

arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione
n° 23 del 29.11.2016

Delibera consiliare di approvazione
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

Pr.01

Piano delle Regole
Relazione illustrativa

Data: Settembre 2016

Aggiornamento a seguito approvazione
controdeduzioni alle osservazioni: Aprile 2017

INDICE

1. INTRODUZIONE	pag. 2
2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE	pag. 4
2.1. Le proposte progettuali e di intervento della Variante	pag. 4
2.2. Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione	pag. 13
2.3. Le modifiche a seguito dell'esame delle osservazioni e del parere degli enti	pag. 25
3. AMBITI ED AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, ECOLOGICO E AMBIENTALE	pag. 29
3.1. Elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica	pag. 29
3.2. Ambiti agricoli di interesse strategico	pag. 30
3.3. Aspetti di carattere normativo	pag. 31
4. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO	pag. 33

ALLEGATI:

Allegato A: Estratti relazione illustrativa Piano delle Regole relativi alla regolamentazione della tutela della città storica (Capitolo 3) e della città consolidata (Capitolo 4)

1. INTRODUZIONE

La variante al Piano delle Regole si propone di affrontare alcune questioni puntuale legate ad aspetti progettuali ed attuativi del vigente Piano di Governo del Territorio, confermando comunque tutti gli obiettivi di politica territoriale e di identità del tessuto urbano consolidato, definiti dal vigente strumento di governo del territorio e di gestione degli interventi, qual è appunto il Piano delle Regole.

Vengono quindi confermati tutti gli obiettivi progettuali relativi a:

- regolamentazione e definizione delle modalità di intervento, orientate alla tutela ed alla riqualificazione, della città storica;
- regolamentazione degli interventi nella città consolidata, orientati a migliorare la qualità complessiva del tessuto edificato esistente;
- aree ed elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, che continueranno a svolgere una funzione determinante nel sistema territoriale di Masate, attraverso un sistema di interventi e di norme finalizzate alla valorizzazione, alla conservazione e al potenziamento della loro presenza all'interno del territorio comunale.

Viceversa, le proposte di variante incidono, seppure in misura minima, sugli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT e aggiornano gli obiettivi quantitativi di Piano – tendenza insediativa, dimensionamento del Piano, dotazione di servizi, previsioni quantitative per quanto riguarda le destinazioni residenziali e le attività economiche – e le politiche di intervento, con una serie di ricadute progettuali all'interno del tessuto consolidato che, come verrà illustrato successivamente, è interessato da alcuni interventi puntuali di ridefinizione delle progettualità di intervento.

Un'ulteriore contenuto della variante è quello relativo alle modifiche ed integrazioni, anche in questo caso puntuale e mirate, proposte all'apparato normativo del piano e, nello specifico, alle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole – elaborato Pr.03 – e alle definizioni generali per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio – elaborato PGT.02, anche a seguito della recente approvazione della variante al PGT del Comune di Basiano.

Pertanto, la presente relazione evidenzia nei primi paragrafi le modifiche introdotte dalla variante al Piano delle Regole e, di conseguenza, aggiorna solamente le parti di relazione che vengono modificate dalla variante, rimandando alla relazione illustrativa del precedente Piano delle Regole, elaborato Pr.01 – Relazione illustrativa, per gli aspetti relativi al quadro conoscitivo (Parte Prima dell'elaborato Pr.01) e per gli aspetti relativi alla regolamentazione della tutela della città storica (Parte Seconda – Capitolo 3 dell'elaborato Pr.01) e della città consolidata (Parte Seconda – Capitolo 4), per il repertorio dei vincoli sovraordinati (Parte Seconda – Capitolo 6) e per l'impostazione delle norme (Parte Seconda – Capitolo 7), mentre vengono completamente aggiornati il capitolo relativo alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico (Parte Seconda – Capitolo 5), a seguito della definizione degli elementi della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale e delle indicazioni contenute nell'adeguamento alla L.R. n° 12/2005 del PTCP della Provincia di Milano, che ha acquisito efficacia nel marzo 2014

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole - Relazione illustrativa

e quello riguardante la descrizione quantitativa delle previsioni di piano (Parte Seconda – Capitolo 8).

Al fine di disporre di un quadro informativo completo, **l'Allegato A** alla presente relazione riprende i contenuti dei capitoli 3 e 4, citati in precedenza, della Parte Seconda della relazione originaria del Piano delle Regole.

Compongono la Variante al Piano delle Regole, i seguenti elaborati:

Elaborati prescrittivi

Pr. 01.	Relazione Illustrativa
Pr.03.	Norme Tecniche di Attuazione
Pr.04.1.	Ambiti funzionali di applicazione delle regole
Pr.04.2c/d	Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Masate - Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.04.3.	Sistema della mobilità e classificazione della rete viabilistica
Pr.04.4.	Repertorio dei vincoli sovraordinati
Pr.04.5.	Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale – Rete Ecologica Comunale
Pr.04.7.	Schede degli ambiti di recupero, riqualificazione e completamento urbano

La documentazione della Variante di piano è completata dall'elaborato PGT.01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano e dall'elaborato PGT.02. – Definizioni generali del PGT. Rimangono invece invariati e, quindi, non vengono ripresentati, i seguenti elaborati:

Elaborati conoscitivi

Pr. 01.	Relazione Illustrativa – Parte prima
Pr. 02.1.	Caratteristiche del patrimonio edilizio - Destinazioni d'uso
Pr. 02.2.	Caratteristiche del patrimonio edilizio. Altezze degli edifici
Pr. 02.3.	Schede dei beni storici, architettonici ed ambientali

Elaborati prescrittivi

Pr.04.6c.	Masate. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6b.	Masate. Nuclei di antica formazione –Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti (scala 1:1.000)

Completano la documentazione di piano, rimanendo comunque invariati, i seguenti elaborati PGT.03. – Individuazione delle osservazioni presentate e PGT.04. – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate, oltre agli elaborati della prima variante (PGT05 – Individuazione delle osservazioni presentate e PGT06 – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate).

A seguito dell'accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni, del recepimento del parere di compatibilità della Città Metropolitana di Milano e della nota dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono stati aggiornati tutti gli elaborati prescrittivi della variante (ad esclusione dell'elaborato PGT02 – Definizioni generali del PGT.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

2.1. Le proposte progettuali e di intervento della variante

Dal punto di vista degli obiettivi di politica territoriale e di gestione degli interventi, la variante si propone di intervenire in modo puntuale e mirato su alcune questioni di carattere urbanistico ed ambientale, in grado di migliorare complessivamente l'assetto del sistema urbano previsto dal vigente PGT, confermando le scelte urbanistiche di el piano vigente. Infatti, si evidenzia che le modifiche introdotte al tessuto urbano consolidato dalla variante sono minime e non prevedono alcun incremento della pressione antropica sul territorio comunale.

E' opportuno suddividere gli elementi di carattere progettuale introdotti dalla variante, in relazione ai tre diversi sistemi – infrastrutturale, insediativo e dei servizi¹, ambientale - che caratterizzano il territorio di Masate.

Sistema infrastrutturale

La variante procede ad aggiornare la cartografia di base, inserendo correttamente la realizzazione della rotatoria lungo la SP179 Villa Fornaci/Trezzo sull'Adda, all'incrocio con via Roma e la sistemazione viabilistica lungo via Matteotti.

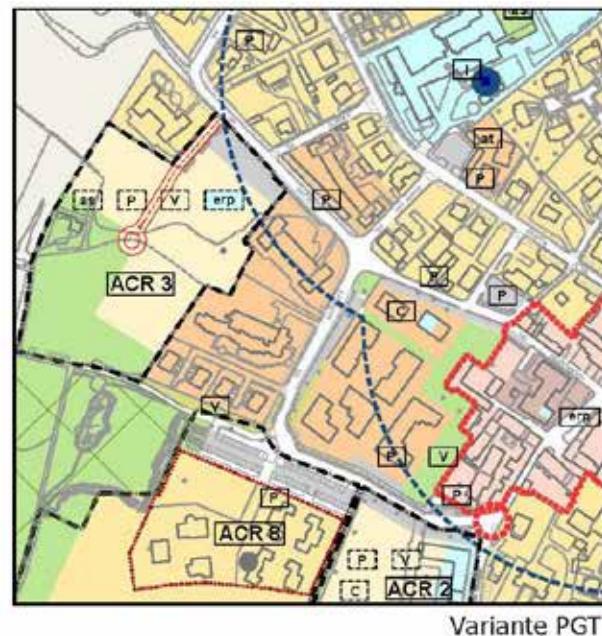
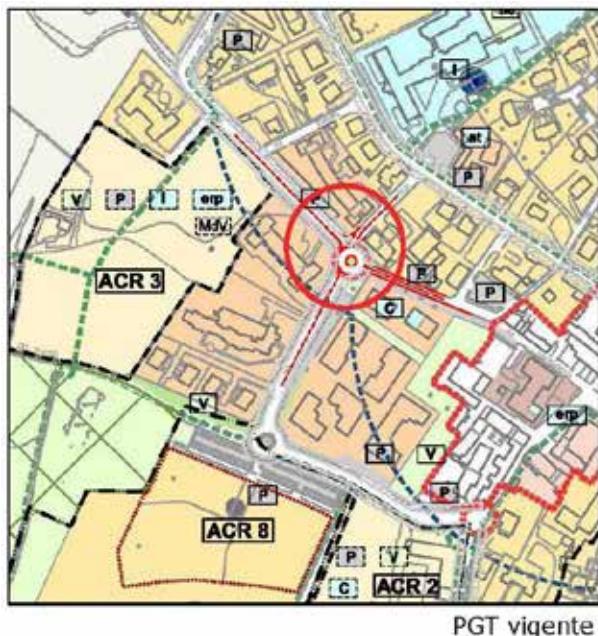
Rispetto alle previsioni, aggiorna e semplifica la viabilità all'interno degli ambiti urbanistici ACR3 e ATU2, verifica ed adegua le dimensioni della rotatoria prevista lungo la strada per Gessate, in relazione alle indicazioni dell'ente gestore (Città Metropolitana di Milano), ed elimina le rotatorie previste all'incrocio tra via Matteotti e via Indipendenza e all'incrocio tra via XXV Aprile e via Vittorio Veneto.

La variante introduce due nuovi interventi:

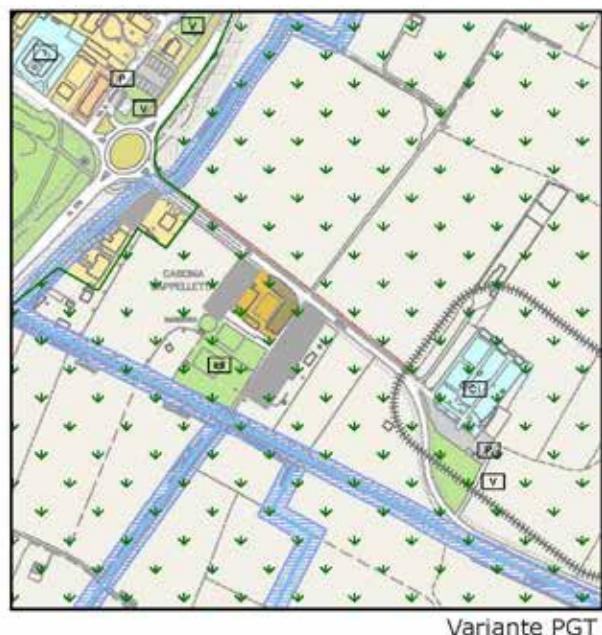
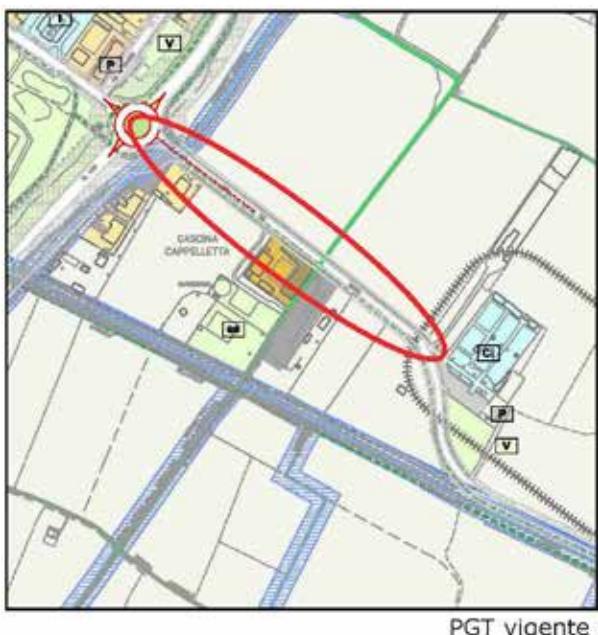
- ad est della SP179, in prosecuzione di via Roma, è previsto l'ampliamento della sede viaria, al fine di consentire la ricalibrazione della sede stradale, la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di accesso al cimitero più ampio (viale alberato);
- all'interno del tessuto residenziale, è previsto il prolungamento di via Giotto, attualmente strada a fondo cieco, al fine di creare un anello a senso unico per garantire un'adeguata viabilità di accesso agli edifici residenziali.

¹ Trattato dalla relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

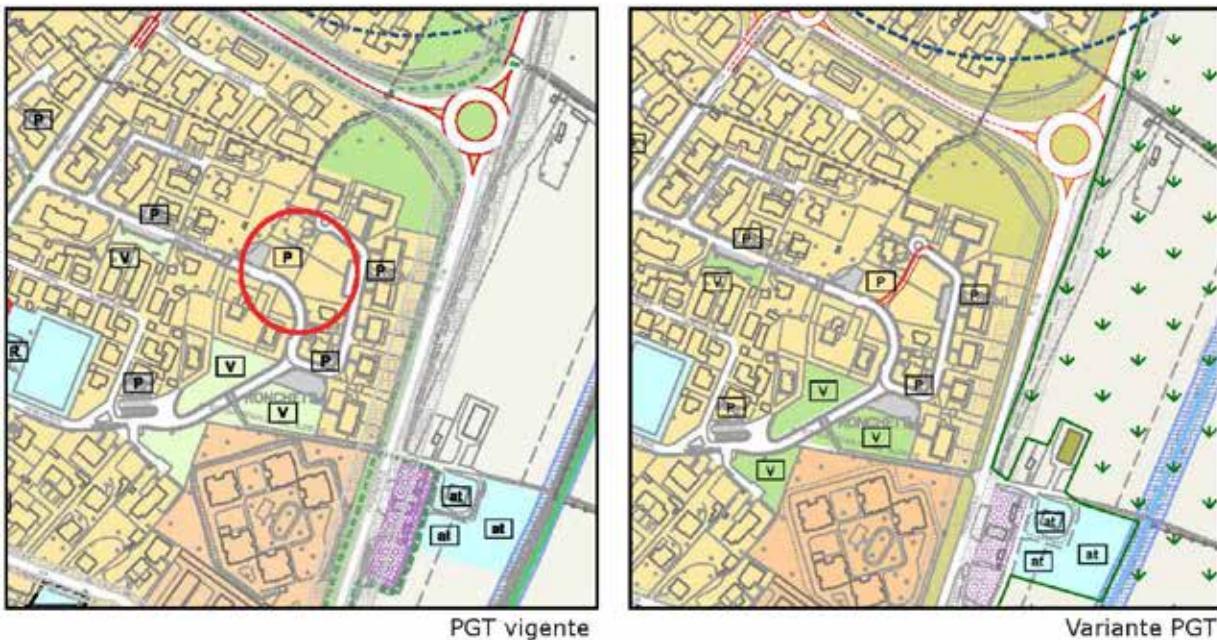
Eliminazione rotatoria tra via Matteotti/via Indipendenza e via XXV Aprile/via Vittorio Veneto



Ampliamento sede stradale via Roma nella parte terminale in prossimità del cimitero



Prolungamento di via Giotto



Sistema insediativo

E' il sistema maggiormente interessato dagli interventi proposti dalla variante, con ricadute sul Documento di Piano e sul Piano dei Servizi e riguarda, per ciò che concerne il Piano delle Regole:

- modifiche e integrazioni di ambiti di recupero e completamento del tessuto edificato;
- modifiche e integrazione al tessuto urbano consolidato.

Rinvendo al Documento di Piano per le modifiche/integrazioni relative agli ambiti di trasformazione e al Piano dei Servizi per le modifiche relative alle aree di interesse pubblico, a seguire si illustrano i contenuti delle proposte di variante relative al Piano delle Regole.

