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

Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

Nuovo PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i.

ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.

Masate, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

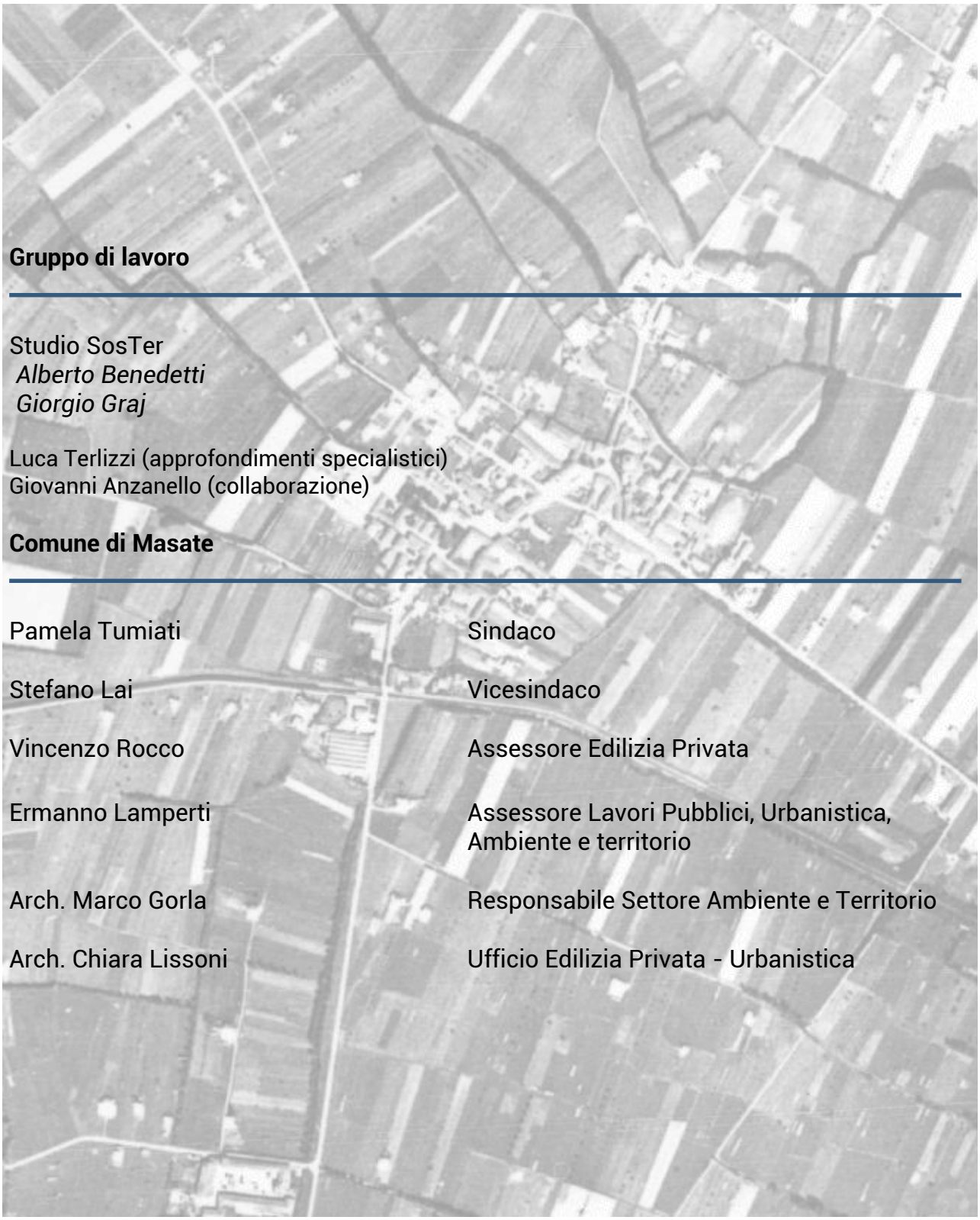
Relazione

Sindaco

Segretario comunale

Agosto 2021

Soster
STUDIO SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE
Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)
Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Masate

Pamela Tumiati	Sindaco
Stefano Lai	Vicesindaco
Vincenzo Rocco	Assessore Edilizia Privata
Ermanno Lamperti	Assessore Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente e territorio
Arch. Marco Gorla	Responsabile Settore Ambiente e Territorio
Arch. Chiara Lissoni	Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica

INDICE

PARTE I
La storia e i caratteri dello sviluppo del territorio urbano di Olginate

1. Le invarianti del Piano delle Regole..... pag. 1
2. Le modalità di lettura operate dal Piano delle Regole per il riconoscimento delle caratteristiche fisico-morfologiche dell'assetto urbano di Masate..... pag. 2
3. L'analisi storica della dimensione urbana..... pag. 2

PARTE II
Gli ambiti, le discipline e i vincoli del Piano delle Regole

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC)..... pag. 13
1.1. Il richiamo degli aspetti dei nuclei di antica formazione..... pag. 13
1.2. Le modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione previste dal nuovo PGT..... pag. 19
1.3. Il tessuto di recente formazione..... pag. 19
1.3.1. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale..... pag. 19
1.3.2. Gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale..... pag. 21
1.3.3. Gli ambiti con disciplina particolare: ambiti a prescrizione specifica (APS) e ambiti a pianificazione convenzionata (APC)..... pag. 24
2. Le aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato..... pag. 29
2.1. La disciplina del tessuto agricolo: le aree destinate all'agricoltura di interesse strategico..... pag. 29
2.2. La disciplina del tessuto di rilevanza paesistico-ambientale ed ecologica: le aree boscate PIF e il Parco Agricolo Nord Est..... pag. 31
3. Il repertorio di beni assoggettati a tutela in base alla normativa regionale..... pag. 34
4. Il sistema dei vincoli, delle tutele e delle limitazioni d'uso del suolo..... pag. 37
4.1 I vincoli e le tutele derivanti dalla legislazione statale, regionale e dal PTCP della Città Metropolitana di Milano..... pag. 37
4.2. I vincoli e le prescrizioni di carattere amministrativo..... pag. 39
4.3. I vincoli e le prescrizioni derivanti dalla componente geologica e idrogeologica..... pag. 41
5. La lettura complessiva del territorio comunale di Masate: le classi di sensibilità paesaggistica..... pag. 42

PARTE I

La storia e i caratteri dello sviluppo del territorio di Masate

1. Le invarianti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art.10 della l.r. 11 marzo 2005, n.12 e smi, non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il Piano delle Regole del PGT, in conformità alla vigente legislazione regionale, rappresenta lo strumento della disciplina delle parti del territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana e gli spazi interclusi o di completamento, oltre agli ambiti non antropizzati; trova perciò applicazione sull'intero territorio comunale, fatta eccezione per i seguenti elementi:

- **gli Ambiti di Trasformazione ex art.8 l.r. n.12/2005 smi, disciplinati dal Documento di Piano;**
- **gli spazi disciplinati dal Piano dei Servizi ex art.9 l.r. n.12/2005 smi.**

La disciplina di questo terzo atto del nuovo PGT prevede di:

- **definire, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) come l'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione o l'edificazione dei suoli, a cui si aggiungono in essi le aree libere intercluse o di completamento;**
- **riconoscere gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;**
- **determinare gli edifici e le aree a rischio di compromissione o degrado;**
- **contenere, in riferimento alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1 lett. b) della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., anche attraverso la relazione di appositi strumenti di settore;**
- **individuare le aree destinate all'agricoltura, le aree boscate, le aree verdi di mitigazione ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.**

Il Piano delle Regole si compone della presente relazione tecnico-illustrativa, della Normativa tecnica di attuazione e dal seguente impianto cartografico:

PR 01	Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica
PR 02	Carta della sensibilità Paesaggistica
PR 03	Carta del Piano delle Regole
PR 04	Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp
PR 05a	Carta del Piano delle Regole
PR 05b	Carta del Piano delle Regole
PR 06	Carta delle modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Masate
PR 07	Carta del consumo di suolo
PR 08	Carta del Bilancio ecologico di suolo

2. Le modalità di lettura operate dal Piano delle Regole per il riconoscimento delle caratteristiche fisico-morfologiche dell'assetto urbano di Masate

Il complesso di informazioni redatte nella presente relazione è finalizzato al riconoscimento del percorso storico e dello sviluppo fisico-morfologico degli elementi della strutturazione urbana del territorio comunale di Masate.