La Variante di PGT, al di là di alcune modifiche minori all'interno del tessuto edificato consolidato e alle modifiche/integrazioni relative alle norme di attuazione del Piano delle Regole e delle definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, persegue l'intento progettuale di una rilettura dei contenuti di alcuni ambiti urbanistici di recupero e di completamento e di trasformazione urbana individuati dal vigente piano.

In relazione agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, è possibile individuare i seguenti elementi di ridefinizione dei contenuti delle schede urbanistiche, relativi agli interventi soggetti a piano attuativo:

- ridefinizione del perimetro di alcuni ambiti di completamento, al fine di renderli pienamente coerenti con lo stato di fatto delle proprietà e delle aree;
- ridefinizione delle dotazioni pubbliche all'interno degli ambiti e, in particolare, con la possibilità di incrementare la dotazione di aree ed edifici per attività e funzioni di interesse pubblico;
- rideterminazione dei parametri edilizi, della capacità insediativa e del fabbisogno di aree di interesse pubblico, in termini di metri quadrati di aree pubbliche per abitante, con conseguente rielaborazione delle schede urbanistiche;
- considerando l'importante presenza di aree di proprietà pubblica conferma del ruolo e

della funzione delle suddette aree, all'interno dell'ambito urbanistico ACR3;

- per l'ambito di completamento destinato alle attività economiche ACE6, ampliamento delle destinazioni funzionali ammesse;
- individuazione puntuale delle modalità di acquisizione dell'area e dell'edificio di Villa Staurenghi, ambito AR2, con definizione dell'area per l'atterraggio della volumetria di compensazione riconosciuta alla proprietà;
- migliore specificazione di prescrizioni di carattere progettuale, utili a fornire indicazioni per la successiva fase di sviluppo dei progetti urbanistici, soprattutto per ciò che riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici.

In via preliminare, sono stati riclassificati come tessuto urbano consolidato, ovvero “*Insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a medio-bassa densità – R.Bd*”, tre ambiti ormai completamente attuati, quali gli ambiti ACR7, ACR9 e ACR10.

A seguire, per ciascun ambito di recupero e completamento interessato dalla variante, vengono riportati i principali elementi modificati e integrati dalla variante.

Ambiti di recupero, completamento e trasformazione Principali argomenti di variante

AR2– via Roma

- vengono ridefinite le destinazioni e le quantità delle aree di interesse pubblico, con l'inserimento di una superficie da sistemare a verde urbano e la conferma dell'ampliamento verso est dell'edificio esistente;
- inserimento, tra le prescrizioni particolari, dell'individuazione di un'area di proprietà comunale all'interno dell'ambito ACR3, Comparto 1, autonoma dalla restante parte dell'ambito, deputata ad ospitare la capacità edificatoria che verrà assegnata ai proprietari dell'ambito, a seguito di cessione gratuita dello stesso all'Amministrazione Comunale;
- inserimento, tra le prescrizioni particolari, delle modalità di determinazione della capacità edificatoria da assegnare ai proprietari, che avverrà in sede di definizione dell'accordo convenzionale tra pubblico e privato, sulla base del valore economico del compendio immobiliare di via Roma e dei costi di intervento per la manutenzione/ristrutturazione dell'edificio esistente e delle aree di pertinenza, qualora vengano assunti dall'attuale proprietà.

La variante introduce specifiche precisazioni finalizzate alla concretizzazione della cessione all'Amministrazione Comunale, dell'area e dell'edificio di Villa Staurenghi, da utilizzare per lo svolgimento di attività di interesse pubblico, individuando l'area di destinazione della capacità edificatoria che verrà riconosciuta alla proprietà.

ACR2 – via Milano- via Matteotti

- riperimetrazione dell'ambito in coerenza con la proprietà catastale dell'area;
- ridefinizione della capacità edificatoria assegnata, con un incremento di 1.320 mq di Slp, a seguito della cessione e del recupero/ristrutturazione di parte degli edifici esistenti lungo via Milano, per attività e funzioni di interesse pubblico (centro polifunzionale per anziani);
- indicazione dell'altezza massima, fissata in 3 piani fuori terra, dei nuovi edifici in progetto;
- ridefinizione della destinazione e della quantità delle aree di interesse pubblico, costituite da parcheggi, verde di fruizione lungo il percorso ciclopedonale, edifici e relative aree di pertinenza (piazza e spazi aperti);

- tra le prescrizioni particolari, inserimento dell’obbligo, a carico dei soggetti attuatori, della cessione, recupero e ristrutturazione degli edifici di interesse pubblico, sulla base della delibera di indirizzo della Giunta Comunale del 2015;
- tra le prescrizioni particolari, indicazioni relative all’assetto planivolumetrico dell’intervento che dovrà prevedere gli edifici di minore altezza (2 piani fuori terra), lungo il lato est, adiacente all’edificio di interesse pubblico, l’adozione di una tipologia a “corte aperta” verso il canale Villoresi, senza edifici con giacitura parallela al canale e, infine, l’insediamento al piano terra porticato dell’edificio parallelo a via Matteotti delle funzioni non residenziali (terziario, commercio, attività paracommerciali, di somministrazione di alimenti e bevande);
- tra le prescrizioni particolari, necessità di predisporre idonea relazione agronomica di analisi e valutazione del patrimonio arboreo esistente e degli interventi previsti, che in ogni caso non dovranno diminuire il valore complessivo della presenza arborea nell’area;
- tra le prescrizioni particolari, possibilità di attuare l’intervento con Permesso di Costruire Convenzionato;
- infine, tra le prescrizioni particolari, l’obbligo di manutenzione delle aree verdi lungo il canale Villoresi a carico degli operatori, da definire in sede di convenzione urbanistica.

La variante ridefinisce puntualmente la maggior parte degli elementi attuativi dell’ambito di completamento, con l’obiettivo di creare le condizioni per un’attuazione dell’intervento. A ciò si aggiunge una ridefinizione della destinazione delle aree di interesse pubblico e, soprattutto, l’opportunità di acquisire edifici recuperati e ristrutturati da adibire a funzioni di interesse pubblico e, in particolare, per attività rivolte alla popolazione più anziana e la creazione di una fascia verde lungo il percorso ciclopedinale esistente di collegamento con il canale Villoresi, valorizzando anche la presenza di spazi ed edifici pubblici.

ACR3 – via Matteotti

- riperimetrazione dell’ambito, con inserimento del tratto di viabilità esistente, che consente il collegamento con via Matteotti, con conseguente ridefinizione della superficie territoriale, superficie fondiaria e della capacità edificatoria (+409 mq di Slp, rispetto a quella assegnata);
- conseguente ridisegno della viabilità interna, al fine di garantire accesso ai tre compatti di intervento;
- ridefinizione del perimetro e della superficie dei tre compatti di intervento, di cui due di iniziativa pubblica (Comparto 1 e Comparto 2), ed uno di iniziativa privata (Comparto 3);
- tra le destinazioni ammesse, eliminazione della previsione di realizzazione di una media struttura per la vendita di generi alimentari e conseguente attribuzione di destinazione residenziale alla Slp in precedenza destinata all’attività commerciale;
- ridefinizione della quantità di edilizia pubblica, che viene fissata in una percentuale minima pari al 30%;
- ridefinizione della quantità e destinazione delle aree di interesse pubblico, con eliminazione della previsione di una struttura destinata all’istruzione e utilizzo delle aree pubbliche per viabilità, parcheggi, verde urbano e attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- tra le prescrizioni particolari, viene inserita la precisazione che il Comparto 1 è

destinato all’atterraggio di Slp generata da aree esterne al perimetro, con attivazione secondo tempi e modalità che verranno stabiliti dall’Amministrazione Comunale

La variante ridefinisce puntualmente la maggior parte degli elementi attuativi dell’ambito, con l’obiettivo di creare le condizioni per un’attuazione, in tempi e modi differiti, dei tre compatti individuati e, in modo particolare, garantendo piena autonomia all’attuazione della parte di proprietà pubblica. A ciò si aggiunge una ridefinizione della destinazione delle aree di interesse pubblico, anche a seguito di una verifica dei fabbisogni e delle necessità di nuovi servizi pubblici, privilegiando un utilizzo per attività sportive e ricreative al servizio del quartiere.

ACR6 – via della Fonda

- riperimetrazione dell’ambito, con esclusione di un’area collocata all’estremo limite est e classificazione della stessa come tessuto consolidato, ovvero “*Insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità – R.Bd*”;
- riperimetrazione dell’ambito con inserimento di aree già edificabili a sud dell’ambito, contigue a quelle all’interno del perimetro, con l’obiettivo di consentire l’edificabilità di aree di ridotte dimensioni.

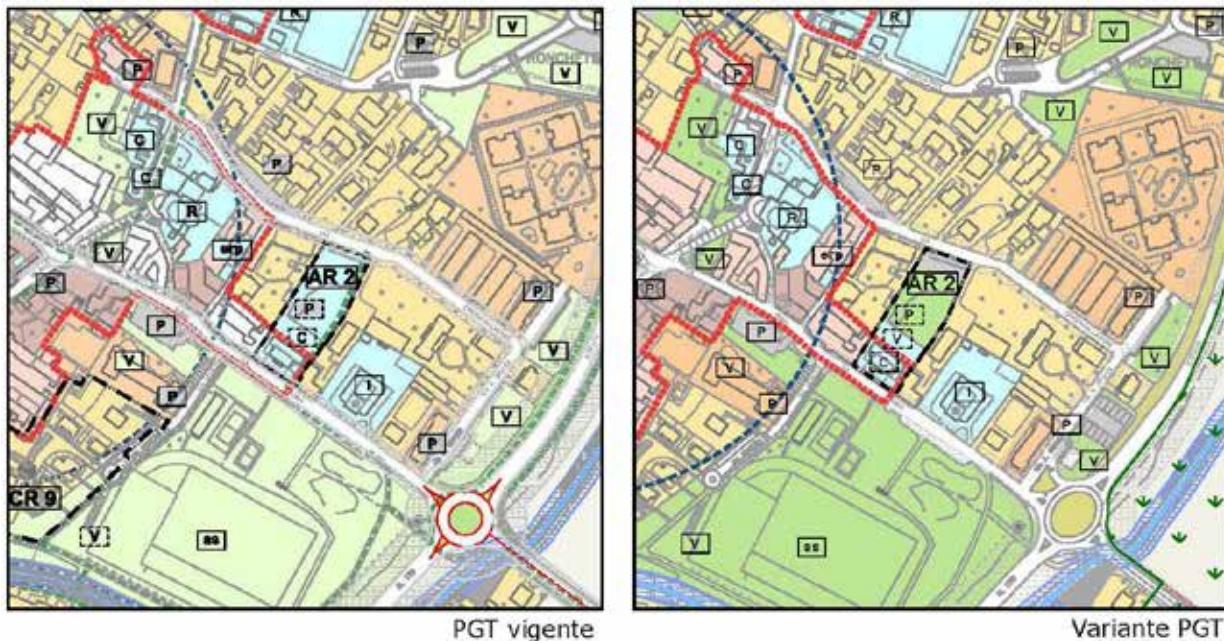
La variante introduce due modifiche al perimetro dell’ambito al fine di consentire la completa attuazione degli interventi previsti dal piano urbanistico convenzionato e già in avanzata fase di attuazione, oltre alla possibilità di utilizzare aree già edificabili e contigue al piano attuativo.

ACE6 – SP Villa Fornaci/Trezzo sull’Adda

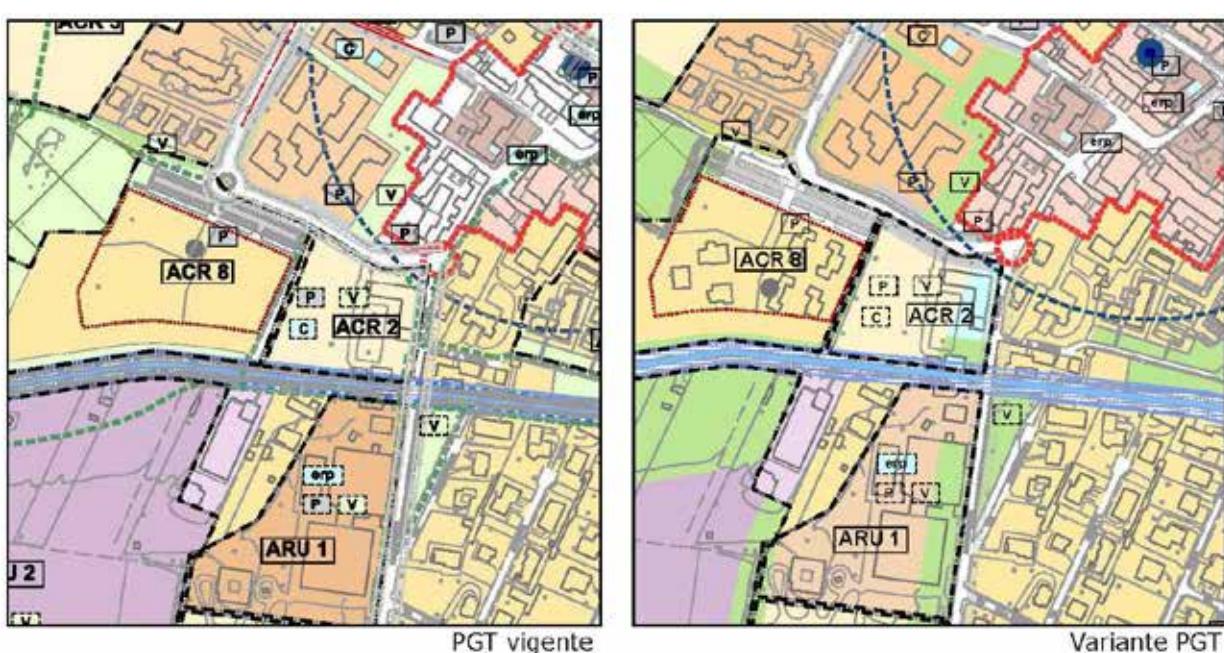
- inserimento, tra le destinazioni funzionali ammesse, della destinazione “Industria e artigianato” – GF3.1, in aggiunta alle previste destinazioni “Terziario, laboratori e ricerca” – GF4.2 e GF4.3;
- all’interno della parte relativa alle destinazioni ammesse, è inserita una precisazione che consente la realizzazione della residenza di pertinenza, stabilita per una Slp pari a 700 mq, solamente qualora venisse realizzata l’intera Slp assegnata a destinazione terziario, laboratori e ricerca;
- all’interno della parte relativa alle aree di interesse pubblico, è inserita una precisazione finalizzata a definire la quantificazione della dotazione di aree di interesse pubblico, in relazione alle destinazioni che effettivamente verranno realizzate.

La variante inserisce alcune integrazioni finalizzate a rendere pienamente attuabile la previsione del vigente PGT e, in modo particolare, ampliando l’elenco delle destinazioni funzionali ammesse all’interno dell’ambito di completamento.

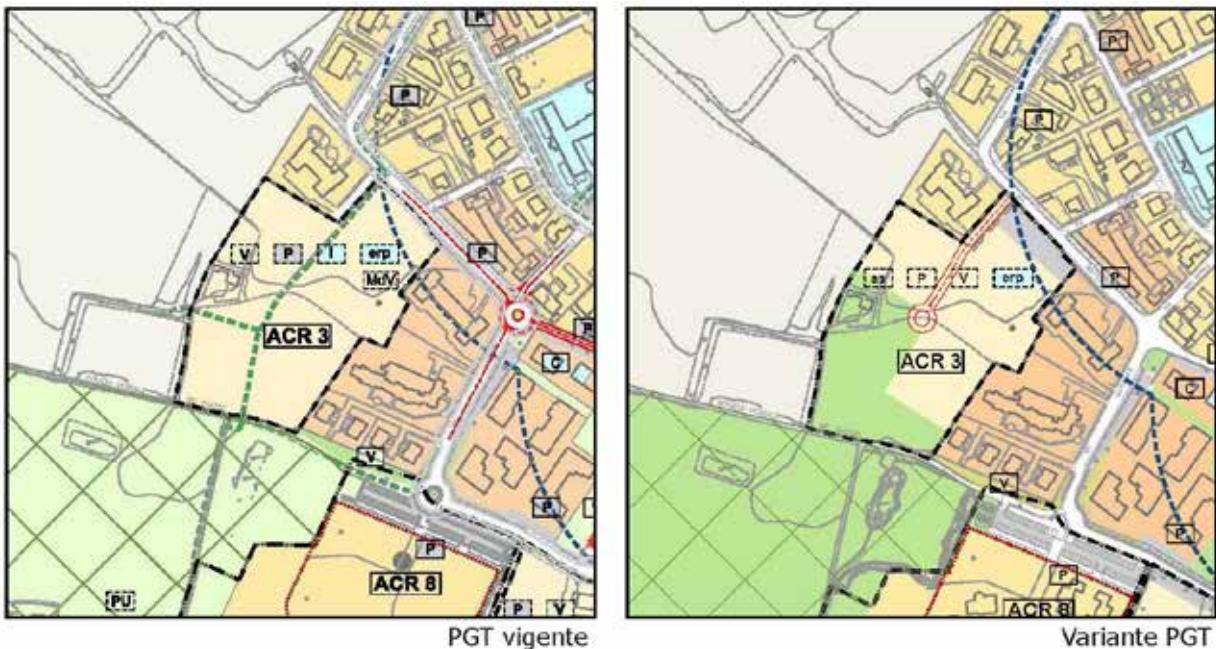
AR2 –Assetto urbanistico



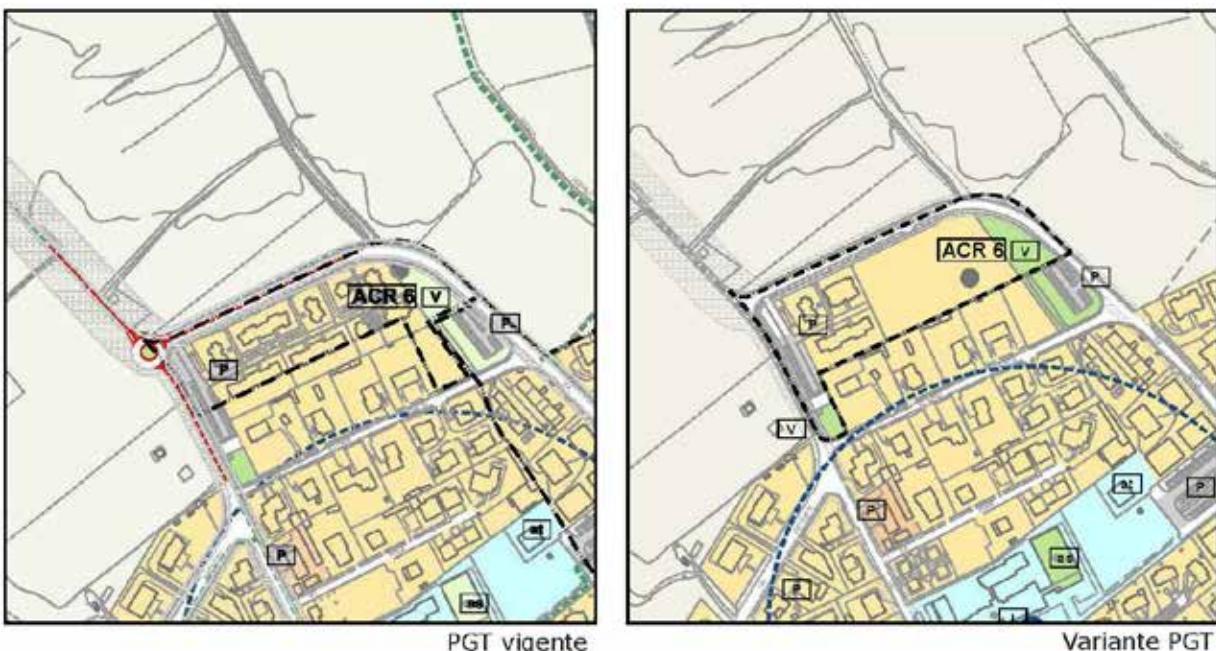
ACR2 –Assetto urbanistico



ACR3 -Assetto urbanistico



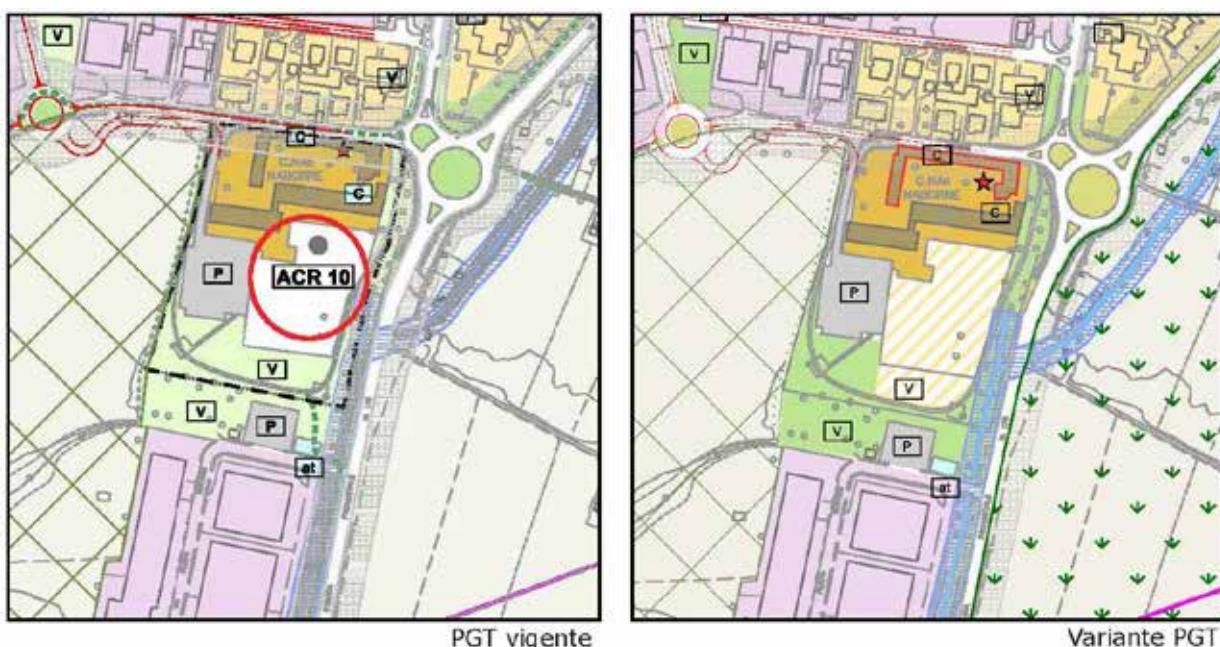
ACR6 -Assetto urbanistico



Infine, viene classificata all'interno del tessuto urbano consolidato, un'area in precedenza inserita all'interno del perimetro del Piano di Recupero Cascina San Nabor, ormai completato, attualmente libera e destinata ad attività di ristorazione e sportive. Tale area, incrementata dall'inserimento di 1.600 mq facenti parte dell'area a verde urbano a sud del lotto di intervento, viene perimetrata e ridefinita nella destinazione, nei parametri edilizi e nelle modalità di intervento dalle norme del Piano delle regole (art. 24, comma b). Sono definiti i seguenti elementi:

- Superficie fondiaria: 8850 mq
- Capacità edificatori massima: 1.200 mq
- Destinazione funzionale: Residenza – GF1
- Fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico: 720 mq
- Opere di interesse pubblico: derivano dalla monetizzazione totale delle aree di interesse pubblico indotte e dalla determinazione di standard qualitativo, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione. In accordo con il soggetto attuatore verrà predisposto uno studio di fattibilità per la definizione delle opere viabilistiche indicate dal PGT, quali la rotatoria lungo la Strada per Gessate e la viabilità di collegamento con il parcheggio pubblico esistente e la conseguente chiusura dell'attuale accesso. Tale studio definirà costi complessivi e loro suddivisione tra pubblico e privato e le modalità di intervento
- Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato.

Area Cascina San Nabor –Assetto urbanistico



Si evidenzia che le modifiche introdotte dalla variante, derivano principalmente dall'accoglimento, totale o parziale, di istanze presentate dai proprietari e che tali modifiche riguardano esclusivamente di ambiti ed aree appartenenti al tessuto urbano consolidato, già normate dal Piano delle Regole.

Sistema ambientale

La variante non prevede interventi in grado di diminuire l'importanza e la qualità del sistema ambientale come delineato dal vigente Piano di Governo del Territorio. Anzi, la variante conferma e consolida tutte le previsioni di valenza ambientale e paesaggistica, soprattutto per quelli pervisti nella parte ovest del territorio, in grado di valorizzare il sistema insediativo di Masate.

Argomenti di rilievo affrontati dalla variante riguardano gli aspetti paesistici-ambientali ed ecologici riferiti ad indicazioni derivanti dai livelli di pianificazione di scala sovralocale che hanno decisamente arricchito di nuovi elementi il sistema ambientale e paesaggistico che caratterizza il territorio comunale. La variante ha affrontato i seguenti tematismi:

- sulla base degli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dal PTCP, sono state effettuate le necessarie rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti dall'utilizzo di una cartografia di maggior dettaglio. A ciò si aggiunge l'individuazione di 2 tipologie di ambiti agricoli: ambiti agricoli di interesse strategico e ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica;
- sulla base della determinazione del “suolo urbanizzato” come previsto dal vigente PTCP, sono state effettuate le necessarie rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti dall'utilizzo di una cartografia di maggior dettaglio e dalla sovrapposizione con le previsioni del vigente PGT;
- sulla base della cartografia contenuta nel PTCP e nei documenti regionali relativi alla Rete Ecologica Regionale, all'interno della cartografia del Piano delle Regole, sono stati inseriti nuovi tematismi per rappresentare gli elementi costituenti la rete ecologica di livello regionale, provinciale e comunale. L'elaborazione di questa cartografia ha comportato una serie di rettifiche, precisazioni e miglioramenti finalizzati a rendere coerenti le previsioni relative alla rete ecologica con il territorio comunale (stato di fatto e previsioni contenute nel PGT);
- sulla base della cartografia del PTCP, all'interno della “Carta dei vincoli” del Documento di Piano, sono stati inseriti, con il necessario adeguamento cartografico, gli elementi costituenti il sistema del paesaggio quali fasce di rilevanza paesistico-fluviale, ambiti di rilevanza paesistica, aree boscate, ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, percorsi di interesse storico e paesaggistico, nuclei di antica formazione e insediamenti rurali di interesse storico;
- infine, sulla base della nuova normativa del PTCP, ed in relazione al documento *“Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunitari dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS”* elaborato dall'ente gestore del Parco Rio Vallone, sono stati ridefiniti ed aggiornati i contenuti del Titolo III – Disposizioni relative al Parco Rio Vallone e del Titolo IV – Norme di valenza paesistica, all'interno delle norme del Piano delle Regole.

A queste nuove previsioni, si aggiunge la presa d'atto dell'avvenuta modifica del perimetro del PLIS Rio Vallone, a seguito della delibera di Giunta Provinciale n° 452/2010 del 09 novembre 2010², che recepisce la proposta di ampliamento contenuta nei Piani di Governo del Territorio dei Comuni di Cambiago, Basiano e Masate: pertanto, anche negli elaborati di piano, il perimetro del PLIS Rio Vallone verrà indicato con un'unica voce – PLIS Rio Vallone - che riassume quanto previsto in precedenza – PLIS Rio Vallone e Proposta di ampliamento del PLIS Rio Vallone.

2.2. Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Uno degli aspetti affrontati dalla variante, riguarda la modifica ed integrazione delle norme del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, le modifiche relative alle norme del Documento di Piano, del Piano delle Regole e delle definizioni generali del PGT. La variante non propone modifiche alla normativa del Piano dei Servizi.

In particolare, la variante propone modifiche integrative alle definizioni generali del Piano – PGT.02 e alle norme del Piano delle Regole – Pr.03 – Norme Tecniche di Attuazione.

² A seguito di domanda presentata alla Provincia di Milano dal Consorzio del Parco Rio Vallone in data 23 giugno 2010, di riconoscimento dell'ampliamento del PLIS nei Comuni di Cambiago, Basiano e Masate.

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole - Relazione illustrativa

A seguire, vengono riportate, per ciascun articolo interessato, le indicazioni relative alle definizioni generali del PGT e alle norme del Piano delle Regole³, comprendenti anche le modifiche e integrazioni che derivano dalla variante del Comune di Basiano e che vengono recepite dalla normativa del Comune di Masate, le modifiche a seguito dell'aggiornamento della normativa del PTCP, oltre alla completa riscrittura della parte relativa al PLIS Rio Vallone, sulla base della proposta formulata ai comuni consorziati dall'Ente Parco.

Seppure non riportate, si ricorda che, a seguito dell'aggiornamento del relativo studio, sono state completamente riscritte le norme contenute nell'Allegato C alle norme del Piano delle Regole, relativo alla fattibilità geologica e norme geologiche di piano.

Modifiche/Integrazioni alle normative di piano Principali argomenti di variante
<p>Definizioni generali del PGT – Elaborato PGT.02</p> <p><u>Titolo secondo – Definizioni edilizie. Art.1 – Superficie linda di pavimento – S_{lp} (mq)</u></p> <ul style="list-style-type: none">· precisazione al punto j), relativo a pensiline e tettoie a servizio delle attività agricole, industriali ed artigianali, con l'introduzione della seguente dicitura: “....., <i>fino ad una sporgenza massima di metri 2,50</i>”; <p><u>Titolo secondo – Definizioni edilizie. Art.2 – Superficie coperta – S_c (mq)</u></p> <ul style="list-style-type: none">· precisazione al punto b), relativo ai porticati e tettoie aperte, con l'introduzione della seguente dicitura: “....., <i>fino ad una superficie massima di 15 mq e, comunque, nel rispetto delle distanze dai confini previste dalla normativa di piano</i>”.
<p>Piano delle Regole - Norme tecniche di attuazione – Elaborato PR.03</p> <p><u>Art. 24 – Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a medio/bassa densità</u></p> <p>All'interno del comma b) – Modalità di intervento, inserimento di un nuovo punto 3), che così recita: “E' individuata in località Cascina San Nabor un'area edificabile attuabile nel rispetto delle seguenti indicazioni e modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none">-Superficie fonciaria: 8850 mq-Capacità edificatoria massima: S_{lp} 1.200 mq-Destinazione funzionale: Residenza – GF1-Fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico: 720 mq-Opere di interesse pubblico: derivano dalla monetizzazione totale delle aree di interesse pubblico indotto e dalla determinazione di standard qualitativo, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione. In accordo con il soggetto attuatore verrà predisposto uno studio di fattibilità per la definizione delle opere viabilistiche indicate dal PGT, quali la rotatoria lungo la Strada per Gessate, la viabilità di collegamento con il parcheggio pubblico esistente e la conseguente chiusura dell'attuale accesso. Tale studio definirà i costi complessivi delle opere, la suddivisione tra pubblico e privato, le modalità di intervento-Modalità di attuazione: Percesso di Costruire Convenzionato”.
<p><u>Art. 25 – Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate</u></p> <ul style="list-style-type: none">· all'interno del comma d) – Destinazioni d'uso, inserimento di un nuovo punto 5 che così recita: “E' consentito l'utilizzo di edifici esistenti per lo svolgimento di attività di servizi privati di uso pubblico – GF6.1, previa verifica della dotazione di parcheggi al servizio della nuova attività e della dimostrazione di compatibilità della nuova attività con quelle già insediate. Sono in ogni caso escluse le attività di istruzione primaria, assistenza e asili nido”.

³ Si rimanda alla Relazione illustrativa del Documento di Piano per le modifiche ai criteri ed obiettivi per l'attuazione (Dp.04).

Art. 26 - Ambito delle economiche non produttive terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e esppositive (DE)

- all'interno del comma d) – Destinazioni d'uso, inserimento di un nuovo punto 7 che così recita: “*E’ consentito il mantenimento di impianti di autolavaggio di cui al gruppo funzionale GF6.4. esistenti alla data di approvazione del PGT. Per tali impianti è prevista la possibilità di presentare richiesta di titolo abilitativo finalizzata ad attuare interventi di riorganizzazione ed ampliamento dei servizi offerti agli automobilisti*”.

Art. 27 (nuovo) – Aree a verde privato

- all'interno del tessuto urbano consolidato, in coerenza con quanto previsto dalla variante al PGT di Basiano, si inserisce un nuovo articolo, nel testo di seguito riportato, finalizzato a regolamentare le modalità di intervento per le aree classificate come verde privato.