L'analisi dei documenti inerenti alla pianificazione del passato permette di cogliere il quadro complessivo dell'evoluzione temporale del territorio. L'archivio cartografico comprendente le rappresentazioni cartografiche in scala che coprono l'intero territorio comunale a partire dalla seconda metà del XX secolo. L'analisi storica si articola in macro-sequenze temporali, in riferimento alla tipologia di strumento della pianificazione vigente in quel determinato arco di tempo, da cui si ricavano le informazioni e i caratteri che hanno portato all'attuale configurazione dell'assetto urbano di Masate. Per agevolare la lettura dello sviluppo della dimensione urbana locale, verrà mostrata, a fondo sezione, una carta di sintesi di tutte le soglie analizzate.

All'interno dell'evoluzione storica di Masate, inoltre, vi sono accenni e approfondimenti sull'evoluzione dei nuclei di antica formazione, così che si possano riconoscere gli aspetti fisici e strutturali degli edifici, dei manufatti e impianti che caratterizzano la tradizione storico-culturale e il patrimonio edilizio del territorio. La lettura analitica del tessuto di antica formazione è finalizzata alla definizione delle modalità operative assunte dal nuovo PGT. Tali modalità prevedono diversi gradi d'intervento sugli edifici rispetto all'epoca di costruzione. Infine, saranno mostrate le rappresentazioni di sintesi dell'intero excursus storico dei nuclei di antica formazione.

3. L'analisi storica della dimensione urbana

Prima di descrivere le macro-sequenze temporali della pianificazione passata di Masate, è necessario dare brevi cenni storici sulla nascita del territorio e sugli sviluppi del XIX secolo e gli inizi del XX secolo.

Il territorio di Masate, insieme a quello di Basiano (attualmente "Unione dei comuni"), si è formato a partire dai nuclei rurali organizzatori del paesaggio agricolo costituiti da cascine spase e dagli aggregati posti nella zona centrale (centro storico) e attorno a cascina Osella e Corte Gariboldi. Il suo nome coincide con quello della famiglia de Maxate, che nel XIII secolo abitava a Milano e che aveva possedimenti in questa zona orientale. L'abitato, di tradizione agricola e poi tessile, si era formato attorno all'anno Mille; tra gli elementi della tradizione storica, infatti, vi sono i manufatti dell'antica Cascina Santi Naborre e Felice che risalgono ad un'epoca precedente al XII secolo. La peculiarità che ha contraddistinto nel tempo il territorio di Masate, e in generale tutti i territori a nord del Villoresi, è il suo utilizzo per l'estrazione dell'argilla. A partire dal secondo dopoguerra, però, la domanda di mattoni pieni come elementi portanti diminuì a favore del cemento armato e le cave furono progressivamente abbandonate.

Le origini (1800)

Si evince quindi che l'evoluzione storica dell'abitato di Masate è legata alle varie fasi dell'economia dell'area milanese. Nel 1800, il comune è coinvolto e partecipe del mutamento della struttura economica agricola che, con le prime riforme catastali e i nuovi sistemi di tassazione, coinvolge la proprietà terriera, il tipo di condizione e le colture stesse, portando il sistema economico dell'auto-consumo al sistema fondato sulla produttività. A tal proposito, vengono impiantate e potenziate colture più complesse ma redditizie come il gelso, la vite e, nel periodo di maggior espansione, il baco da seta, il quale da inizio al processo di industrializzazione e lo sviluppo delle prime filande. Con lo sviluppo agricolo e la prima industrializzazione si modella l'attuale nucleo di antica formazione; la struttura originaria dell'aggregato urbano si configura lungo due assi stradali ortogonali di attraversamento nord-sud ed est-ovest. All'incrocio dei suddetti assi, sorge l'attuale parrocchia di San Giovanni Evangelista. L'abitato originario si sviluppa man mano in direzione sud, risentendo fortemente l'espansione agricola ottocentesca sia per l'aumento delle colture specializzate impiantate verso l'attuale Chiesa S. Nabore (al tempo cascina) e lungo la fascia di territorio adiacente al Rio Vallone, sia per facilitare lo scarico lungo il Torrente Trobbia. Tale configurazione ed espansione ha favorito la crescita di attrattività del comune, riscontrabile nei luoghi di vendita al dettaglio delle attuali Via Milano, Via S. Giovanni e Via Roma.

Lo sviluppo del 1900

Alla fine dell'800 e agli inizi del 900 si assiste: da un lato alla crisi della produzione agricola (soprattutto del gelso); dall'altro, il graduale abbandono della compagna e la progressiva industrializzazione nelle zone più prossime al capoluogo lombardo determinano problemi legati all'intesa urbanizzazione. Di conseguenza, anche se indirettamente, le fasce agricole più esterne a Milano soffrono della suddetta crisi. A Masate, come tutti i piccoli centri della zona, l'agricoltura perde gradualmente il suo interesse economico; di conseguenza, l'attività edilizia, per quanto modesta agli inizi del secolo, più che essere rivolta a nuovi ampliamenti è finalizzato al recupero delle corti rurali ai fini dello sviluppo residenziale per soddisfare l'insorgente domanda abitativa, anche a fronte di un forte incremento dell'indice di affollamento degli abitanti. Nel periodo post-bellico, il caotico ritmo di crescita milanese non coinvolge particolarmente l'ambito est in cui si inserisce Masate. L'economia agricola, ormai in agonia, lascia spazio all'industrializzazione che, però, produce problemi sociali legati allo sviluppo dei luoghi del lavoro, dell'abitazione e dei servizi.

A Masate e nei centri abitati dell'ambito est milanese, la suddetta situazione produce una nuova tendenza insediativa che ha caratterizzato lo sviluppo dell'aggregato urbano all'esterno dell'antico centro. Questa tipologia di sviluppo, prevalentemente a carattere residenziale, trova la sua origine dalla generale tendenza della popolazione a creare nuclei abitativi autonomi all'esterno dell'abitato, abbandonando le residenze del vecchio nucleo le cui condizioni abitative risultano scarse. Gli unici interventi edilizi sono affidati all'iniziativa di alcuni gruppi di abitanti. L'espansione verso l'esterno si evince verso nord e nord-est; le direttrici di sviluppo sono dettate dalla scelta di un terreno più favorevole all'urbanizzazione (asciutto e non solcato da corsi d'acqua) e dai naturali e spontanei processi di attrazione (osmosi) con il vicino abitato di Basiano.

Lo sviluppo urbano e l'evoluzione della pianificazione

La propensione ai processi di riorganizzazione urbanistica e recupero edilizio sono alcuni dei principi presenti nei piani a venire dopo il secondo dopoguerra fino ad oggi. Infatti, a fronte di una mancato sviluppo omogeneo degli spazi, a partire dagli anni 70' iniziano a formarsi una serie di Piani urbanistici comunali tesi a regolare l'organizzazione spaziale del territorio, cominciando proprio dall'espansione del centro abitato verso nord e nord-ovest, e verso sud. Le macro-sequenze temporali della pianificazione del comune di Masate si riferiscono a:

- **MACRO-SEQUENZA 1:** *Il Piano di Fabbricazione (PdF) degli anni 70';*
- **MACRO-SEQUENZA 2:** *Il Piano Regolatore Generale (PRG) tra gli anni 80' e gli inizi del nuovo millennio;*
- **MACRO-SEQUENZA 3:** *il Piano di Governo del Territorio del 2008 e le successive modifiche tramite varianti urbanistiche;*

È importante evidenziare che la linea urbanistica assunta dal primo Piano di Fabbricazione viene ereditata dagli strumenti che susseguono, poiché il Piano urbanistico comunale non si concentra solo sul risolvere i problemi di natura urbanistica, ma anche di quelli di natura socio-economica e a quelli legati all'ambiente e il paesaggio locale e sovralocale.