Art. ex-28 – Ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche (ATU)

- all'interno del punto 3 del comma a) – Definizioni e principi, in coerenza con la variante di Basiano, aggiornamento dell'individuazione dell'ambito ATU4 e della sua suddivisione in più ambiti di attuazione;
- all'interno del comma b) – Modalità di intervento, inserimento di un nuovo punto 3 che così recita: “*L'attuazione degli ambiti di trasformazione ATU1 e ATU4 dovrà rispettare le indicazioni di carattere generale e particolare relative ai criteri progettuali e di intervento definiti all'interno degli Studi Unitari approvati dai Consigli Comunali*”.

Art. ex-29 – Ambito agricolo (E)

- all'interno del comma a) – Definizioni e principi, caratterizzazione delle diverse tipologie di ambiti agricoli, tra cui anche gli ambiti agricoli strategici e ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica presenti nel territorio di Masate.

Titolo III – Disposizioni relative al Parco Rio Vallone

- a seguito dell'elaborazione da parte dell'ente Parco Rio Vallone del documento “*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS*”, si provvede a ridefinire i contenuti del Titolo III, che risulta così articolato:
 - nuovo art. – Disposizioni generali, come da proposta dell'Ente Parco;
 - nuovo art. – Finalità, come da proposta dell'Ente Parco;
 - nuovo art. – Coordinamento per il governo del territorio del PLIS, come da proposta dell'Ente Parco;
 - nuovo art. – Collaborazione per la gestione del territorio del PLIS, come da proposta dell'Ente Parco;
 - nuovo art. – Misure di mitigazione e compensazione, come da proposta dell'Ente Parco;
 - nuovo art. – Disposizioni generali di fruizione delle aree del PLIS, come da proposta dell'Ente Parco;
 - art. ex-36/nuovo art. – Prescrizioni transitorie, come da norme PGT vigente.

Per il testo si rimanda a quanto riportato in seguito.

Titolo IV – Norme di valenza paesistica

- sempre a seguito dell'elaborazione da parte dell'ente Parco Rio Vallone del documento “*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS*”, si provvede ad inserire, all'interno del Capo 3 – Norma di valenza paesistica, un nuovo articolo relativo alla Rete ecologica. Per il testo si rimanda a quanto riportato in seguito;
- sempre a seguito dell'elaborazione da parte dell'ente Parco Rio Vallone del documento “*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT*

comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS", si provvede ad integrare, all'interno del Capo 3 – Norma di valenza paesistica, l'ex-art. 48, con il contenuto relativo alla "Viabilità di interesse paesaggistico". Per il testo si rimanda a quanto riportato in seguito; a seguito dell'approvazione della nuova normativa del PTCP della Provincia di Milano, si provvede a riorganizzare e semplificare i contenuti del Capo 1 – Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica, del Capo 2 – Disposizioni d'ambito e del Capo 3 – Norme di valenza paesistica, introducendo gli opportuni riferimenti e rimandi alla normativa del PTCP.

A seguire si riportano i testi completi del nuovo articolo relativo alle "Aree a verde privato", del Titolo III – Disposizioni relative al Parco Rio Vallone, degli articoli relativi alla rete ecologica e alla viabilità di interesse paesaggistico, all'interno del Titolo IV – Norme di valenza paesistica.

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

Art. 27 (nuovo) – Aree a verde privato

a. Definizione e principi

1. Si tratta di aree che hanno lo scopo di salvaguardare e conservare le aree verdi libere, adiacenti ad aree edificate, in prossimità del tessuto edificato, con funzione di qualificare gli spazi a verde privato.
2. Le aree, attualmente inedificate, costituiscono "Zona filtro" tra destinazioni urbanistiche differenti e, in particolare, fra tessuto edificato ed aree a destinazione agricole oppure servizi pubblici, in grado di svolgere una funzione di carattere ambientale e paesaggistico, all'interno del tessuto urbano.
3. Sulle suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo.

b. Modalità di intervento

1. È consentita la messa a dimora di essenze arboree, siepi o arbusti, che trova attuazione mediante intervento edilizio diretto.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Si tratta di aree prive di capacità edificatoria e di conseguenza, prive di indici e parametri urbanistici ed edilizi come definiti dalle presenti norme.

d. Destinazioni d'uso

1. In tali aree sono escluse tutte le destinazioni d'uso.
2. È consentita la realizzazione di strutture e di attrezzature sportive e ricreative per utilizzo privato, oltre all'inserimento di elementi di arredo urbano.

e. Prescrizioni particolari

1. Le suddette aree potranno essere delimitate con recinzioni realizzate con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione e traverse in legno. Per le aree pertinenziali di edifici esistenti la recinzione potrà essere con piantane in ferro, rete metallica e filari di siepi.
2. Le suddette aree potranno essere pianutamate con la messa a dimora di alberi, siepi e arbusti. Le essenze dovranno essere scelte tra quelle proposte nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo relativo alle "Specie arboree prescritte".

TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE AL PARCO RIO VALLONE

Art. 34 (nuovo) – Disposizioni generali

1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone comprende le strutture naturali, le aree agricole e le aree verdi periurbane costituenti il bacino del Rio Vallone e dei torrenti Pissanegra, Cava e Cavetta, riconosciute di interesse sovracomunale, ai sensi della legge regionale 30 novembre 1983, n° 86 con delibera della Giunta Regionale n° 5/21784 del 23 Aprile 1992 e con successiva deliberazione di G.P. della provincia di Milano n° 572/05 del 27/07/2005, di C.P. della provincia di Lecco n° 74 del 30/09/2005, di G.P. della provincia di Monza e Brianza n° 60 del 27/04/2011, di G.P. della provincia di Milano n° 54 del 28/02/2012, per il loro valore naturale, paesistico e storico-culturale.
2. La gestione del PLIS è affidata, ai sensi del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, al Consorzio del Parco del Rio Vallone.
3. Il riconoscimento dell’interesse sovracomunale è effettuato dalla provincia in conformità agli indirizzi del PRAP, valutata la compatibilità con il proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e in coerenza con la rete ecologica regionale e provinciale, su richiesta dei comuni territorialmente interessati. La deliberazione di riconoscimento determina i criteri di pianificazione e di gestione del PLIS e la rispondenza degli strumenti urbanistici alla tutela e alla gestione unitaria dell’area in esame, nonché la perimetrazione del PLIS.
4. I criteri per l’esercizio da parte delle province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale in relazione alle procedure per la gestione, pianificazione e riconoscimento, sono determinate con deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2007 – n° 8/6148.

Art. 35 (nuovo) – Finalità

1. Il PLIS è finalizzato alla valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali, che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo sovracomunale, ed è orientato al mantenimento e alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori naturali e seminaturali tradizionali.
2. Sono obiettivi del PLIS la conservazione e la valorizzazione sostenibile delle risorse naturali, la conservazione e il miglioramento del paesaggio agrario e naturale e la promozione di un uso sostenibile delle risorse naturali, come mezzo per la conservazione degli ecosistemi e degli habitat.
3. In considerazione della vocazione e dell’identità territoriale, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che un’agricoltura attiva e sostenibile può svolgere nel contesto della valorizzazione del territorio e del paesaggio, la pianificazione del PLIS è orientata alla tutela e alla promozione dell’attività agricola e alla valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole locali e del territorio rurale.
4. Il perseguitamento di tale finalità si fonda sulla promozione della multifunzionalità dell’attività agricola, in termini di:
 - produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - iniziative di difesa e di cura del suolo, del territorio, dell’ambiente e del paesaggio da parte degli imprenditori agricoli;
 - attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli.
5. Al fine di promuovere un processo di sviluppo territoriale basato sui principi della sostenibilità e della qualità ambientale, in cui il PLIS sia in grado di promuovere lo sviluppo sostenibile realizzato grazie a forme di collaborazione con le imprese agricole, dovranno essere promossi e incentivati programmi e iniziative a favore di interventi finalizzati:
 - al conseguimento di incentivi e produzioni agricole sostenibili e compatibili con la conservazione e la valorizzazione degli assetti paesistici;

- alla conservazione e al ripristino di elementi naturali caratterizzanti il territorio e di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

Art. 36 (nuovo) – Coordinamento per il governo del territorio del PLIS

1. La disciplina del governo del territorio delle aree ricomprese nel PLIS è dettata negli atti del PGT dei comuni consorziati, in cui sono previsti:
 - la definizione dei criteri di intervento all'interno del PLIS al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e naturalistica;
 - la definizione dei criteri di compensazione, mitigazione, per eventuali interventi ammessi all'interno del parco;
 - l'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS
2. Il PGT, in particolare, disciplina:
 - i criteri per il mantenimento e/o recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
 - gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
 - i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
 - il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli destinati allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, in conformità agli articoli 59 e 60 della L.R. n° 12/2005;
 - gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
 - i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
 - il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
 - le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
 - le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
 - le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati;
 - le modalità di trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale delle province;
 - le modalità di mantenimento e cura delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
 - le modalità di realizzazione delle recinzioni.
3. I Comuni consorziati in accordo con il PLIS, assicurano il coordinamento della disciplina del PGT con i contenuti degli strumenti di pianificazione e di gestione del PLIS.
4. Il PLIS, mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica per gli aspetti naturalistici e agronomici, anche mediante redazione di riferimenti metodologici e tecnici utili a programmare gli interventi e le misure da adottare nell'ambito del governo del territorio e dei processi di pianificazione comunale.

5. Il PLIS al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile, promuove la conoscenza e la diffusione di buone pratiche intese quali azioni, esportabili in altre realtà, che possano permettere ai comuni consorziati di muoversi verso forme di gestione sostenibile a livello locale.

Art. 37 (nuovo) – Collaborazione per la gestione del territorio del PLIS

1. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al governo sostenibile del territorio del PLIS, il Parco mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica in ordine agli aspetti naturalistici e agronomici per la gestione del territorio.
2. A tal fine, ferme restando le modalità, le procedure e i termini temporali previsti dall'ordinamento vigente per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, il PLIS esprime un parere obbligatorio non vincolante in merito agli aspetti ambientali ed agronomici connessi alle istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ricompreso nel PLIS.
3. Le valutazioni del PLIS riguarderanno, in particolare, criteri di qualificazione dei seguenti obiettivi primari di intervento:
 - tutela della biodiversità
 - tutela o ripristino degli ecosistemi
 - riduzione del consumo di risorse naturali e promozione dell'uso di risorse rinnovabili
 - introduzione o miglioramento dei sistemi di gestione ambientale
 - riduzione degli impatti ambientali delle attività antropiche e delle pressioni sull'ambiente
 - conservazione della morfologia e delle proprietà dei terreni.
4. Nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti in materia, il Consorzio del PLIS e i Comuni stabiliscono mediante apposita intesa, le modalità operative per lo svolgimento degli adempimenti connessi ai contenuti del presente articolo.

Art. 38 (nuovo) – Misure di mitigazione e compensazione

1. Il principio su cui si fonda un rapporto sostenibile e duraturo con i beni naturali è la necessità che, oltre a strategie di prevenzione e di cura, siano sempre presenti anche misure di mitigazione e compensazione. Sotto tale profilo i progetti inerenti le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovranno prevedere indicazioni relative al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi, secondo una logica di progettazione integrata, considerando in modo preminente le componenti ecologiche e paesaggistiche del contesto di riferimento. I progetti supportati da idonee indagini conoscitive in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche dovranno definire, in relazione alle caratteristiche del contesto, le migliori localizzazioni delle opere previste, gli interventi di mitigazione e compensazione necessari per minimizzare le criticità indotte dall'intervento.
2. In ragione dell'orientamento di tutela e riqualificazione del territorio, le misure di mitigazione e compensazione per gli interventi di trasformazione ammessi all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, devono perseguire la valorizzazione del PLIS quale elemento di rilevanza strategica per la connessione e integrazione tra il sistema del verde comunale e quello delle aree protette di interesse regionale, la tutela di aree a vocazione agricola, la conservazione della biodiversità, la concretizzazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio rurale tradizionale.
3. Le opere di mitigazione e compensazione e da realizzare dovranno essere previste nella prospettiva della ecosostenibilità delle trasformazioni e dovranno essere progettate con riferimento agli indirizzi regionali di cui agli strumenti operativi del PTR, al repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale del PTCP applicabili al caso in concreto, e agli strumenti di pianificazione e gestione del PLIS.

4. Le misure di mitigazione sono intese a ridurre al minimo l'impatto negativo di un'opera e possono comprendere interventi di schermatura vegetale con essenze autoctone, interventi sulle formazioni vegetali esistenti, interventi per la realizzazione di nuove formazioni vegetali, interventi puntuali per il superamento di barriere, interventi per il miglioramento del regime delle acque e della qualità delle acque superficiali e sotterranee, interventi di riqualificazione paesaggistica.
5. Le misure di compensazione si fondano sul principio che ogni intervento all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale complessiva dei luoghi, o, comunque deve garantire che non vi sia una diminuzione significativa di tali qualità, pur nelle trasformazioni ammesse.
6. Le opere di compensazione, da realizzare a cura e spese degli aenti titolo, degli interventi, consistono in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo (prevalentemente percettivo o di ambientazione) mediante l'impianto di siepi e filari alberati e macchie boscate, rimboschimenti, realizzazione di aree umide e, in generale, alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche in grado di svolgere funzioni di filtro ambientale, di incrementare la connettività ecologica, di incrementare la capacità di auto-depurazione delle acque, di miglioramento del regime idraulico.
7. Le opere di compensazione sono da realizzare, di norma, all'interno o ai margini dell'area di intervento; in alternativa i comuni, di concerto con il PLIS, possono indicare siti esterni all'area di intervento da scegliersi in relazione ai programmi e progetti di riqualificazione ambientale.
8. Gli interventi di trasformazione obbligati all'adozione di misure di compensazione riguardano:
 - a) la costruzione di nuovi edifici residenziali realizzati in funzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
 - b) la costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
9. Sono esclusi dall'obbligo di compensazione gli interventi di ampliamento delle strutture agricole esistenti finalizzati ad adeguamenti produttivi agricoli e che l'attuale situazione degli immobili, per dimensione e tipologia, non consente.
10. La superficie minima da destinare ad interventi compensativi deve essere pari a:
 - 100% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera a) del comma precedente;
 - 50% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera b) del precedente comma.
11. Gli interessati possono chiedere al Comune che sia quest'ultimo ad eseguire gli interventi compensativi al posto del richiedente, versando le quote corrispondenti all'esecuzione degli interventi compensativi. Il Comune decide, di concerto con il PLIS, se accettare in alternativa totale o parziale della realizzazione degli interventi compensativi, che all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata al "costo di compensazione" maggiorata del 20%, quale rimborso spese per la progettazione, la direzione lavori, il collaudo e le procedure di gara svolte dalla Pubblica Amministrazione.
12. Il Comune versa le somme ricevute in un apposito capitolo di spesa e le vincola alla realizzazione degli interventi compensativi programmati entro tre anni dall'accertamento dell'entrata finanziaria.
13. La somma commisurata al costo di compensazione è determinata in ragione della superficie da destinare ad interventi compensativi e in funzione del valore del suolo e del soprassuolo,

secondo i criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali.

Art. 39 (nuovo) – Disposizioni generali di fruizione delle aree del PLIS

1. Nel rispetto delle aree pubbliche e private, i percorsi autorizzati, le attrezzature pubbliche ed il verde pubblico, sono fruibili per il tempo libero, ai fini di attività scientifiche e di studio per lo svolgimento di attività fisico-motorie e sociali.
2. I Comuni consorziati, in accordo con il PLIS, possono disporre la chiusura temporanea di aree pubbliche e di percorsi di uso pubblico, per la manutenzione o per motivi di sicurezza. Possono altresì limitare temporaneamente l'accesso in aree specifiche, per tutelare aspetti particolari paesaggistici o ambientali.
3. L'uso del territorio a fini ludici o ricreativi, in particolare, è ammesso con carattere di occasionalità a condizione che non comporti modifiche alla morfologia dei luoghi, non comprometta le attività agroforestali, non provochi disturbo ai sistemi naturali e pericolo per la pubblica incolumità. Non sono consentite attività rumorose, che per la loro intensità o durata, disturbino la quiete dei luoghi, fatte salve eventuali deroghe specificatamente rilasciate in caso di manifestazioni autorizzate, sono vietati in particolare l'uso degli strumenti musicali e riproduttori amplificati, generatori di corrente non silenziati, ecc.....
4. L'eventuale posizionamento di manufatti precari che non vengano rimossi quotidianamente è soggetto ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del Consorzio del PLIS.
5. Sono vietati tutti i giochi e le attività potenzialmente pericolose per i frequentatori in relazione alle specifiche funzioni dell'area e quelli che possano causare rischio per la pubblica incolumità o pericolo di danno alle pubbliche e private proprietà; sono vietati l'utilizzo del territorio per attività ludiche di guerra simulata, il tiro al piattello e ogni altro mezzo di rito pericoloso per la pubblica incolumità.
6. Non sono ammesse nel PLIS attività di autocross, di motocross e l'effettuazione di competizioni fuoristrada.
7. Il campeggio libero ed il campeggio temporaneo, laddove ammessi dall'ordinamento vigente in materia, sono soggetti a denuncia ai comuni consorziati e al consorzio del PLIS.
8. L'organizzazione di manifestazioni sportive, folkloristiche, ricreative e culturali nel territorio del Parco è soggetta ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del consorzio del PLIS.

Art. 40 – Prescizioni transitorie

1. Si precisa che, fino all'approvazione del piano particolareggiato del Parco, le aree comprese all'interno del perimetro sono da considerare "Ambito agricolo", nel quale valgono le indicazioni del Titolo II della legge regionale 12/2005 e delle presenti norme, compatibilmente con quanto di seguito riportato
2. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:
 - interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
 - tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;
 - spostamenti di terra e/o livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
 - la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole - Relazione illustrativa

- la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo forestale delle province e della L.R. 27/2004;
 - costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato al comma 5 del presente articolo;
 - effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.
3. In assenza del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente la conduzione dei fondi agricoli.
4. In assenza del Piano Particolareggiato le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:
- Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale. Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo inedificato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.
 - Per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la disponibilità, in base al fascicolo aziendale del SIARL, di un lotto minimo di intervento, inteso come superficie accorpata del sedime su cui sorgeranno gli edifici. Valgono i seguenti casi:
 - coltivazioni estensive: 8.000 m²
 - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 4000 m²,
 - allevamenti zootecnici: 4.000 m².
 - Superficie minima aziendale (definita in base al fascicolo SIARL):
 - coltivazioni estensive: 10 ha
 - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 3 ha
 - allevamenti zootecnici: 1 ha.
 - Gli allevamenti sono ammessi nel limite di 30 q.li di peso vivo per ettaro.
 - Allevamento di cavalli nell'ambito di aziende agricole. E' fatto obbligo l'utilizzo di scuderie a rastrelliera e non a box chiuso.
 - Sostenibilità economica. Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di commercializzazione, alla tipologia e al dimensionamento dei fabbricati, allo smaltimento delle deiezioni animali.
 - Mitigazione ambientale. E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona (come indicati al Titolo Settimo – Specie arboree prescritte dell'Elaborato PGT.02. – Definizioni generali del PGT) con funzione di mascheratura e alle indicazioni sulla forma e sui materiali, riportate nel comma successivo.
5. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi in tutti gli ambiti agricoli, si prescrive:

Edifici per infrastrutture

Possono essere di tipo “in opera” o “prefabbricato”, con l’impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta

- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale
- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.

Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;
- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a m² 10 di superficie recintata per ogni m² di superficie coperta di edifici

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

TITOLO IV – NORME DI VALENZA PAESISTICA

Capo 3 – Norme di valenza paesistica

Art. 46 (nuovo) – Rete ecologica

1. La pianificazione riconosce il valore strategico della rete ecologica regionale e provinciale, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio. A tale fine, ai sensi della D.g.r. 26 novembre 2008, n° 8/8515, sono recepite le indicazioni di livello regionale e di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale.
2. Gli elementi primari della rete ecologica regionale, sono ricompresi nei siti di Natura 2000, la definizione di un assetto ecosistemico complessivo e le regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici, sono dettate dagli strumenti di gestione dei SIC.

3. Negli elementi secondari della rete ecologica regionale e negli elementi della rete provinciale, ferme restando le tutele previste dagli strumenti di scala vasta, non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo.
4. In relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori previsti dall'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, non sono ammesse di norma nuove edificazioni in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile. Qualora esigenze aziendali, debitamente documentate da apposito Piano aziendale, non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente o in aree esterne alla RER e alla REP, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, condizionatamente all'adozione delle misure di compensazione di cui all'art.38 delle presenti norme in misura doppia e garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità del corridoio stesso, assicurando una larghezza dello spazio in edificato idonea alla continuità territoriale secondo i criteri contenuti nella D.g.r. 26 novembre 2008, n° 8/8515.
5. Il piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato del settore, contiene in particolare:
 - la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola, numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
 - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistano edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

Art. 47 (integrazione/nuovo) – Viabilità di interesse paesaggistico

1. La pianificazione identifica la viabilità di interesse paesaggistico e ne tutela la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.
2. Ai fini della tutela sono definite fasce di rispetto la cui estensione è determinata in ragione della rilevanza panoramica della strada, della ampiezza della prospettiva visibile e dei caratteri paesaggistici del contesto attraversato. La fascia di rispetto ha un'estensione, determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile, di misura massima pari a 50 metri per le strade che interessano territori ad alta visibilità, 25 metri per le strade che interessano territori a media visibilità e 10 metri per le strade che interessano territori a bassa visibilità.
3. Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrate.
4. Al fine della valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, nell'ambito dell'esame paesistico dei progetti e dei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, dovrà essere posta particolare attenzione ai tratti di viabilità di interesse paesaggistico, ai sentieri, alle piste ciclabili, individuati negli elaborati di PGT e alle visuali lungo i tratti stessi. A tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro "panoramicità" e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle

infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.

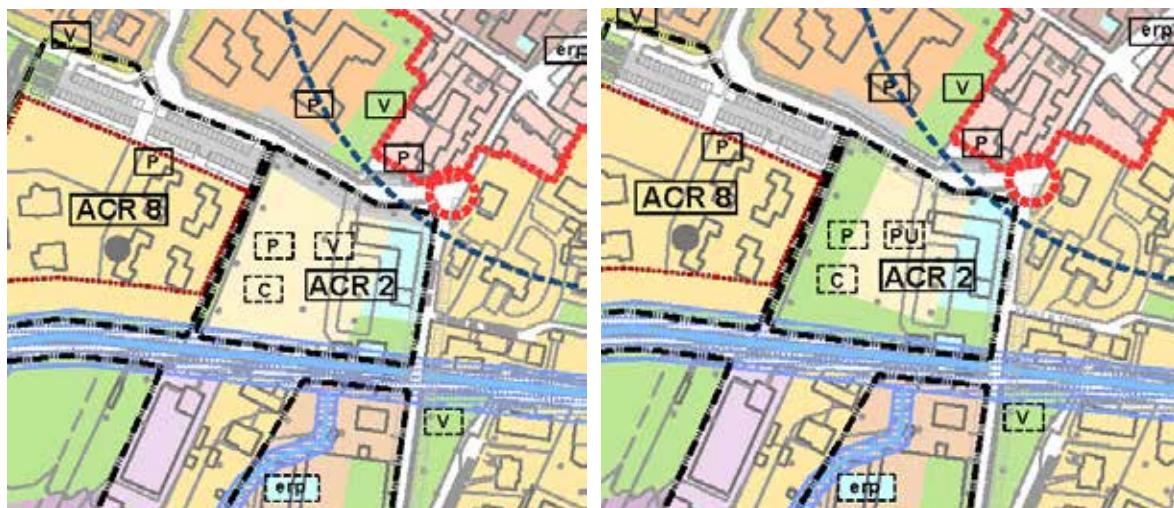
2.3. Le modifiche a seguito dell'esame delle osservazioni e dei pareri degli enti

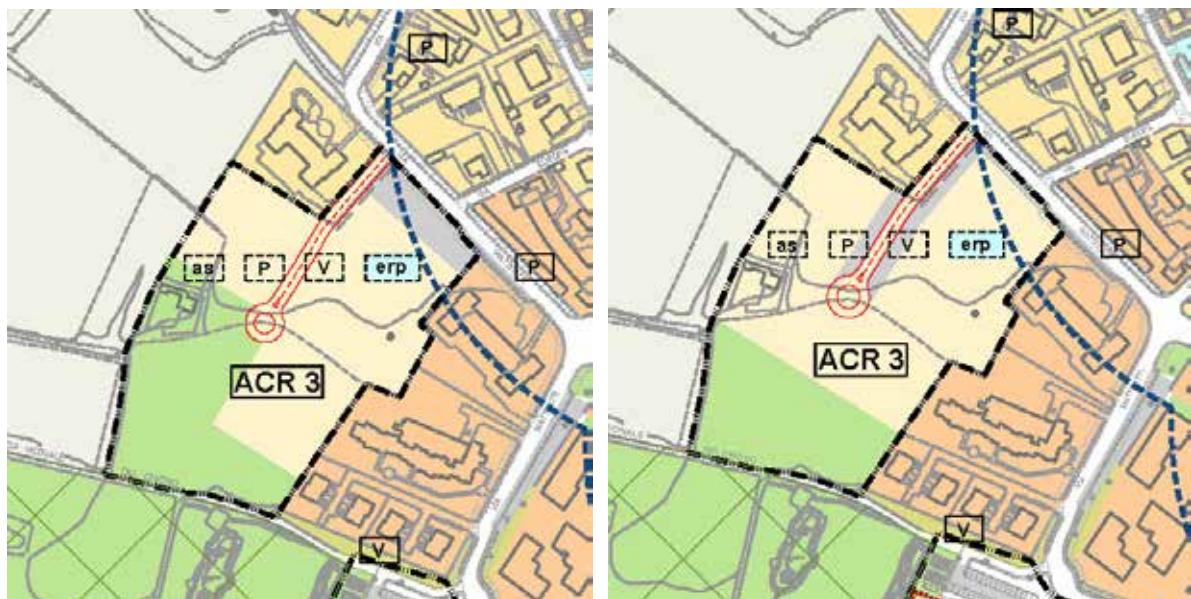
A seguito dell'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale, è stata espletata la fase di deposito e di presentazione delle osservazioni da parte dei cittadini, oltre all'acquisizione del parere degli enti competenti.

Le osservazioni presentate sono state rappresentate in cartografia e riassunte, indicando le richieste del proponente e la proposta di controdeduzione, nell'elaborato PGT.07. – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate.

L'accoglimento di alcune osservazioni, unitamente all'accoglimento del contenuto del parere di Città Metropolitana di Milano e al recepimento dei rilievi formulati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Masate, comporta le seguenti modifiche/integrazioni agli elaborati della variante al Piano delle Regole adottata:

- modifica della viabilità di interesse locale di collegamento tra via Michelangelo e via Giotto, finalizzata a non compromettere l'edificabilità residua presente nei lotti liberi che si affacciano lungo il nuovo tratto di viabilità (Osservazione n° 4);
- inserimento di una nuova scheda urbanistica relativa all'ambito di completamento ACR6 – via della Fonda, suddiviso in due comparti, Comparto 1 già attuato e Comparto 2 da attuare. Per i contenuti della scheda urbanistica si rimanda all'elaborato Pr04.7 (Osservazione n° 5);
- ridefinizione dei contenuti delle schede urbanistiche dell'ambito ACR2 – Ambito via Milano/via Matteotti e ACR3 – Ambito via Matteotti, per garantire il mantenimento dell'area alberata e boscata lungo il Villoresi e la creazione di un parco pubblico, all'interno dell'ambito ACR2. L'obiettivo è stato raggiunto attraverso l'applicazione del principio di compensazione, ricollocando all'interno dell'ambito ACR3, in area di proprietà comunale, una quota di capacità edificatoria in origine prevista all'interno dell'ambito ACR2, per una quantità massima di 5.000 mc. Per i contenuti delle schede urbanistiche si rimanda all'elaborato Pr04.7 (Osservazione n° 6);





- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, nelle tavole del PGT in cui compare il tematismo “*Aree agricole strategiche*”, si provvede ad individuarle come “*Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico*”, in coerenza con l’indicazione contenuta nella tavola 6 del vigente PTCP;
- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, si provvede a rendere coerenti i diversi tematismi rappresentati dai vari livelli della rete ecologica nella Tavola Dp05.6 – Elementi della rete ecologica e nella Tavola Pr04.5 – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale – Rete Ecologica Comunale. Per quanto riguarda la tavola del Piano delle Regole, si provvede a rappresentare gli ambiti di trasformazione previsti (ATU1 e ATU2) e ad inserire la seguente dicitura “*Per quanto riguarda gli elementi della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale, si rimanda alla Tavola Dp05.6 – Elementi della rete ecologica*”;
- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, nella scheda urbanistica dell’ambito ACE6 – SP Villa Fornaci/Trezzo sull’Adda, tra le “Prescrizioni particolari”, si provvede ad inserire il seguente nuovo comma: “*Considerato che parte delle aree ricadono in aree di esondazione della roggia Trobbia, dovrà essere verificata la compatibilità degli interventi rispetto a quanto indicato dalle norme del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)*”;
- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, si provvede ad inserire nell’elaborato Pr04.7 – Schede degli ambiti di recupero, riqualificazione e completamento urbano, un estratto cartografico riassuntivo della preesistenza di vincoli derivanti dallo studio geologico, delle classi di fattibilità e delle aree di esondazione, all’interno degli ambiti di intervento previsti dal PGT;
- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, sono stati aggiornati gli elaborati dello studio geologico, idrogeologico e sismico relativamente al tema dei macrosistemi idrogeologici (individuazione dei macrosistemi di ricarica prevalente della falda e di influenza del Canale Villoresi nella carta idrogeologica) e delle acque superficiali (inserimento all’interno della Carta dei vincoli del riferimento all’art. 24 delle norme di attuazione del PTCP riguardanti le modalità di intervento su torrente Vallone, roggia Trobbia e torrente Valletta, rappresentazione delle aree a rischio di alluvione congruentemente a quelle individuate nel PGRA, assegnazione di idonee classi di fattibilità per le aree di esondazione con tempi di ritorno inferiori a 200 anni);

- a seguito di nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, in riferimento all’attività temporanea di trattamento rifiuti, indicata con asterisco in zona agricola a sud del territorio comunale, si introduce la seguente nuova definizione di “*impianto per la produzione di biogas e biometano da f.o.r.s.u.*”;
- a seguito di nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, in corrispondenza di Cascina Cappelletta, si provvede ad eliminare la scritta “maneggio” e i perimetri indicati in cartografia corrispondenti a strutture non autorizzate e/o non esistenti;
- a seguito di nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, indicazione dell’indirizzo corretto per l’ambito di completamento ACR6, in via della Fonda, erroneamente indicato in via XXV Aprile.

Per quanto riguarda gli aspetti normativi, sono previste le seguenti modifiche/integrazioni:

- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, integrazione dell’art. 24 – Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità, lettera b), punto 3, con l’inserimento di un nuovo comma, che così recita: “*Prescrizioni da rispettare in fase di attuazione: il progetto dovrà dimostrare il rispetto delle indicazioni e prescrizioni di cui agli articoli 23,26 e 29 delle norme del vigente PTCP*”;
- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, integrazione dell’art. 28 – Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR, a prevalente presenza di attività economiche – ACE e ambiti di riqualificazione urbana - ARU, lettera e), con l’inserimento di un nuovo punto 9, che così recita: “*Ai sensi dell’art. 115 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m. è vietata la copertura e il tombinamento dei corsi d’acqua*”;
- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, integrazione dell’art. 31 – Ambiti per la mobilità, lettera e), con l’inserimento di un nuovo punto 9, che così recita: “*La elaborazione del progetto di riqualificazione/ampliamento di via Roma dovrà essere corredata dalla relazione di compatibilità idraulica, ai sensi delle normative vigenti in materia e dell’Allegato 4 della DGR n° IX/2616 del 30/11/2011*”;
- a seguito di parere della Città Metropolitana di Milano, all’interno dell’Allegato C – Componente geologica, idrogeologica e sismica – Fattibilità geologica per le azioni di piano e prescrizioni geologiche, delle norme del Piano delle Regole, è stato indicato correttamente il richiamo all’art. 21 delle norme di attuazione del PTCP, a fronte del precedente errato riferimento all’art. 51;
- a seguito di nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, all’interno dell’art. 21 – Città storica antica e moderna, lettera d), punto 3, si provvede ad eliminare tra le destinazioni escluse le “*attività terziarie appartenenti al gruppo GF4.1*”, corrispondenti alle attività ricettive. Tale destinazione viene inserita tra quelle complementari;
- a seguito di nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, integrazione dell’art. 24 – Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità, con la sostituzione, all’interno della lettera b), punto 3, della dicitura “*studio di fattibilità*”, con “*progetto di fattibilità ai sensi del D.Lgs. n° 50/2016*”;
- a seguito di nota dell’Ufficio Tecnico Comunale, all’interno dell’art. 25 - Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate”, lettera d), punto 4, si provvede ad eliminare tra le destinazioni escluse le “*attività appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1*” Tale destinazione viene inserita tra quelle complementari;

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole - Relazione illustrativa

- a seguito di nota dell'ufficio Tecnico Comunale, all'interno della'art. 30 – Ambito agricolo – E, si provvede a riformulare il contenuto della lett. d) punto 3, che nella nuova versione così recita: “*E' consentito l'insediamento di un impianto per la produzione di biogas e biometano da frazione organica rifiuti solidi urbani (f.o.r.s.u.) di interesse sovracomunale. Trattandosi di attività provvisoria in area agricola, con una scadenza che verrà fissata in sede convenzionale, è prevista la predisposizione di un apposito piano di ripristino finale e recupero ambientale dell'area su cui insiste l'impianto, che dovrà essere approvato da parte degli enti competenti*”.