MACRO-SEQUENZA 1: *Il Piano di Fabbricazione (PdF) degli anni 70'*

Agli albori dell'organizzazione territoriale di Masate c'era il Regolamento Edilizio. Nel 1970 viene approvato con D.C.C. n.14 del 27/02/1970 il Programma di Fabbricazione che apporta sostanziali modifiche al Regolamento Edilizio, divenendo così il primo strumento urbanistico comunale. Attraverso l'indagine della cartografia messa a disposizione dall'amministrazione comunale, si evince già come venga operata una lettura della struttura del territorio alla scala vasta, analoga a quella operata per l'attuale ambito "Est Milanese" (allegato A). La cartografia messa a disposizione (Allegati B, D, ed E) consente di identificare lo stato di fatto del territorio e la prima partizione del territorio in "zone omogenee", di cui al DM n.1444 del 2 aprile 1968, in base alla loro destinazione e tipologia: i comparti esistenti adibiti alla residenza e alla produzione (A e B); le zone C e D previste per l'espansione (residenziale e produttiva) e le zone F per il rispetto del verde, del suolo agricolo (E) e delle attrezzature collettive. Il PdF del 1970 definisce una prima stagione di espansione urbana, sia residenziale che produttiva, che forma una prima corona attorno ai nuclei abitati esistenti a nord del Villoresi, lungo i tre assi viabilistici storici (Via Milano, Via Roma, Via XXV aprile). Tale sviluppo ha portato alla saldatura dei due nuclei storici di Masate in un unico aggregato urbano, interessando progressivamente i territori agricoli di nord-ovest, fino al comune di Basiano. Inoltre, vi è la previsione di completamento per destinazioni residenziali della porzione di territorio ricompresa tra il nucleo esistente e il nuovo tracciato della SP179, sia a nord che a sud del canale Villoresi. Infine, la configurazione di un intero fronte produttivo, ad ovest, lungo tutta la discesa dell'asse sud (da Via Milano a Via Risorgimento, attestandosi sulla SP179), rappresenta una delle principali eredità della pianificazione che individua come luogo preferenziale per la concentrazione delle attività produttive l'incrocio tra la SP179 e Via Allende (direttrice di collegamento per Gessate), per la maggiore accessibilità.

A mostrare l'insieme delle zone, le quali concorrono a formare lo strumento necessario per un efficace disciplina urbanistica, si riportano gli estratti delle tavole B ed E del PdF 1970.

Estratto cartografico: gli allegati B (stato di fatto), D ed E (zone omogenee) del PdF del 1970

Tra il 1972 e il 1974, viene prodotto un secondo Piano di Fabbricazione, approvato dalla giunta regionale lombarda con deliberazione n. 9011 del 9 luglio 1974, che modifica e affina le analisi e previsioni del 1970. In mancanza di un supporto pianificatorio di livello regionale e comprensoriale sul quale orientare le scelte e gli obiettivi particolari del piano, nel PdF del 1974 i tecnici e l'amministrazione comunale hanno anticipato alcune dinamiche moderne, in particolare quella di contenere in modo più oculato le precedenti prospettive di sviluppo, attuando una politica di maggiore salvaguardia del territorio, in attesa della programmazione di obiettivi più generali legati alla pianificazione. Dunque, da un lato vengono definite le previsioni alla scala regionale e comprensoriale, dall'altro quelle di livello locale.

A distanza di 4 anni, il Programma di Fabbricazione del 1974 attua una significativa revisione delle previsioni di sviluppo, ridimensionando le zone previste per gli ampliamenti dell'edificato, così da evitare una eccessiva espansione dell'urbanizzato in direzione est-ovest, visto e considerato che la morfologica del territorio favorisce un'estensione nord-sud, riducendo sensibilmente le interferenze delle espansioni produttive previste verso i territori agricoli e gli ambiti di rilevanza paesaggistica, e contenendo lo sviluppo insediativo previsto entro il limite della SP179.

Il ridimensionamento delle zone d'espansione è ben rappresentato nella tavola d'azzonamento del PdF 1974 (tavola n.2), a fronte dell'analisi effettuata sullo stato attuale del territorio (tavola n.5).

Estratto cartografico: le tavole n.2 e n.5 del Programma di Fabbricazione del 1974

MACRO-SEQUENZA 2: *Il Piano Regolatore Generale (PRG) tra gli anni 80' e gli inizi del nuovo millennio*

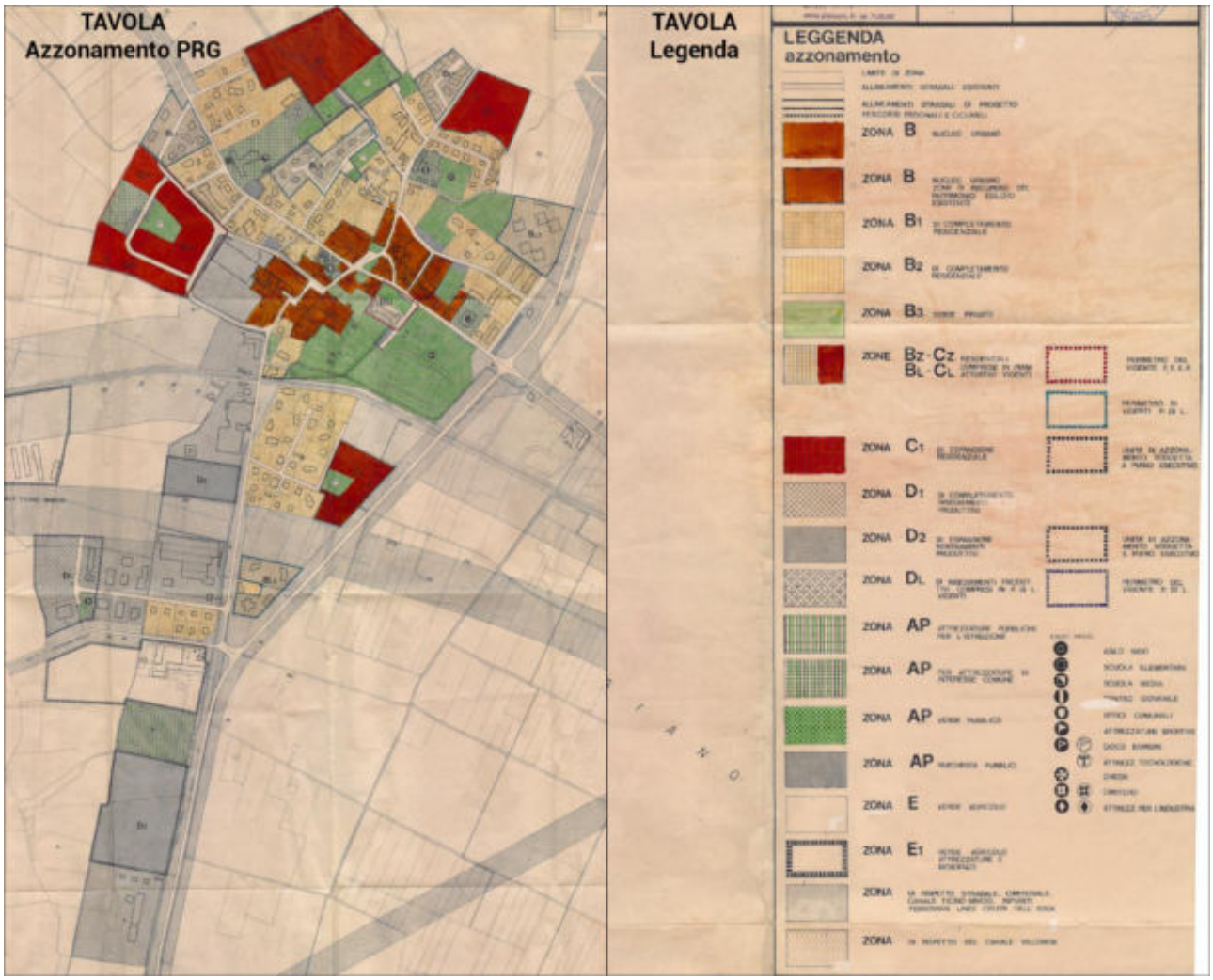
Nel 1980 al Piano di Fabbricazione subentra lo strumento urbanistico del Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con D.C.C. n.98 del 21/04/1980 e poi approvato dal comitato regionale con delibera n. 27537 del 19/04/1983. Il Piano Regolatore Generale si struttura in tre diverse sezioni che riassumono lo stato di fatto, il progetto e le quantità coinvolte per lo sviluppo di Masate, a partire dall'organizzazione del territorio è ereditata da quanto previsto nel PdF 1974 e da una serie di modifiche avvenute tra il 1975 e 1980.