Per un approfondimento puntuale, si rimanda ai contenuti dell'elaborato PGT.07. – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate, che riporta, per ciascuna osservazione, l'elenco degli elaborati che subiscono modifiche a seguito dell'accoglimento, totale o parziale, dell'osservazione presentata.

3. AMBITI ED AREE DI VALORE AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

La variante di piano conferma i contenuti paesistico ambientali del vigente PGT e svolge una significativa attività di approfondimento, verifica e miglioramento del sistema di informazioni e dati derivanti da livelli di pianificazione sovralocale, ovvero a seguito dall'avvenuto riconoscimento all'interno di atti di programmazione regionale e provinciale della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale, cui si aggiungono l'aggiornamento degli elementi di valore ambientale e paesaggistico introdotti dall'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

3.1. Elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica

La Carta del Paesaggio, adeguatamente aggiornata sulla base delle informazioni contenute nel PTCP, rappresenta i seguenti elementi principali presenti sul territorio di Masate:

- sistema paesistico-ambientale: ambiti agricoli, ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, ambiti di rilevanza paesistica, fascia di rilevanza paesistico-fluviale, aree boscate, percorsi di interesse storico e paesaggistico e come elementi di degrado e di compromissione paesaggistica ambiti a rischio di conurbazione e saldatura dell'urbanizzato che compromettono la funzionalità ecologica, cava cessata da bonificare;
- tessuto urbano consolidato: centri storici e nuclei di antica formazione, parco storico, insediamenti rurali di interesse storico, beni vincolati e beni di interesse storico;
- ciclo delle acque, canali, rogge e torrenti, con le relative fasce di rispetto.

E' stata elaborata una nuova cartografia riguardante la rete ecologica, Tavola Dp.05.6 – Elementi della rete ecologica, ripresa ed approfondita all'interno della Tavola Pr.04.5 – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale, che si fonda sui seguenti elementi di livello regionale e provinciale:

- corridoio ecologico regionale primario a bassa o moderata antropizzazione, cui si aggiungono elementi di secondo livello della RER. Entrambi si sviluppano nella parte ovest del territorio, attraversandolo da nord a sud, lungo il corso del Rio Vallone;
- lo stesso territorio, è riconosciuto come ganglio secondario dalla Rete Ecologica Provinciale;
- corridoio ecologico secondario di collegamento tra naviglio Martesana e fiume Adda, nella parte est del territorio comunale;
- Dorsale Verde Nord, nella parte ovest del territorio comunale;
- corso del Rio Vallone individuato come elemento principale dei corridoi ecologici fluviali della rete provinciale;
- canale Villoresi individuato come corridoio ecologico fluviale principale;
- corsi d'acqua minori, quali Trobbia, Trobbietta, Gura e altri, individuati come elementi con caratteristiche attuali di importanza ecologica;
- nella parte nord del territorio comunale, in prossimità del tracciato autostradale, è individuato un varco perimetralto e il tracciato dell'autostrada come barriera infrastrutturale.

Dopo aver riconosciuto gli elementi di scala sovracomunale, vengono individuate diverse tipologie di aree/ambiti con valenza ambientale ed ecologica che compongono la Rete Ecologica Comunale, coerente e contigua con quella individuata dal PGT di Basiano:

- area agricola di valenza paesaggistica collocata ad est del tracciato della SP179 Villa Fornaci/Trezzo sull'Adda;
- area di valenza naturalistica costituita dall' "Oasi Le Foppe", dall'area umida e dalle aree boscate circostanti, fino al collegamento con il torrente Rio Vallone;
- corridoi ecologici, in direzione nord-sud, di derivazione del canale Villoresi, costituiti da rogge e corsi d'acqua minori, con caratteristiche di importanza ecologica;
- sistema del verde urbano con funzione ricreativa e fruitiva, in prevalenza collocato all'interno del tessuto urbano consolidato;
- sistema del verde urbano con prevalente dominanza ambientale e caratterizzate da un'elevata presenza di elementi arborei ed aree boscate;
- sistema delle aree di riqualificazione ambientale e paesistica collocate lungo le principali infrastrutture di livello sovracomunale, quali il tracciato della strada provinciale Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda.

3.2. Ambiti agricoli di interesse strategico

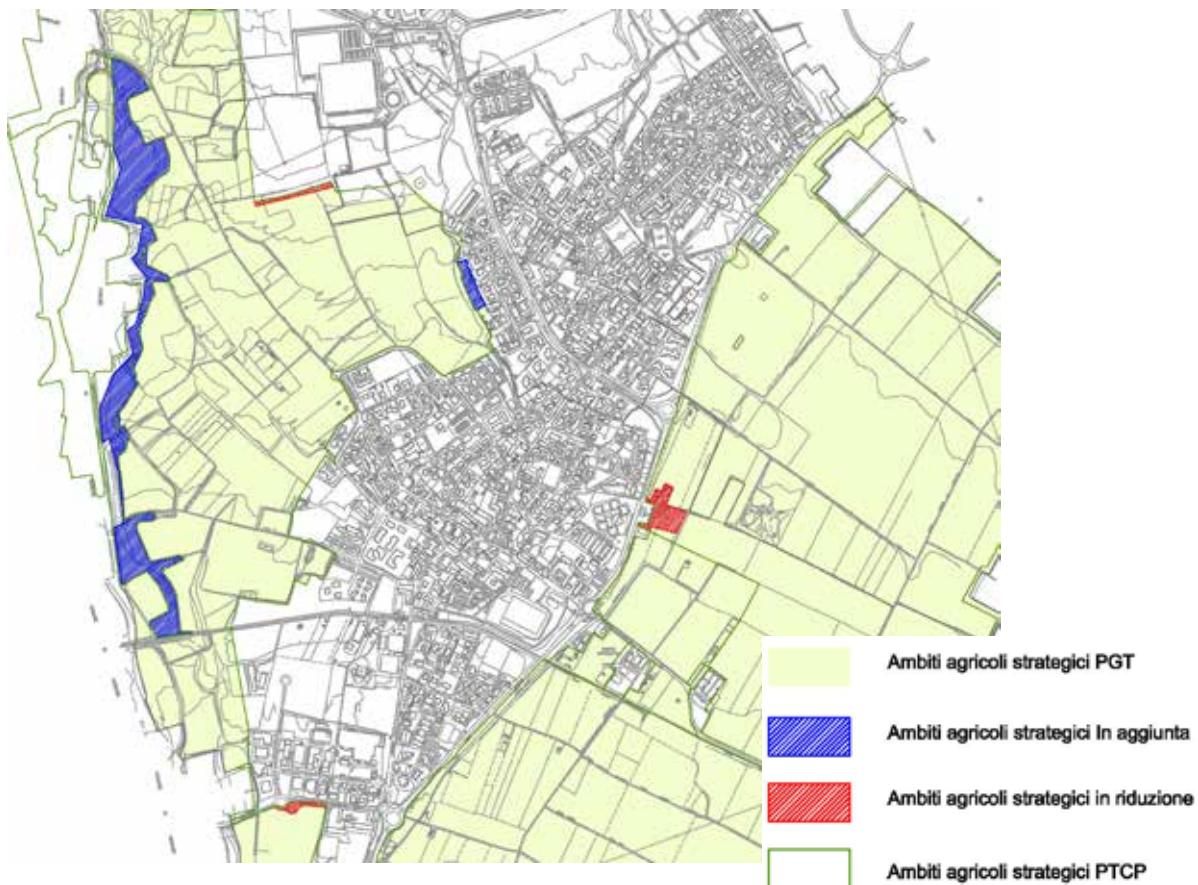
Nella cartografia di piano sono stati individuati gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico: sulla base dell'individuazione effettuata dal PTCP è stata svolta un'attività di approfondimento e verifica finalizzata a rettificare, precisare e migliorare la loro individuazione, sulla base di oggettive risultanze derivanti dall'analisi dello stato di fatto delle aree interessate e dalla coerenza con le previsioni del vigente PGT, in coerenza con quanto previsto dagli articoli 60 e 62 delle norme del PTCP.

La variante di PGT riconosce come ambiti agricoli di interesse strategico una superficie territoriale di 3.123.428 mq, di cui 1.935.052 mq riconosciuti anche di rilevanza paesaggistica, pari ad oltre il 71% della superficie comunale⁴, in incremento di circa il 14% rispetto al piano vigente.

Si evidenzia che gli ambiti agricoli strategici sono coerenti, anche a seguito di verifica ed approfondimento effettuati in fase di elaborazione della cartografia di variante, con quelli perimetrati dalla Tavola 06 del PTCP: in particolare, come riportato nell'immagine che segue, l'attività di confronto con la cartografia comunale, con le previsioni del vigente PGT e con lo stato di fatto, rispetto alle aree individuate dal vigente PTCP, porta alla classificazione agricola strategica di 97.860 mq di nuove aree (inserimento di aree lungo il corso del Rio Vallone, aree contigue al limite ovest del tessuto edificato), a fronte della non classificazione come aree agricole strategiche di 13.070 mq (aree con la presenza di attrezzature tecnologiche nella parte est del territorio (isola ecologica, centrale elettrica, magazzino comunale), viabilità e rotatoria previste lungo la strada per Gessate nella parte sud e adeguamento al perimetro dell'ambito di trasformazione ATU1 nella parte nord del territorio).

Ambiti agricoli di interesse strategico – Verifica con il PGT vigente

⁴ Superficie territoriale pari a 4.365.089 mq.



3.3. Aspetti di carattere normativo

Anche in relazione al recente aggiornamento del PTCP da parte della Provincia di Milano e sulla base dei contenuti attribuiti dalla norme di attuazione del PTCP all'interno del Titolo I – Sistema paesistico-ambientale e difesa del suolo, rispetto al vigente PGT, è stata verificata, approfondita ed aggiornata la presenza di elementi di valenza ambientale e paesaggistica all'interno del territorio comunale.

La variante al Piano delle Regole riconosce sul territorio di Masate, la presenza dei seguenti ambiti ed elementi:

Ambiti ed elementi di prevalente valore naturale

- Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art.23 norme di attuazione del PTCP)
- Corsi d'acqua (art. 24 norme di attuazione del PTCP)

Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale

- Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 norme di attuazione del PTCP)
- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28 norme di attuazione del PTCP)
- Insediamenti rurali di interesse ed elementi del paesaggio agrario (art. 29 norme di attuazione del PTCP)
- Nuclei di antica formazione (art. 31 norme di attuazione del PTCP)
- Elementi storico-architettonici (art. 32 norme di attuazione del PTCP)

Ambiti ed elementi di prevalente valore simbolico, sociale, fruitivo e visivo-percettivo

- Sistemi della viabilità storico-paesaggistica e luoghi della memoria storica (art. 34 norme di attuazione del PTCP)

Aree ed ambiti di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado

- Aree e ambiti di degrado e compromissione paesaggistica a rischio di degrado (art. 35 norme di attuazione del PTCP), quali cava abbandonata/cessata e aree a rischio di conurbazione e saldatura dell'urbanizzato che compromettono la funzionalità ecologica

Difesa del suolo

- Ciclo delle acque (art. 38 norme di attuazione del PTCP)

Tutela e sviluppo degli ecosistemi

- Rete ecologica provinciale (art. 43 norme di attuazione del PTCP)
- Gangli primari e secondari (art. 44 norme di attuazione del PTCP)
- Corridoi ecologici primari e secondari (art. 45 norme di attuazione del PTCP)
- Principali corridoi ecologici fluviali e corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica (art. 45 norme di attuazione del PTCP)
- Varchi funzionali ai corridoi ecologici (art. 46 norme di attuazione del PTCP)
- Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica (art. 47 norme di attuazione del PTCP)
- Grandi Dorsali Territoriali (art. 48 delle norme di attuazione del PTCP)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (art. 50 norme di attuazione del PTCP)
- Aree boscate (art. 51 norme di attuazione del PTCP)
- Fasce boscate (art. 52 norme di attuazione del PTCP).

Infine, il piano assume quale riferimento metodologico e di abaco delle soluzioni di base il Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali, predisposto dalla Provincia ed allegato al PTCP. Tale repertorio è riferimento anzitutto per ogni intervento di mitigazione ambientale, di qualificazione ambientale, in particolare sul sistema vegetazionale, delle acque e del territorio agrario, nonché di ricostruzione paesistica. Al raggiungimento di questi obiettivi, contribuiranno anche l'integrazione ed aggiornamento della parte relativa agli aspetti paesaggistici all'interno del Piano delle regole, in relazione all'aggiornamento della normativa del PTCP e, per quanto riguarda le aree comprese all'interno del Parco Rio Vallone, alla predisposizione del documento *"Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS"* da parte dell'ente parco.

Per tutto ciò che riguarda indirizzi e prescrizioni relative ad ogni singolo elemento indicato in precedenza, si rimanda alla normativa del vigente PTCP della Provincia di Milano, adeguatamente richiamata all'interno del Titolo IV – Norme di valenza paesistica del Piano delle Regole.

4. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO⁵

Come è già stato precisato, la variante al PGT mantiene invariati, confermandoli, i contenuti dei precedenti capitoli della relazione progettuale del Piano delle Regole, mentre a seguito delle varianti introdotte si provvede ad aggiornare i contenuti quantitativi del Piano delle Regole relativi alle aree normative, alle diverse tipologie di ambiti di intervento e all'applicazione del meccanismo della perequazione (aree di origine e aree di atterraggio).

Aree normative

Ambito funzionale	Superficie interessata - mq	% Superficie comunale
Città storica antica e moderna. Ambiti delle identità di interesse storico-culturali e Cascine di impianto storico – Ai	29.500	0,74
Città storica antica e moderna. Ambiti storici stratificati su impianti originari preesistenti – As	8.343	0,21
Città storica antica e moderna. Ambiti di recupero del tessuto urbano storico – AR	4.210	0,11
Cascina di impianto storico	15.486	0,39
Città consolidata. Insediamento pluripiano con edifici in linea a media/alta densità – R.Md.	70.936	1,79
Città consolidata. Insediamento con edifici in linea e isolati a media/bassa densità – R.Bd.	327.473	8,27
Città delle attività economiche. Ambito delle attività produttive consolidate – DP	134.960	3,41
Città delle attività economiche. Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE))	9.728	0,25
Ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR)	55.279	1,40
Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche (ACE)	12.903	0,33
Ambito di riqualificazione urbana (ARU)	17.403	0,44
Ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche (ATU)	150.640	3,80
Ambito agricolo	3.123.428	78,87
TOTALE	3.960.289	100,00

Tutela paesistica

Classe di sensibilità	Superficie Territoriale -mq	Suddivisione percentuale - %
Molto elevata	824.558	18,89
Elevata	2.539.447	58,18
Media	914.128	20,94
Bassa	86.956	1,99
TOTALE	4.365.089	100,00

⁵ Questo capitolo aggiorna il contenuti del Capitolo 8, all'interno della relazione illustrativa del PGT vigente.