Il PRG 1980 presenta molte linee di continuità con il precedente strumento urbanistico. Da un lato sono ripresi i termini di indirizzi e obiettivi assunti per la pianificazione: la cautela nel dimensionamento sulla insediabilità; la salvaguardia del territorio agricolo (prevalentemente nelle fasce di rilevanza paesaggistica del Canale Villoresi); la salvaguardia del territorio urbanizzato, attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio, e l'attuazione dei programmi come ad esempio la politica della casa (avviata con P.E.E.P.). Dall'altro, sono ripresi i termini di organizzazione strutturale e spaziale. In tal senso, vengono riprese le zone omogenee del PdF e calibrate sugli interventi puntuali succedutosi negli anni, e riconfermate le principali previsioni di espansione del PdF non ancora poste in attuazione.

Il PRG 1980 si differenzia dal suo strumento urbanistico predecessore per la nuova politica di incremento dei servizi alla persona, come conseguenza diretta della entrata in vigore della Lr. n. 51 del 1975 recante "Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia del patrimonio naturale e paesistico": la nuova legge stabiliva infatti nell'ambito della pianificazione comunale una dotazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non inferiore di 26,5 metri quadrati per abitante. Tale aspetto, che si traduce a livello di Piano nell'individuazione di significative ed estese aree per attrezzature a servizio e a verde, che diventano preponderanti e maggiormente evidenti nelle scelte di azzonamento del territorio, opera anche in favore di rideterminazione di aree di espansione previste dal precedente PdF (aspetto evidente in corrispondenza delle aree prossime al canale Villoresi). Con il PRG che vengono individuati i primi "sistemi" di aree a servizi, dove vengono concentrate strutture, attrezzature e comprensori (immagine seguente). Vengono infine affinate le modalità d'attuazione del Piano, che introducono il Programma Pluriennale di Attuazione, quale strumento di collegamento fra il livello programmatorio del PRG e quello realizzativo dei piani esecutivi.

Il PRG 1980 si differenzia dal suo strumento urbanistico predecessore per la nuova politica di incremento dei servizi alla persona, come conseguenza diretta della entrata in vigore della Lr. n. 51 del 1975 recante "Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia del patrimonio naturale e paesistico": la nuova legge stabiliva infatti nell'ambito della pianificazione comunale una dotazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico non inferiore di 26,5 metri quadrati per abitante. Tale aspetto, che si traduce a livello di Piano nell'individuazione di significative ed estese aree per attrezzature a servizio e a verde, che diventano preponderanti e maggiormente evidenti nelle scelte di azzonamento del

territorio, opera anche in favore di rideterminazione di aree di espansione previste dal precedente PdF (aspetto evidente in corrispondenza delle aree prossime al canale Villoresi). Con il PRG che vengono individuati i primi "sistemi" di aree a servizi, dove vengono concentrate strutture, attrezzature e comprensori (immagine seguente). Vengono infine affinate le modalità d'attuazione del Piano, che introducono il Programma Pluriennale di Attuazione, quale strumento di collegamento fra il livello programmatorio del PRG e quello realizzativo dei piani esecutivi.



Estratto cartografico: la tavola di azzonamento del PRG del 1980

Il periodo di espansione edilizia e industrializzazione degli anni 80' produce un'evoluzione consistente, ma organizzata, del territorio di Masate (prevalentemente in direzione nord-sud) fino agli albori del nuovo millennio. Di fatto, l'assetto urbanistico definito da tali piani rispecchia gran parte dell'attuale configurazione urbana di Masate, nelle sue parti consolidate. Vengono individuati gli ultimi ambiti di completamento urbanistico all'interno del tessuto urbano consolidato, entro la SP179, e limitati ambiti di completamento a nord-ovest volti al ri-ammagliamento dei margini urbani, in ottica di maggior compattezza. Si evincono distintamente i perimetri dei Piani attuativi (perimetrazioni nere), a cui si aggiungono quelli dei lotti di P.E.E.P. e dei P.I.

I successivi PRG, di cui si ha riscontro della sola cartografia, del 1995 e del 2002 sono pressoché simili tra di loro. Rispetto al 1980, invece, le sostanziali differenze e modifiche riguardano la suddivisione delle zone territoriali omogenee (vengono ulteriormente frazionate e suddivise in quelle che vengono definite "zone funzionali", legate alla progettualità) e l'aggiunta della perimetrazione del PLIS "Rio del Vallone". Le immagini seguenti sono riassuntive del comune di Masate al 1995 e al 2002.

Figura 33. L'azzonamento e le zone funzionali del PRG del 1995 e del 2002

Tali previsioni sono sostanzialmente riprese dal PRG più recente del 2007 e prevalentemente indirizzate al completamento delle zone interne del comune, così da mantenere una forma compatta dell'edificato che non influisca sull'integrità paesistico-ambientale del territorio esterno. Con una miglior elaborazione cartografica, al 2007 si evince una prima restituzione di piano elaborato con strumenti di digitalizzazione e affine alle pratiche moderne correnti. Le migliorie del piano riguardano soprattutto l'affinamento progettuale: dalla distinzione degli ambiti di trasformazione da quelli di completamento; un azzonamento puntuale delle zone del tessuto urbano consolidato; la distinzione del verde agricolo, naturale e degli ambiti adibiti a servizio.

MACRO-SEQUENZA 3: *il Piano di Governo del Territorio del 2008 e le successive modifiche tramite varianti urbanistiche*

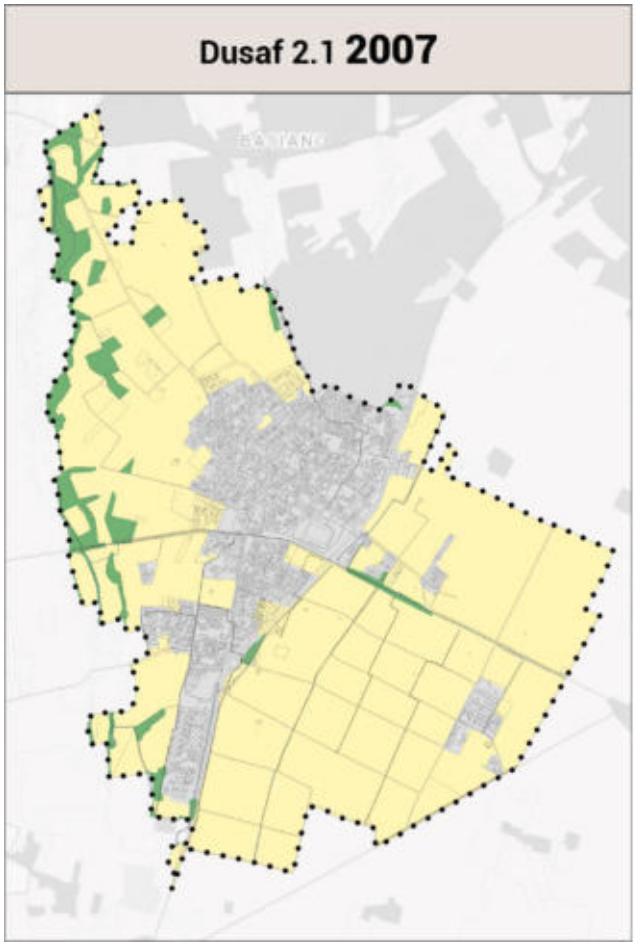
Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato introdotto a Masate nel 2008, in sostituzione al vecchio PRG. Il PGT 2008 è stato approvato con D.C.C. n.42 del 15/12/2008 e pubblicato sul BURL (Serie Inserzioni e Concorsi) l'11/03/2009. L'eredità del PRG deriva soprattutto dagli elementi legati allo stato di fatto che contraddistinguono i sistemi urbani e ambientali del nuovo strumento di governo del territorio. Il compito del nuovo strumento riguarda fondamentalmente l'organizzazione di talune informazioni dei tre atti costitutivi: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

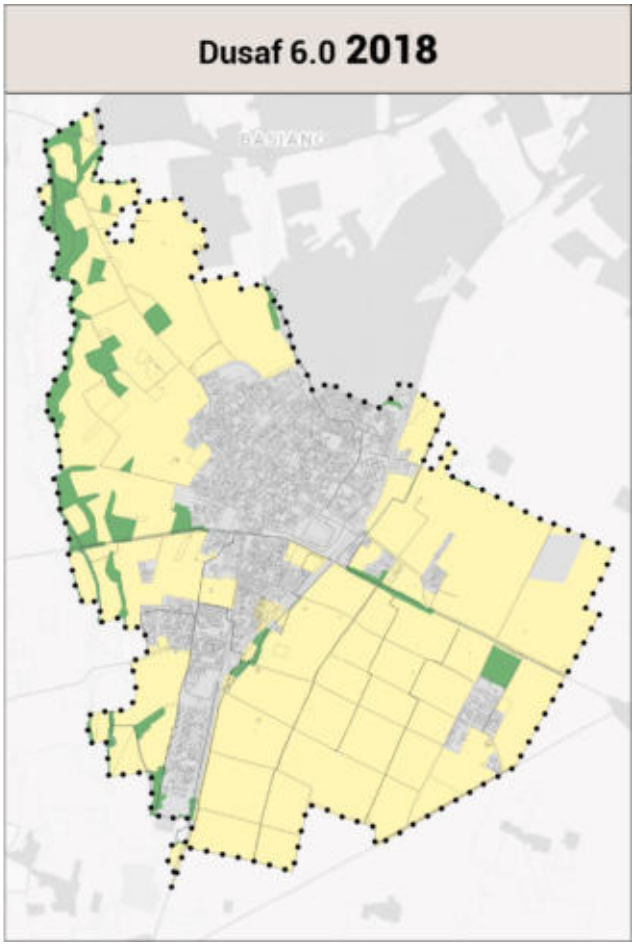
Il PGT 2008 effettua una rielaborazione dei caratteri ereditati dal PRG e, alla luce delle nuove dinamiche di crescita territoriale (demografiche ed economiche) che hanno caratterizzato il comune di Masate dal 2000, introduce diverse previsioni che producono un incremento della superficie urbanizzabile sul territorio. Tali previsioni si riferiscono prevalentemente agli ambiti di trasformazione, che prevedono l'ampliamento produttivo e residenziale in n.5 porosità presenti nell'Unione dei comuni (Basiano e Masate), di cui due sono gli attuali ATU-1 e ATU-2 presenti sul territorio di Masate. Oltre alle nuove previsioni, all'interno del Piano delle Regole vengono inseriti gli "ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato" che, al netto di quelli già attuati, sono una conferma di alcuni dei piani attuativi (n.5 di cui n.1 inteso come ambito di recupero) in fase di realizzazione previsti dal PRG. Nel complesso le previsioni sono tese: all'ampliamento dei due comparti industriali esistenti sul territorio, alla saturazione degli spazi liberi lungo la fascia centrale del Villoresi e al completamento di alcune aree di margine urbano. Le innovazioni apportate dal PGT, al netto della disposizioni di obiettivi comuni tra il territorio di Masate e Basiano e delle suddette previsioni, riguardano soprattutto: l'introduzione di criteri e obiettivi programmatici atti allo sviluppo strategico e sostenibile del territorio comunale; il concetto di consumo di suolo, per il quale è richiesta la minimizzazione; i criteri urbanistici legati alla perequazione e compensazione; la valorizzazione del sistema dei servizi sia in termini quantitativi che qualitativi. Vengono ripresi e approfonditi, invece, tutti gli aspetti legati alla tutela e salvaguardia del paesaggio e alla riqualificazione e recupero del patrimonio esistenti, tramandati non solo dal vecchio PRG, ma anche dal Piano di Fabbricazione, sintomo di come si è sempre mantenuta una linea strategica che, con il PGT, può essere efficacemente raggiunta.

Nel 2012, la Variante al PGT del 2008, approvata con D.C.C. n.20 del 21/05/2012 e pubblicata sul BURL l'11/07/2012, apporta modifiche allo strumento soprattutto in relazione all'impianto previsionale. In particolare, vengono ridimensionate le quantità degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di completamento, anche in rideterminazione di alcune previsioni poste sul canale Villoresi. A fronte, però, di un ridimensionamento delle quantità, vi è un rapporto inversamente proporzionale con l'indice di consumo di suolo che, seppur meno un punto percentuale, tende a salire per via del completamento di Piani già attuati e conclusi sul territorio. Nonostante le modifiche apportate dalla Variante, gli indirizzi principali del PGT 2008 rimangono invariati.

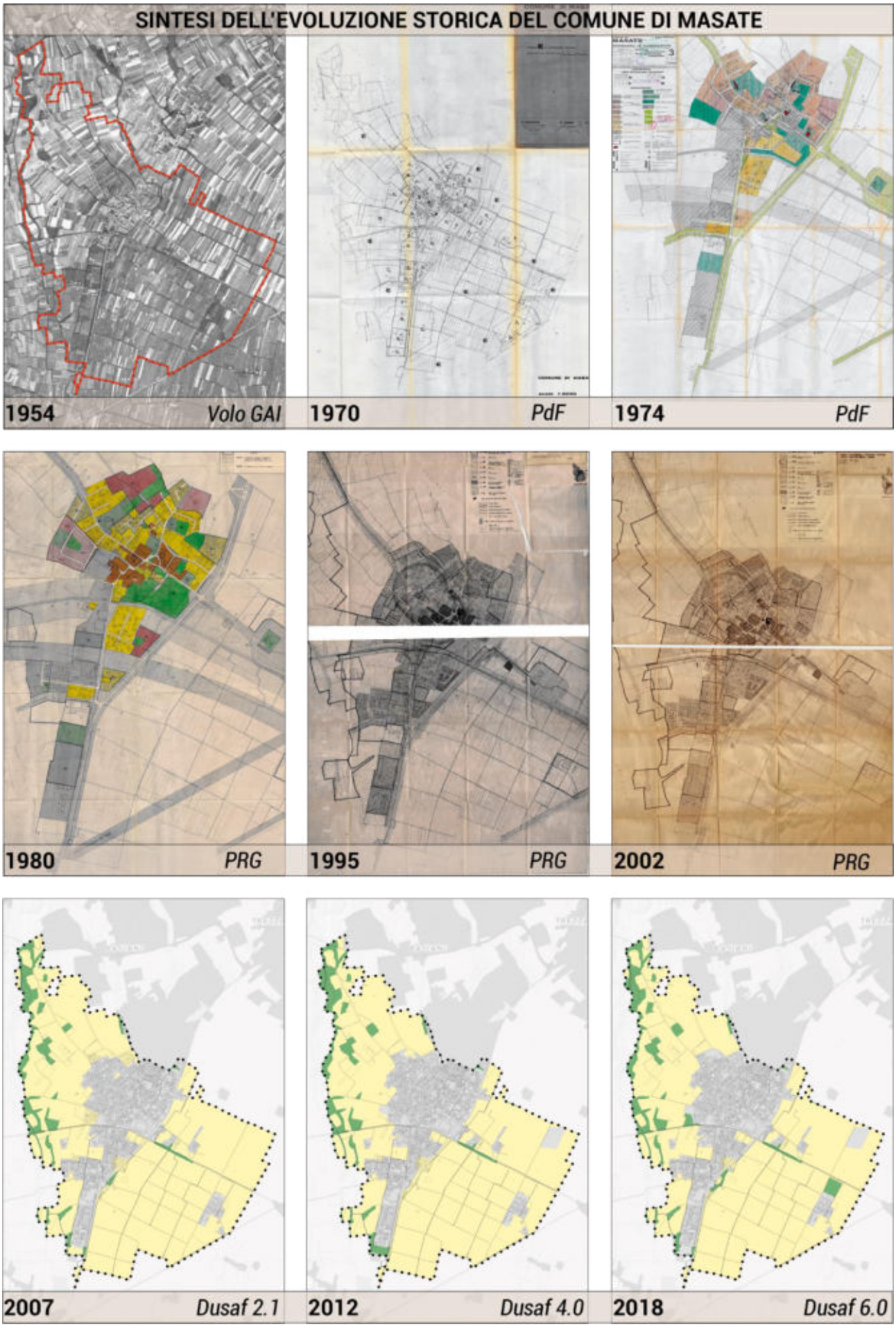
Nell'arco temporale di 5 anni, il PGT di Masate subisce ulteriori modifiche attraverso un secondo progetto di Variante, approvata con D.C.C. n. 15 del 26/04/2017 e pubblicata sul BURL il 21/06/2017. Rispetto al 2012, la revisione dello strumento urbanistico riguarda alcune modifiche puntuali e non la modifica all'impianto previsionale. Infatti, non si registrano alterazioni degli ambiti di trasformazione o di completamento e l'indice del consumo di suolo rimane invariato. La modifica principale si riferisce al miglioramento della concentrazione degli insediamenti, incrementando sempre il mantenimento della forma compatta del tessuto urbano consolidato (TUC).