Tutela vegetazionale

Ambiti di valore ambientale e paesaggistico	Superficie interessata – mq	% Superficie Comunale
Ambiti agricoli di rilevanza strategica	3.123.428	76,25
PLIS Parco Rio Vallone	815.853	18,69
Ambito di rilevanza paesistica	1.747.035	40,02
Ambito agricolo di rilevanza paesistica	1.888.150	43,26
Aree boscate esistenti e di progetto	341.530	7,82
Fascia di rilevanza paesistico-fluviale	1.079.340	24,73
Verde urbano, verde per la fruizione, attrezzato, sportivo e di mitigazione ambientale	288.504	6,61

Ambiti di intervento del tessuto urbano consolidato: quantità in progetto

MASATE

	Superficie Territoriale (mq)	Super. linda di pavimento (mq)	Volumetria (mc)	Aree pubbliche (mq)
AR2 (1)	4.210	-	-	4.210
ACR1	20.865	9.636	28.908	6.600
ACR2 (4)	10.239	2.000	6.000	6.235
ACR3	24.175	13.200	39.600	6.935 (2)
Area Cascina San Nabor	8.850	3.600	10.800	-
ACE6	12.903	11.330	-	0 (3)
ARU1	17.403	8.598	25.794	5.700
Totale	98.645	48.364	111.102	29.680

- (1) L'ambito di recupero comprende solamente la possibilità di ampliamento/nuova costruzione di superficie linda di pavimento destinata ad attività di interesse pubblico.
- (2) A questa superficie si aggiungono altri 1.400 mq destinati alla viabilità di accesso all'ambito di intervento.
- (3) Non è prevista la cessione di aree di interesse pubblico, che di conseguenza vengono completamente monetizzate.
- (4) La capacità edificatoria complessiva è pari a 3.300 mq. La differenza, pari a 1.300 mq, verrà realizzata nell'ambito ACR3 – Comparto 1. All'interno dell'ambito ACR2 potrà essere realizzata una Slp minima pari a 1.633 mq.

Ambiti di trasformazione per insediamenti urbani integrati per lo sviluppo delle attività economiche⁶: quantità in progetto

BASIANO/MASATE

	Superficie Territoriale (mq)	Super. linda di pavimento (mq)	Volumetria (mc)	Aree pubbliche (mq)
ATU1	64.142	33.550		28.048
ATU2	86.498	33.000		35.500 (1)
Totale	150.640	66.550		63.548

(1) Si aggiungono 2.000 mq di aree destinate alla viabilità di piano.

⁶ Si tratta di interventi previsti dal Documento di Piano e, quindi, non conformativi del regime dei suoli. Sono riportati nel Piano delle regole solo per completare il quadro degli interventi previsto dal piano.

Ambiti di intervento del tessuto urbano consolidato: destinazioni in progetto (superficie lorda di pavimento)

MASATE

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/ Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori (1)	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ACR1	8.672	964	-	-	9.636
ACR2	2.000	-	-	-	2.000
ACR3	13.200	-	-	-	13.200
Area Cascina San Nabor	3.600	-	-	-	3.600
ACE6	-	-	5.665	5.665	11.330
ARU1	7.816	782	-	-	8.598
Totale	35.288	1.746	5.665	5.665	48.364

(1) Le schede urbanistiche precisano meglio le suddivisioni tra le diverse destinazioni funzionali.

Ambiti di trasformazione urbana per l'insediamento di attività economiche: destinazioni in progetto (superficie lorda di pavimento)

MASATE

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/ Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ATU.2			6.600	26.400	33.000
Totale	0	0	6.600	26.400	33.000

BASIANO/MASATE

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/ Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ATU.1	-	-	6.710	26.840	33.550
Totale	-	-	6.710	26.840	33.550

Applicazione del meccanismo di compensazione e di spostamento della capacità edificatoria. Aree di origine

Per l'attuazione degli obiettivi prefigurati dal piano, sono previste tre diverse modalità di applicazione del meccanismo di compensazione:

- il primo, prevede l'attribuzione di una capacità edificatoria, ad aree che verranno gratuitamente cedute per l'attuazione della previsione di un parco urbano, con valenza ambientale, paesaggistica e naturalistica di aree a nord del canale Villoresi, comprese all'interno del PLIS Rio Vallone;
- il secondo, prevede la possibilità di attuare interventi di spostamento della capacità edificatoria dal tessuto consolidato, compresi i piani urbanistici in fase di attuazione, da trasferire su aree a questo scopo deputate;
- il terzo interessa aree classificate dal piano come “Fasce di mitigazione e di ambientazione stradale” e non ancora di proprietà pubblica. A queste aree è stato assegnata una volumetria di compensazione pari a 0,03 mq/mq che potrà essere utilizzata nei diversi ambiti di intervento, con un limite di incremento massimo della capacità edificatoria, rispetto alla capacità massima stabilita dall'elaborato Pr.04.7, pari al 10%.

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole - Relazione illustrativa

Aree per la realizzazione di interventi di interesse pubblico a dominanza ambientale:
indice di compensazione 0,10 mq/mq

Ambiti di generazione	Destinazione funzionale	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)
Parco urbano e verde fruibile a nord del Canale Villoresi – Parco “Le Foppe”	Attività produttive, artigianali, terziarie, servizi e laboratori	45.680	4.568
Totale		45.680	4.568

Masate applica un meccanismo che si fonda sul trasferimento di capacità edificatorie generate dal tessuto urbano consolidato e da piani urbanistici in fase di attuazione, in un ambito di completamento previsto dal piano e in aree di atterraggio di proprietà pubblica. Pertanto, la capacità edificatoria interessata dall'applicazione di questo meccanismo è la seguente:

Ambiti di generazione	Destinazione funzionale	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria (mc)
Tessuto urbano consolidato e Piani urbanistici in fase di attuazione	Residenza	Da definire in fase attuativa	Da definire in fase attuativa
Totale			

Applicazione del meccanismo di compensazione e di spostamento della capacità edificatoria. Aree di atterraggio

L'applicazione del meccanismo di compensazione prevede un legame diretto tra aree di origine ed aree di atterraggio della capacità edificatoria.

Sono previsti i seguenti ambiti di atterraggio:

Ambiti di atterraggio	Destinazione funzionale	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)
ACR3 – via Matteotti	Residenza	3.600	3.000
ATU2 – via Confalonieri	Attività produttive, artigianali, terziarie, servizi e laboratori	86.498	4.568
Totale		90.098	7.568

Pertanto, come le tabelle precedenti dimostrano, vi è una corrispondenza tra quantità di diritti volumetrici originati da aree non adeguati ad ospitarli ed aree invece appositamente individuate dal piano per ospitare in atterraggio questi diritti volumetrici: spetterà all'Amministrazione Comunale, in fase di attuazione degli interventi soggetti a pianificazione urbanistica, creare i presupposti affinché sia data concreta attuazione a quanto previsto.

Non rientra in questi conteggi, l'intervento relativo dell'ambito ACR2 che prevede l'applicazione del meccanismo compensativo, trattandosi di un intervento che già presenta una completa autonomia attuativa, avendo già individuato l'area che genera capacità edificatoria (ACR2) e l'area di atterraggio (Comparto 1 – ACR3).

ALLEGATO A

ESTRATTI RELAZIONE ILLUSTRATIVA PIANO DELLE REGOLE RELATIVI ALLA REGOLAMENTAZIONE DELLA TUTELA DELLA CITTA' STORICA (CAPITOLO 3) E DELLA CITTA' CONSOLIDATA (CAPITOLO 4)

3. LA REGOLAMENTAZIONE DELLA TUTELA DELLA CITTA' STORICA

3.1. PREMESSA

Il Piano delle Regole sulla base delle analisi e dei rilievi svolti dal Documento di Piano ha individuato gli immobili assoggettati a vincoli sovraordinati, nonché gli immobili o complessi edilizi di interesse storico, architettonico e culturale per i quali sono state definite norme di salvaguardia. Per un esame approfondito dei singoli elementi individuati, si rimanda all’Elaborato Pr.02.3 – Schede dei beni storici, architettonici ed ambientali.

La tutela della città storica antica e moderna si sostanzia nella regolamentazione di una serie di sistemi indicati nel Documento di piano ed individuati e normati con il Piano delle regole.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle regole ha individuato i seguenti elementi:

- elementi storico-architettonici
- nuclei di antica formazione
- insediamenti rurali di interesse storico.

Il nucleo storico centrale è stato individuato sulla base della cartografia di fine Ottocento dell’Istituto Geografico Milano e del Catasto di inizio Novecento, in osservanza dei principi indicati dal Piano territoriale paesistico regionale (art. 19) e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano (art. 36); tale individuazione comprende le aree a cornice paesistica del nucleo centrale, ed è più ampia rispetto a quella originaria, pone l’accento sul rapporto tra insediamenti e sistema della mobilità.

I percorsi storici costituiscono una trama territoriale di riferimento sia per la rete dei percorsi ciclopedonali, sia per la fruizione del territorio attenta alle caratteristiche storiche ed ambientali.

L’individuazione del sistema dei nuclei cascinali di interesse storico, insieme alla definizione di ambiti paesistici ad essi legati, introduce il tema dell’applicazione dei principi della tutela storica per gli ambiti cascinali.

La individuazione degli edifici di interesse testimoniale riconosce gli edifici presenti all’inizio del Novecento (oltre a qualche edificio connotante i luoghi, anche se più recente) e, a partire dal livello di modifica operato nei decenni, attribuisce livelli di variazione possibile.

E’ stato privilegiato il rapporto degli edifici con lo spazio pubblico, mantenendo livelli di tutela superiori per i fronti prospettanti sullo spazio pubblico e permettendo maggiori margini di modifica edilizia per le altre parti dell’edificio.

Le indicazioni contenute nel presente capitolo devono essere lette unitamente agli elaborati **Pr. 04.6a.** – Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione

degli edifici e degli spazi aperti e **Pr.04.6b.** – Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti per Basiano e agli elaborati **Pr.04.6c.** - Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti e **Pr.04.6d.** – Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti per Masate, sono prescrittive ed integrano puntualmente i contenuti degli articoli relativi alla città storica antica e moderna delle norme del Piano delle regole.

3.2. NUCLEI ED EDIFICI SOGGETTI A TUTELA

3.2.1. Elementi storico-architettonici

Sono gli edifici storici, religiosi, civili, rurali, ville, parchi e giardini di interesse storico, intesi come luoghi e scenari della memoria storica , compresi gli ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, le testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuale. Comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio.

Sono compresi gli elementi individuati e vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42.

I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione, secondo i seguenti indirizzi:

- la tutela conservativa dei beni in oggetto, volti al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza e al mantenimento dell'integrità e della significatività, anche estetico-visuale del contesto paesistico-ambientale connesso;
- la promozione di riutilizzi e recuperi, volti anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- la valorizzazione anche dei siti storici di non particolare emergenza architettonica o paesistica, ma che rappresentano un valore diffuso e capillare, capace di attribuire identità storica e culturale ai luoghi, nonché di assumere il ruolo di punti di appoggio per il progetto di rete ecologica provinciale.

3.2.2. Nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione sono intesi come nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, e sono caratterizzati da una struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie storiche, continue e riconoscibili. Sono considerate parte integrante dei centri e nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

Gli indirizzi per tali nuclei mirano:

- alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;

- alla tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio.

3.2.3. Insediamenti rurali di interesse storico

Sono i nuclei e le aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorte lungo la rete irrigua storica o lungo i percorsi storici, in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante.

Tali nuclei e aggregazioni sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e di deposito e servizio all'attività lavorativa.

Gli indirizzi per tali ambiti sono i seguenti:

- valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive edificate e nei rapporti con il contesto (unità aziendale, rete irrigua, alberature, strade agrarie);
- recupero del paesaggio agrario storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso modalità di intervento edilizio, nonché adozione di tecniche produttive che permettano lo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

3.3. DEFINIZIONE, CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO NEGLI EDIFICI DELLA CITTA' STORICA

L'impianto normativo del Piano delle regole attribuisce un ruolo fondamentale alla presenza, al mantenimento, alla conservazione ed al recupero degli edifici nella città storica attraverso le seguenti indicazioni:

- definizione degli interventi edilizi così articolati.
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
 - interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente
 - interventi di nuova edificazione
 - interventi di ristrutturazione urbanistica
- classificazione degli edifici della città storica antica e moderna secondo le seguenti tipologie di edifici:
 - edifici di valore storico ed architettonico
 - edifici di valore documentario ed ambientale
 - edifici di recente costruzione
 - pertinenze
 - aree verdi, spazi pubblici e collettivi
- criteri specifici di intervento in merito all'utilizzo dei materiali nella città storica e nei nuclei cascinali di interesse storico.

4. LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLA CITTA' CONSOLIDATA

4.1. PREMESSA

Il Piano delle Regole ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale “*insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento*” ed escludendo le aree di trasformazione e riqualificazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

4.2. L'IMPIANTO URBANO ESISTENTE¹

Basiano e Masate si sono formati a partire dai nuclei rurali organizzatori del paesaggio agricolo costituiti da cascine sparse e da nuclei veri e propri costituiti dall'area centrale di Masate, cui si aggiungono gli aggregati attorno a cascina Osella e Corte Gariboldi e dall'area centrale di Basiano, cui si aggiunge Villa Cosmi, gli edifici circostanti e il relativo parco e il nucleo di cascina Castellazzo.

Ad oggi sono ancora molte e significative le permanenze degli edifici storici, seppure nel tempo si è persa la testimonianza di alcuni edifici ed altri, attualmente esistenti, non corrispondono per la maggior parte agli edifici storici originari: in ogni caso, nonostante la sostituzione degli edifici originari, permane, ancora oggi, il senso e la riconoscibilità del nucleo storico, anche rafforzato da interventi unitari di riqualificazione e di recupero, che hanno portato alla sistemazione di edifici pubblici e privati, nonché del sistema degli spazi pubblici .

¹ Per un approfondimento si veda il Capitolo 6.6. del Dp.01 - Relazione Illustrativa del Documento di Piano.

Le rappresentazioni cartografiche in serie storica, evidenziano, a partire dal secondo dopoguerra, un processo di espansione che, a partire dai margini a ridosso dei nuclei allora edificati, ha interessato le aree circostanti fino ad espandersi in più parti del territorio dei due comuni, con la localizzazione di edifici destinati ad attività economiche nella parte nord del territorio di Basiano e nella parte sud del territorio di Masate, mentre la residenza è presente in prevalenza nelle aree centrali del territorio di entrambi i comuni.

Basiano e Masate presentano oggi un sistema insediativo connotato da un'area urbanizzata che si sviluppa in direzione nord-sud destinata a funzioni residenziali, di aree industriali ed artigianali prevalentemente separate dalle zone residenziali, e collocate ai margini del tessuto residenziale. Vi è, infine, una significativa presenza di aree e servizi pubblici, ma anche privati di uso pubblico, come gli oratori, che forniscono ai cittadini un'offerta variegata di luoghi di interesse pubblico.

La struttura urbana è condizionata, solo in parte, dalla presenza di alcune infrastrutture viabilistiche che determinano alcuni limiti e margini al tessuto edificato: a nord di Basiano il tracciato dell'Autostrada A4 e della SP Cambiago-Trezzano Rosa, ad est di Basiano e Masate la SP Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda e a sud di Masate la SP Gessate-Masate.

4.3. CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA

Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati nel Documento di Piano, è rilevabile la necessità di affiancare alla logica di riduzione del consumo di suolo, che ha individuato ambiti di trasformazione quali luoghi già urbanizzati da riqualificare, l'individuazione di due ambiti consolidati prevalenti: quello residenziale e quello per lo svolgimento delle attività economiche.

L'ambito consolidato residenziale prende atto delle trasformazioni avvenute ed estende il principio della perequazione urbanistica definendo tre soli indici che consentono modesti ampliamenti finalizzati agli adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti per le zone di minore densità e limiti al contempo il raggiungimento dell'indice più alto individuato dai Piani vigenti. Questa scelta consente anche il mantenimento degli spazi a verde pubblico e privato attualmente presenti nell'abitato di Basiano e Masate.

L'ambito delle attività lavorative è comprensivo di tutte le zone esistenti con destinazione produttiva secondaria, terziaria e commerciale, per le quali si prevede l'unificazione degli indici differenziandoli sulla base della destinazione insediabile al fine di promuovere l'adeguamento, il rinnovo e la riqualificazione dell'apparato delle attività economiche in senso generale, garantendo anche un alto livello di flessibilità funzionale.