Negli anni più recenti, la tecnologia di rilievo aerofotogrammetrico consente un'analisi più approfondita sui caratteri insediativi. Infatti, oltre alla restituzione in fotogrammi, l'articolazione dei dati DUSAF consente di distinguere il territorio in 5 classi d'uso del suolo (sistema *Corine Land Cover*). La distinzione in sole due soglie deriva dal fatto che già nel 2007 il territorio di Masate è saturo di insediamenti urbani previsti e attuati dal PRG e, di conseguenza, un'analisi a soglie troppo ravvicinate non evidenzierebbe gli sviluppi. Al 2018, le differenze nello sviluppo sono lievi ma percepibili per via delle trasformazioni attuate previste dal primo PGT e ripresi nelle successive Varianti. Vengono in seguito mostrate le suddette soglie, ricavate dall'elaborazione dei dati DUSAF in ambiente GIS.





A conclusione della ricognizione dell'evoluzione storica del territorio di Masate, le suddette soglie sono riassunte in sequenza nella SOGLIA DI SINTESI, la sintesi dello sviluppo della dimensione urbana.


SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DEL COMUNE DI MASATE
1954 Volo GAI
1970 PdF
1974 PdF
1980 PRG
1995 PRG
2002 PRG
2007 Dusaf 2.1
2012 Dusaf 4.0
2018 Dusaf 6.0

PARTE II

Gli ambiti, le discipline e i vincoli del Piano delle Regole

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC)

La presente sezione è riassuntiva degli ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole, ricadenti all'interno del perimetro di tessuto urbano consolidato.

1.1. Il richiamo degli aspetti dei nuclei di antica formazione

Gli ambiti di antica formazione, individuati ai sensi dell'art.10, comma 2 della l.r. n.12/2005 smi, rappresentano i principali luoghi depositari dei processi di formazione storica del tessuto urbano consolidato di Masate. Questi ambiti sono caratterizzati da unità edilizie dotate di valore documentale e, in genere, di qualità architettonica, pur talvolta in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana. All'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione (NAF) previsti dal PGT 2017, ripresi e rettificati (per una sola porzione) dal nuovo PGT, si intendono ricompresi, oltre che gli organismi edilizi, le relative aree pertinenziali e cortili di proprietà privata, soggette alla disciplina del Piano delle Regole, nonché i sedimi stradali e gli spazi di pertinenza pubblici, disciplinati dalle disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

Gli obiettivi che il Piano delle Regole intende perseguire all'interno di questi ambiti riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico contemporaneo.

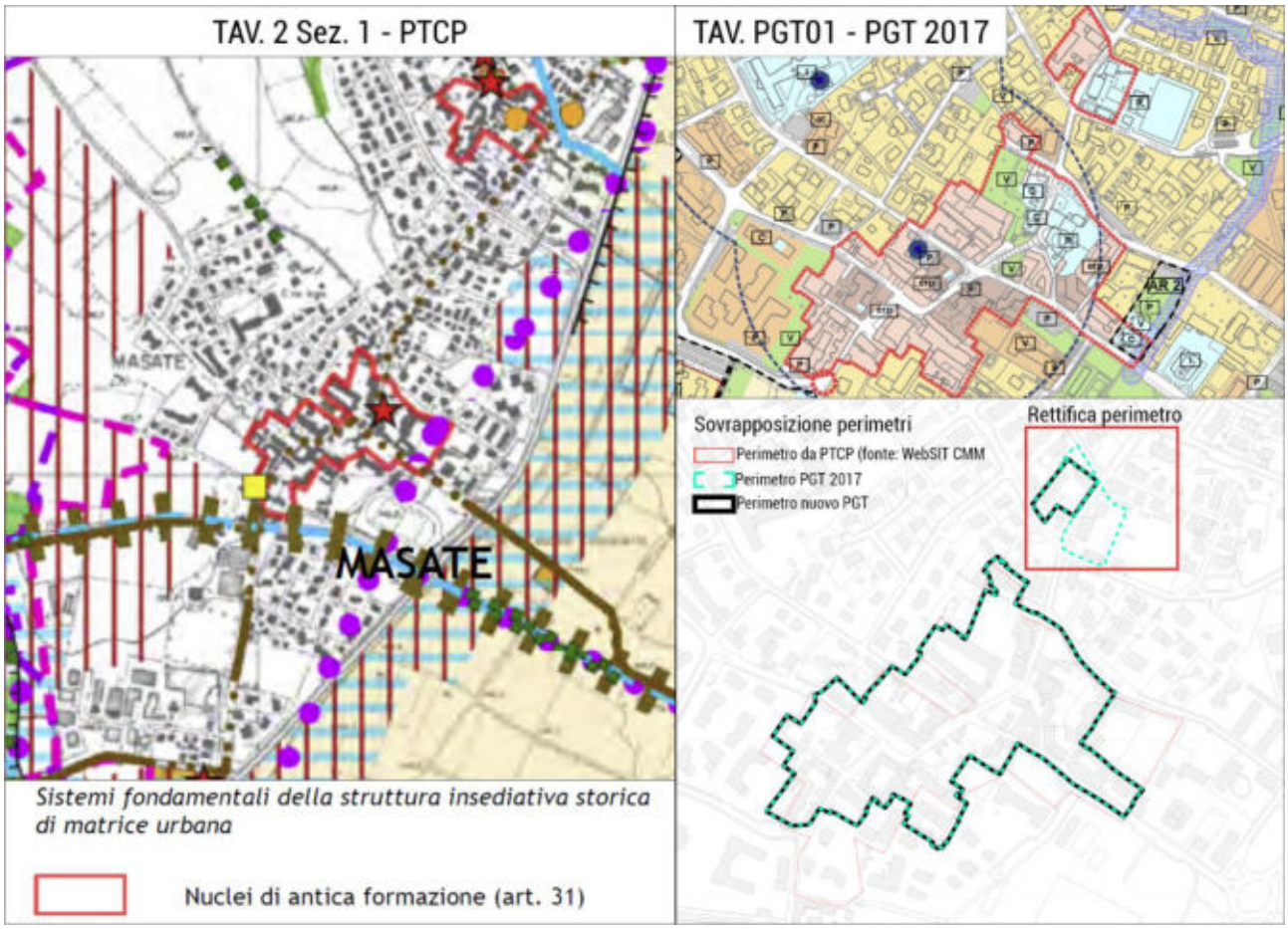
Il nucleo di antica formazione di Masate, che si estende "a macchia d'olio" lungo le direttrici storiche del centro abitato (frazionato in due zone, una centrale e una più a nord), è situato nella porzione centro settentrionale del territorio comunale. Il centro storico è l'agglomerato urbano che conserva nella sua organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico ed ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali.

I caratteri prevalenti del nucleo di antica formazione, che testimoniano la storia del territorio di Masate, sono principalmente identificati in strutture di carattere religioso e palazzi storici. Quest'ultimi assumono rilevanza soprattutto per le peculiarità storiche e architettoniche. Le restanti strutture di antica formazione si riferiscono ad edifici di valore documentario, identificati prevalentemente come edifici pluripiano a cortina o a corte coerenti con l'impianto storico, ed edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana. Inoltre, vi è la presenza di edifici pluripiano di più recente costruzione ma aventi caratteri ricorsivi del nucleo storico e le pertinenze.

La perimetrazione riportata dal PTCP della Città Metropolitana di Milano nella Tavola 2, Sez1 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica", rispecchia in linea di massima i rilievi proposti in precedenza nell'analisi storica. La perimetrazione proposta dal nuovo PGT, al fine di includere edifici, aree di pertinenza e spazi che sono stati riconosciuti di valore storico ed identitario per il territorio di Masate, è la conferma del perimetro disposto dal PGT 2017, al netto di una rettifica effettuata sulla zona più nord a seguito del rilievo in loco nel maggio e nel luglio 2021, la quale è stata ridotta di dimensioni.

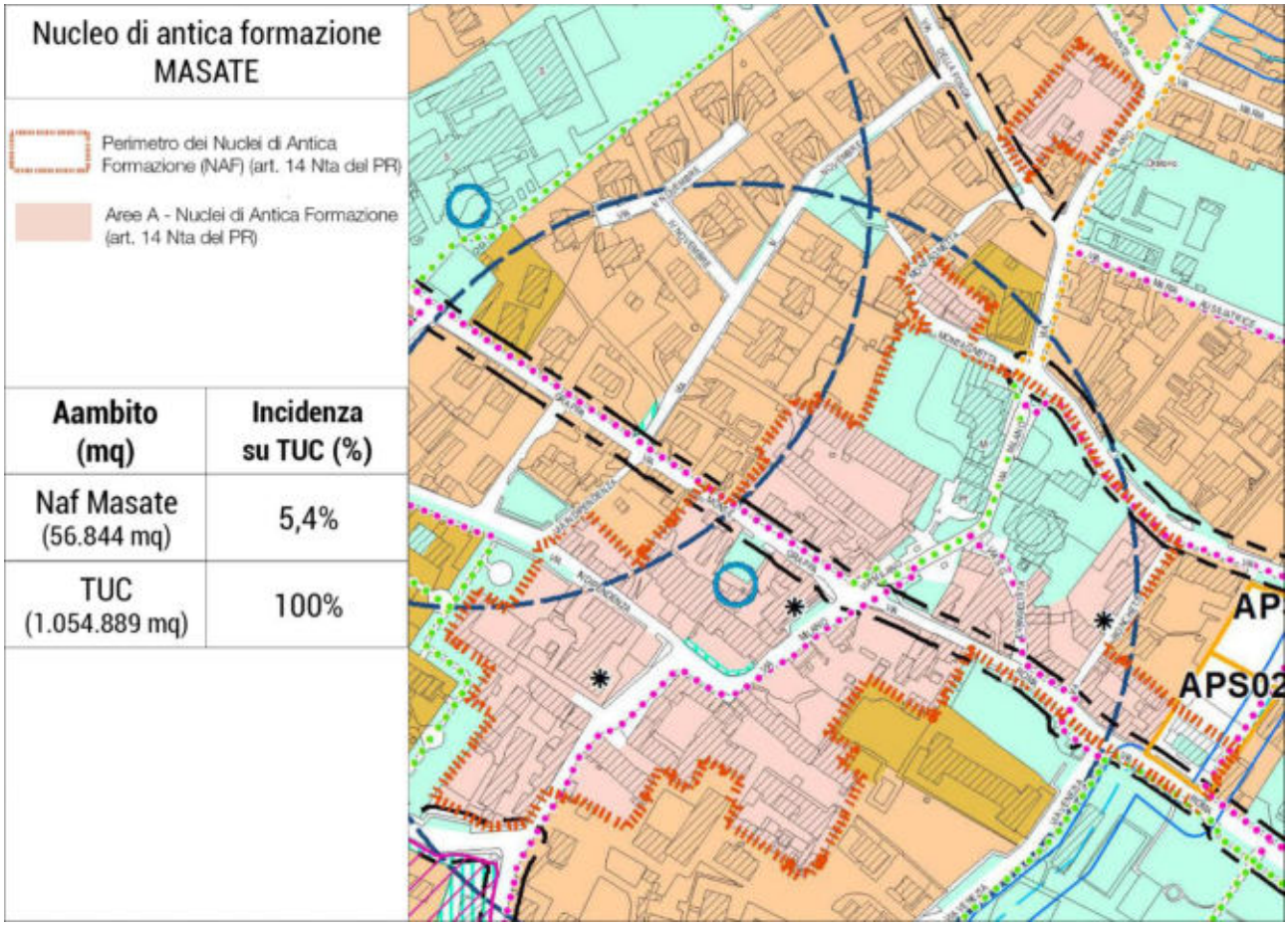
Dal rilievo e dalle analisi effettuate sul nucleo storico, il nuovo PGT ha provveduto ad escludere dal perimetro di antica formazione: una porzione di verde (corte privata) non coerente con gli elementi ricorsivi del centro storico; le strutture dell'oratorio San Giovanni Bosco e la Chiesa di Santa Maria ausiliatrice, poiché riconosciute come dotazioni a servizio esistenti all'interno della disciplina del Piano dei Servizi.

L'immagine seguente è riassuntiva della perimetrazione del nucleo di antica formazione di Masate da PTCP della Città Metropolitana e della rettifica apportata dal nuovo PGT rispetto a quanto previsto dal PGT 2017 (è riportato l'estratto del perimetro presente nella Tavola PGT01 – Tavola delle Previsioni" del PGT 2017). Oltremodo, è proposta una sovrapposizione dei perimetri, al fine di comprendere la scelta adottata dal nuovo PGT.

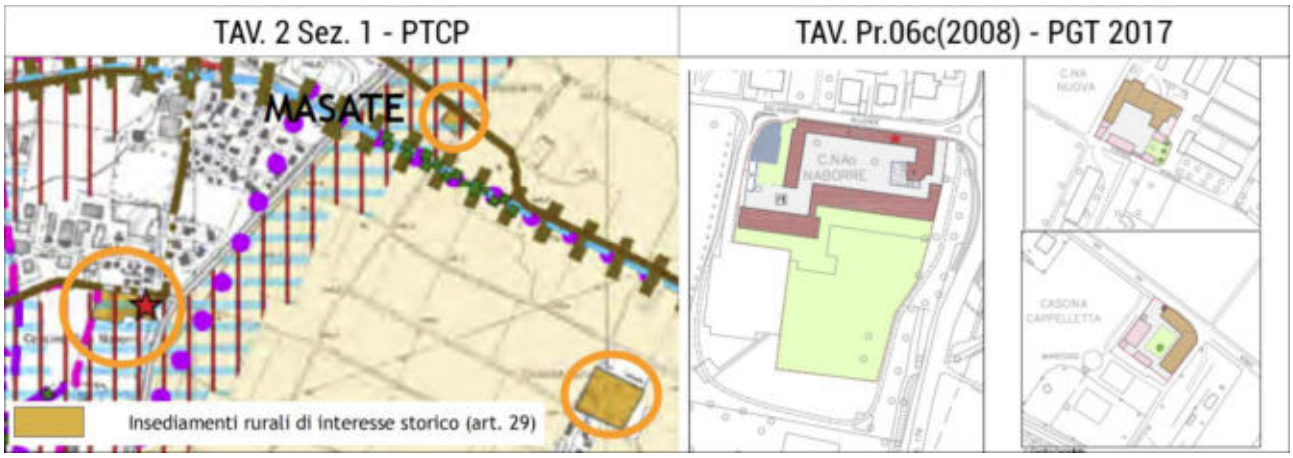


Quanto segue è la perimetrazione presente nella tavola "PR03 – Carta del piano delle regole" e nella tavola di dettaglio "PR06 - Carta delle modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Masate" ripresa e dal PGT 2017.