In sintesi l'insieme degli ambiti individuati è il seguente:

- Ambiti delle identità di interesse storico-culturale. Sono costituiti da edifici e dai nuclei di antica formazione e dai nuclei cascinali di impianto storico.
- Ambiti storici stratificati su impianti originari. Sono costituiti da parti della città storica che hanno subito evoluzioni, anche radicali, nel corso del tempo.
- Ambiti di recupero del tessuto urbano storico. Sono le zone individuate per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- Ambiti residenziali consolidati. Sono le zone consolidate prevalentemente a destinazione residenziale, suddivise in funzione della densità edilizia e del peso

insediativo (per le caratteristiche dei due comuni, sono state individuate una classe di media/alta ed una di media/bassa densità).

- Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale. Sono comprese in tali ambiti, aree contigue al tessuto consolidato, di particolare importanza, in prevalenza non attuate dal precedente strumento urbanistico e soggette a piano attuativo.
- Ambiti per attività economiche. Sono comprese in tali ambiti le zone consolidate destinate ad attività lavorative e sono suddivise in attività produttive consolidate e attività economiche non produttive.
- Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione per attività economiche. Sono comprese in tali ambiti, aree contigue al tessuto consolidato, di particolare importanza, in prevalenza non attuate dal precedente strumento urbanistico e soggette a piano attuativo.
- Ambiti destinati all'agricoltura. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.
- Ambiti per attrezzature private di uso pubblico. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni destinate ad attività e servizi privati di utilizzo pubblico.
- Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Sono comprese in tali ambiti le aree e le costruzioni pubbliche destinate ad attività e servizi pubblici.
- Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi. Sono incluse in tali ambiti le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali distributori di carburante e gli autolavaggi.
- Ambiti di rispetto. Sono compresi gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Agli ambiti della città consolidata, così come previste dal documento di piano, si aggiungono gli ambiti di trasformazione per insediamenti urbani integrati per lo sviluppo della residenza e delle attività economiche.

4.4. INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

L'inquadramento del tema relativo alle destinazioni d'uso è svolto nella parte iniziale del documento essendo di riferimento per il complesso delle aree ed edifici facenti parte del tessuto consolidato.

La legge regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; nell'operare poi una distinzione tra la destinazione d'uso qualificante e quelle complementari od accessorie o compatibili ne consente il passaggio dall'una all'altra, specificando inoltre che possono coesistere senza limitazioni percentuali.

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale perdendo al contempo senso i concetti di "integrazione" e "rendere possibile".

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Basiano e Masate parte quindi dall'assunto che tra la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili non vi sia nella pratica alcuna differenza.

A tal fine le destinazioni d'uso sono state differenziate sulla base di una catalogazione puntuale così da poter individuate quelle escluse con precisione.

Il catalogo organizza gli usi per categorie ai fini della verifica dell'aggravio della dotazione di servizi e per destinazioni d'uso al fine dell'esclusione degli usi non ammessi; per ogni destinazione viene data nelle norme la relativa destinazione come riportato nel seguito.

Categoria: Residenza

Destinazioni d'uso: Residenza

Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo.

Categoria: Attività primarie

Destinazione d'uso: Agricoltura

Agricoltura ed attività connesse comprese la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, come normato dall'art. 59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

Destinazione d'uso: Florovivaista.

Attività di coltivazione, allevamento e vendita di arbusti, alberi e prodotti relativi alla sistemazione delle aree verdi, comprese le strutture necessarie allo svolgimento dell'attività (serre, tettoie, depositi, ecc.).

Categoria: Attività secondarie

Destinazione d'uso: Industria e artigianato

Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori, spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Destinazione d'uso: Artigianato di servizio

Attività di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale attività che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

Destinazione d'uso: Attività di logistica

Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci, non al servizio di attività insediate nell'ambito, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Destinazione d'uso: Produttivo insalubre di prima classe

Attività insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265

Destinazione d'uso: Produttivo insalubre di seconda classe

Attività insalubri di seconda classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265

Categoria: Attività terziarie

Destinazione d'uso: Ricettivo

Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti e lavoratori, college

Destinazione d'uso: Uffici direzionali

Attività direzionali, attività amministrative in genere (bancarie, finanziarie, assicurative, ecc.). Sedi di enti ed associazioni

Destinazione d'uso: Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca.
Attività di ufficio, laboratorio e sportello a servizio delle persone e delle imprese. Attività di analisi, ricerca e sviluppo, laboratori. Sedi di enti ed associazioni. Studi professionali ed agenzie (turistiche, pubblicitarie, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.).

Categoria: Attività commerciali e pubblici esercizi

Destinazione d'uso: Esercizi di vicinato

Esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lettera d) del D.Lgs.n°114/98.

Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di prossimità

Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98, da 151 mq fino a mq 750.

Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di rilevanza locale

Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98, da 751 mq fino a mq 1.500.

Destinazione d'uso: Grande struttura di vendita

Grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lettera f) del D.Lgs. n°114/98.

Destinazione d'uso: Centro commerciale

Centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. n°114/98.

Destinazione d'uso: Pubblici esercizi, locali di intrattenimento di prossimità

Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza inferiore o uguale a 200 persone; si tratta di attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici prevalentemente destinati ad altro uso.

Destinazione d'uso: Pubblici esercizi, locali di intrattenimento di rilevanza locale

Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, con capienza superiore a 200 persone; si tratta di attività che richiedono fabbricati con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Destinazione d'uso: Commercio all'ingrosso

Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lettera s) del D.Lgs. n° 114/98.

Destinazione d'uso: Attività paracommerciali.

Attività equiparabili a 1 commercio, comprendono attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, stirerie, calzolerie, lavanderie, tintorie, fotografi, eliografi, corniciai, ecc.

Categoria: Attività non appartenenti al terziario

Destinazione d'uso: Attrezzature private

Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione e al tempo libero, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private, non assimilabili alle attrezzature pubbliche, come definite dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Attrezzature tecnologiche

Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazioni ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche, come definite dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Centri di telefonia mobile.

Consistono nelle funzioni svolte da impianti e stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare.

Destinazione d'uso: Attività di distribuzione carburanti

Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Categoria: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Destinazione d'uso: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, come definite dal Piano dei Servizi.

Destinazione d'uso: Residenza pubblica

Residenza pubblica o assimilabile rientrante fra i servizi, come definita dal Piano dei Servizi.

E' da rilevare come sia stata collocata nella categoria delle attività terziarie la destinazione d'uso "laboratori" in quanto intesi come i luoghi in cui si svolgono attività di ricerca e sviluppo e non gli spazi di produzione artigianale che sono assimilati alla destinazione d'uso "artigianale".

In merito ai mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie, è stato individuato come aggravio e comunque modifica del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre al passaggio tra le "categorie" delle destinazioni d'uso, anche il passaggio dalla categoria delle attività terziarie a quelle commerciali e pubblici esercizi, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato e di pubblici esercizi o locali di intrattenimento con capienza superiore a 200 persone.

In fase di esclusione delle destinazioni d'uso non ammesse in riferimento alle diverse zone consolidate, ritenendo di dover consentire una certa flessibilità fra le destinazioni ammesse, sono stati in linea generale distinti due ambiti funzionali, da una parte la residenza e dall'altra l'insieme delle destinazioni afferenti alle attività lavorative.

4.5. CRITERI DI INTERVENTO PER LA CITTA' CONSOLIDATA

Il Capo II – Ambiti del tessuto urbano consolidato, del Titolo II della parte di norme relativa al Piano delle regole è dedicato alla regolamentazione degli interventi nella città consolidata.

Sono stati individuati i seguenti ambiti della città consolidata:

- città storica antica e moderna, suddivisa in ambito delle identità di interesse storico-culturale, ambito storico stratificato su impianti originari preesistenti e cascine di impianto storico
- città consolidata. Insiamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità
- città consolidata. Insiamenti pluripiano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità
- città delle attività economiche. Ambito delle attività produttive consolidate
- città delle attività economiche. Ambito delle attività economiche non produttive (ricettive, commerciali, terziarie, espositive).

Per ciascun ambito vengono esplicitati:

- definizioni e principi ispiratori
- modalità di intervento
- indici e parametri urbanistici ed edilizi
- destinazioni d'uso
- prescrizioni particolari.

Per l'ambito della città storica antica e moderna è stato predisposto un articolato normativo approfondito e dettagliato, costituito dal Titolo quarto – Definizioni degli interventi edilizi dell’Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, dall’Allegato A – Classificazione e criteri di intervento degli edifici della città storica, dall’Allegato B – Criteri e prescrizioni in merito all’uso dei materiali negli edifici della città storica, integrato dalle citate tavole di classificazione degli edifici e degli spazi aperti e dalle modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti².

Per gli ambiti della città consolidata a media/alta e media/bassa densità a destinazione residenziale e per attività economiche, nel caso di interventi di demolizione e/o ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso e nel caso di lotti liberi contigui con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq, soggetti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, unitamente agli interventi di ampliamento per edifici a destinazione residenziale mono e bifamiliari, potranno usufruire del principio di incentivazione attraverso l’applicazione di un incremento di capacità edificatoria pari al 10% di quella stabilita dal Piano delle regole. Tale “premio” volumetrico è pari al 15% nel caso degli ambiti individuati dalle tavole del Piano delle regole per gli edifici di Basiano, lungo via Manzoni e via Porta, nel tratto compreso tra la rotatoria di viale delle Industrie e la rotatoria a nord del tracciato dell’Autostrada A4, al fine di avviare un processo coordinato di riqualificazione e rinnovo del tessuto edilizio degradato e cresciuto con modalità non coordinate.

Nell’ambito delle attività produttive consolidate, in caso di dismissioni, prima dell’insediamento di nuove attività dovrà essere predisposto un piano attuativo, oppure

² Si tratta dell’elaborato Pr.04.6a. e Pr.04.6b. per Basiano e Pr.04.6c. e Pr.04.6d. per Masate.

avviare le procedure previste dal Piano delle regole per gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano, al fine di evitare frammentazioni del tessuto insediativo e riduzione della qualità complessiva degli interventi.

4.6. CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Il Capo III – Ambiti per insediamenti urbani integrati, del Titolo II della parte di norme relativa al Piano delle regole è dedicato alla regolamentazione degli interventi di completamento del tessuto della città, che sono in continuità con il tessuto consolidato e, in prevalenza, costituiscono la conferma di previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico.

I principi di perequazione, compensazione ed incentivazione sono incorporati nelle norme, con specifici richiami nel testo e nelle tavole allegate per l'individuazione di dettaglio delle aree interessate.

Sono state previste tre diverse categorie di trasformazioni diffuse:

- ambiti di recupero del tessuto urbano storico – AR;
- ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR;
- ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente presenza di attività economiche – ACE;
- ambiti di interesse pubblico - AIP.

A queste si aggiungono gli ambiti di trasformazione per insediamenti integrati per funzioni residenziali e per attività economiche – ATU, in parte localizzati sul territorio di Basiano ed in parte su quello di Masate, con la prevista applicazione dei criteri di compensazione urbanistica.

Per ciascun ambito è stata predisposta una scheda urbanistica che contiene le seguenti informazioni:

- immagine fotografica dal satellite
- descrizione aree di intervento
- stato di fatto: quantità esistenti, destinazioni e azzonamento di PRG
- individuazione cartografica dell'ambito di intervento
- caratteristiche ed obiettivi di progetto
- parametri urbanistici con l'indicazione della superficie territoriale, Superficie lorda di pavimento assegnata, Slp di compensazione, Slp minima, Slp di incentivazione, Slp massima, volume massimo e altezza massima
- destinazioni ammesse, principali e compatibili, destinazioni escluse
- aree di interesse pubblico, suddivise per principali categorie
- prescrizioni particolari
- tavola esemplificativa che riporta il perimetro, gli edifici esistenti da mantenere, le aree di concentrazione della capacità edificatoria, le aree di interesse pubblico, i tracciati dei percorsi e collegamenti ciclo-pedonali, i filari alberati esistenti e di progetto, la riqualificazione e il rinnovo dei fronti urbani.

L’elaborato Pr.04.7 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana, riporta approfondimenti progettuali per ciascun ambito di intervento³.

In sede di elaborazione degli strumenti attuativi dovranno essere attivate specifiche azioni e criteri volti alla valorizzazione paesistica, ambientale e naturalistica dei contesti interessati dagli interventi, con particolare attenzione alla qualificazione degli elementi sensibili (bosco, corsi d’acqua, orli di terrazzo, ...) inclusi nel perimetro, unitamente agli approfondimenti legati alle componenti ambientali da affrontare con appositi studi, così come indicato dagli artt. 27 e 28 del Piano delle Regole.

Alcune indicazioni rispetto agli ambiti di completamento collocati a ridosso del perimetro del PLIS Rio Vallone e agli ambiti di recupero, considerando che alcune indicazioni per gli ambiti di trasformazione sono già stati formulati all’interno del Documento di Piano⁴.

Per gli ambiti a ridosso di aree interne al PLIS Rio Vallone, si evidenzia che gli stessi si dovranno configurare come ambiti di riqualificazione e ricomposizione dei fronti urbani. Pertanto, la progettazione dovrà essere orientata alla costruzione di un rapporto organico tra aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti (ad esempio con la creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, inserimento paesistico-ambientale degli interventi, definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale di spazi aperti/spazi costruiti, – anche in riferimento alle tipologie riportate nel Rep. “B”, allegato al PTCP).

Per quanto riguarda gli ambiti di recupero, tenuto conto che la sostenibilità degli interventi di trasformazione deve partire da una puntuale valutazione dell’incidenza delle trasformazioni stesse, ponendo a confronto adeguatamente i livelli di pressione e di alterazione con le caratterizzazioni, le sensibilità e le vulnerabilità del sistema paesaggistico ed ambientale, si propone che l’attuazione di questi interventi interessanti nuclei ed edifici di antica formazione, sia subordinata a specifico studio di compatibilità storico-architettonica e paesistica. Tale studio, mediante la redazione di dettagliata analisi circa l’evoluzione storica e il corretto inserimento nel contesto del centro storico – con particolare riferimento alla preminenza dell’interesse storico, alla morfologia, alle tipologie costruttive – dovrà definire e valutare la coerenza degli interventi proposti rispetto agli elementi connotativi e strutturali del contesto di riferimento.

La lettura combinata degli articoli della parte di norme del Piano delle regole, art. 27. e art. 28., del Documento di piano, art. 13. e 17. relativi modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione e alla disciplina dei programmi integrati di intervento, del Piano dei servizi, art. 5. e art. 6. relativi alla dotazione minima di aree di interesse generale e alla possibilità di monetizzazione, consente di dare concreta attuazione alle previsioni degli ambiti di trasformazione.

L’obiettivo complessivo raggiunto per gli ambiti di completamento e di trasformazione è quello di garantire una dotazione minima di aree di interesse pubblico di 30 mq per

³ Si ricorda che l’elaborato Dp.01. – Relazione illustrativa – Parte seconda del Documento di Piano, già contiene le schede urbanistiche relative agli ambiti di trasformazione urbana.

⁴ Paragrafo 4.4. dell’elaborato Dp.01 – Relazione illustrativa – Parte seconda del Documento di Piano.

abitante per la residenza⁵, 20 mq ogni 100 mq di superficie linda di pavimento per le attività produttive, 100% della superficie linda di pavimento per le attività terziarie, ricettive e commerciali⁶: vi è comunque la possibilità di una monetizzazione parziale delle aree di interesse pubblico senza scendere al di sotto di 24 mq per abitante per la residenza, 10 mq ogni 100 mq di Slp per le attività produttive 80% della Slp per le attività terziarie, ricettive e commerciali⁷.

Le Amministrazioni Comunali con l'individuazione degli ambiti per insediamenti urbani integrati, intendono raggiungere obiettivi di riqualificazione ampia ed articolata del territorio, avviando un processo profondo di trasformazione delle attività e delle funzioni di parti importanti, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, del territorio: ciò significa elaborare progetti unitari, in cui le aree di utilizzo privato e quelle di utilizzo pubblico svolgano una funzione di integrazione reciproca, attribuendo comunque allo spazio pubblico funzioni di “nuova” centralità urbana.

⁵ Utilizzando il parametro di 150 mc per abitante ed un'altezza virtuale di 3,00 metri.

⁶ Per le attività commerciali la dotazione del 100% della Slp è valida solamente per i negozi di vicinato, mentre per le medie e grandi strutture la dotazione di aree standard è dettata dall'art. 65.

⁷ Anche in questo caso, la norma è valida solamente per i negozi di vicinato.