Come mostrato in precedenza, il nuovo strumento urbanistico ha apportato una rettifica alla perimetrazione conseguentemente ad una migliore lettura e classificazione dei caratteri storici dell'edificato di Masate.
L'incidenza del nucleo di antica formazione di Masate, rispetto all'intera armatura urbana comunale, risulta del 6,8%. L'estratto cartografico seguente rappresenta la perimetrazione del nucleo di antica formazione di Masate riportato nella tavola PR03 del Piano delle Regole, individuato come *"Area A – Nuclei di antica formazione (art. 14 Nta del PR)"*.



All'interno del territorio di Masate sono localizzati, oltremodo, ulteriori porzioni di territorio di riconosciute come nuclei di antica formazione, di dimensioni minori, anch'essi connotati da caratteri storici ed identitari derivanti della storicità anagrafica della loro formazione e sviluppo. Il PTCP della Città Metropolitana di Milano li individua nella Tavola 2, Sez1 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica" come insediamenti rurali di interesse storico. Assumendo quale riferimento il perimetro ripotato negli elaborati del PTCP si è provveduto, anche rispetto al Data Base Topografico, ad aggiornare la perimetrazione assunta dal PGT del 2017. Le immagini successive illustrano la perimetrazione del PTCP della Città Metropolitana e quella del PGT 2017 (Tavola Pr04.6c – Classificazione edifici centro storico") oltre a quella rivista dal nuovo PGT.



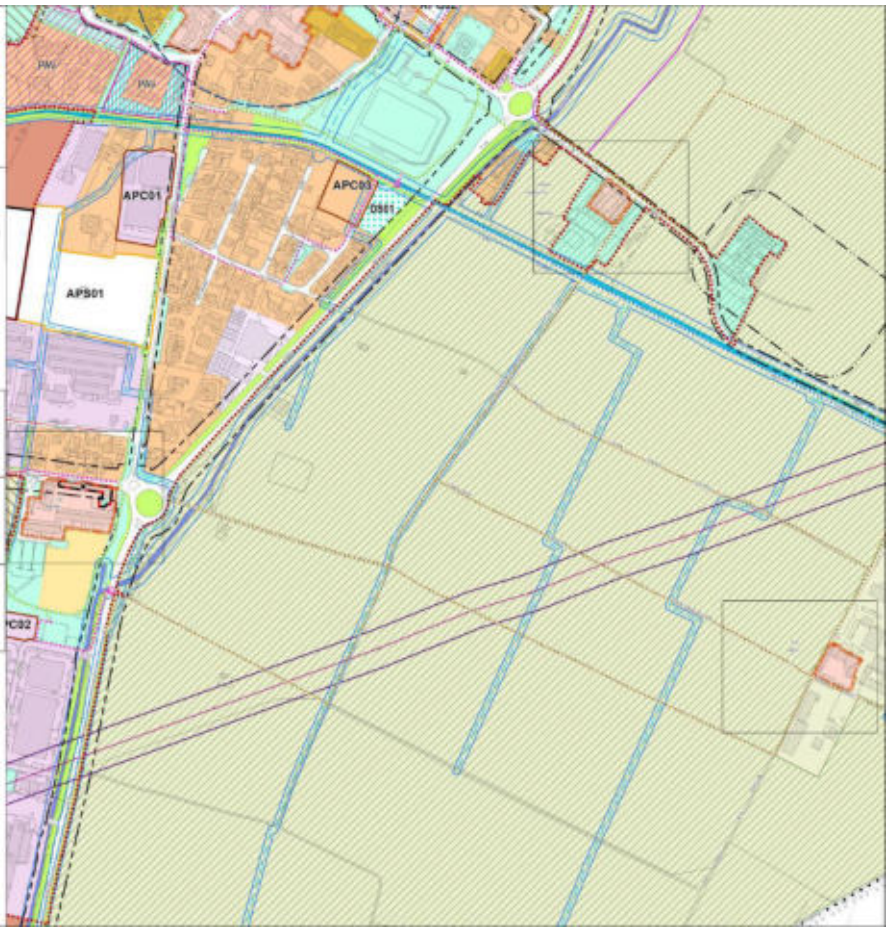
In questi nuclei storici minori, oltre a strutture di tipo residenziale, più consone al concetto di conservazione e valorizzazione dei caratteri storico-architettonici, vi è la presenza di tipologie legate alla tradizione agricola (cascine e nuclei rurali permanenti) che testimoniano la storia del territorio di Masate. In dettaglio, questi ulteriori nuclei di antica formazione si riferiscono all'area in cui è presente il complesso di "Cascina Naborre", l'area nel tessuto agricolo di "Cascina Cappelletta" e di "Cascina Nuova". L'incidenza di queste porzioni di antica formazione, rispetto all'armatura urbana comunale, risulta nell'ordine del 1,4%. Si riporta l'estratto dei suddetti ambiti, aventi medesima dicitura del nucleo storico di Masate.

Nucleo di antica formazione
CASCINA NABORRE
CASCINA CAPPELLETTA
CASCINA NUOVA

Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) (art. 14 Nta del PR)

Aree A - Nuclei di Antica Formazione (art. 14 Nta del PR)

Aambito (mq)	Incidenza su TUC (%)
Naf Minori (14.403 mq)	1,4 %
TUC (1.054.889 mq)	100%



Complessivamente, i nuclei di antica formazione ammontano ad una superficie di 71.247 mq hanno un'incidenza del 6,8 % rispetto al TUC.

1.2. Le modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione previste dal nuovo PGT

A partire dalle informazioni del PGT 2017 e a seguito del rilievo puntuale (maggio e luglio 2021) effettuato in loco nei nuclei storici di Masate, il nuovo PGT ha provveduto a riprendere, revisionare ed aggiornare le modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione.

L'art. 14 delle norme del nuovo Piano delle Regole: *"stabilisce le aree A andando a classificare le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; inteso come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Sono compresi anche edifici e complessi di edifici con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o in toto, non più utilizzati per questo utilizzo. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche".*

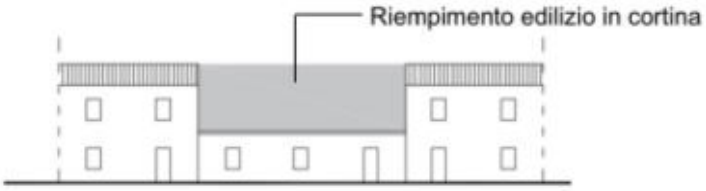
In tal senso, le modalità d'intervento previste per le aree A sono finalizzate a tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile una modalità d'intervento riportate nella tavola "PR06 – Carta delle modalità d'intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Masate". La tabella seguente (estratto art. 14.3 Nta del PR) riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnata, da applicare a ciascuna tipologia di edificio:

Tipo edificio	Descrizione	Prescrizioni	Interventi ammessi
A	Edifici di valore storico e culturale	Conservazione integrale	Restauro e di risanamento conservativo
B	Tessuto edilizio storico di valore testimoniale	Conservazione della sagoma, fedele ricostruzione e ripristino del linguaggio architettonico	Ristrutturazione leggera senza demolizione integrale
C	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici.	Ristrutturazione leggera
D	Altri edifici	Ricostruzione senza vincolo di sagoma	Ristrutturazione pesante
E	Fabbricati accessori	Mantenimento della SC senza trasformazione in SL se legittimamente assentiti successivamente il 01 novembre 1967	Ristrutturazione pesante
F	Rustici di origine agricola	ai sensi dell'art. 14.5	ai sensi dell'art. 14.5

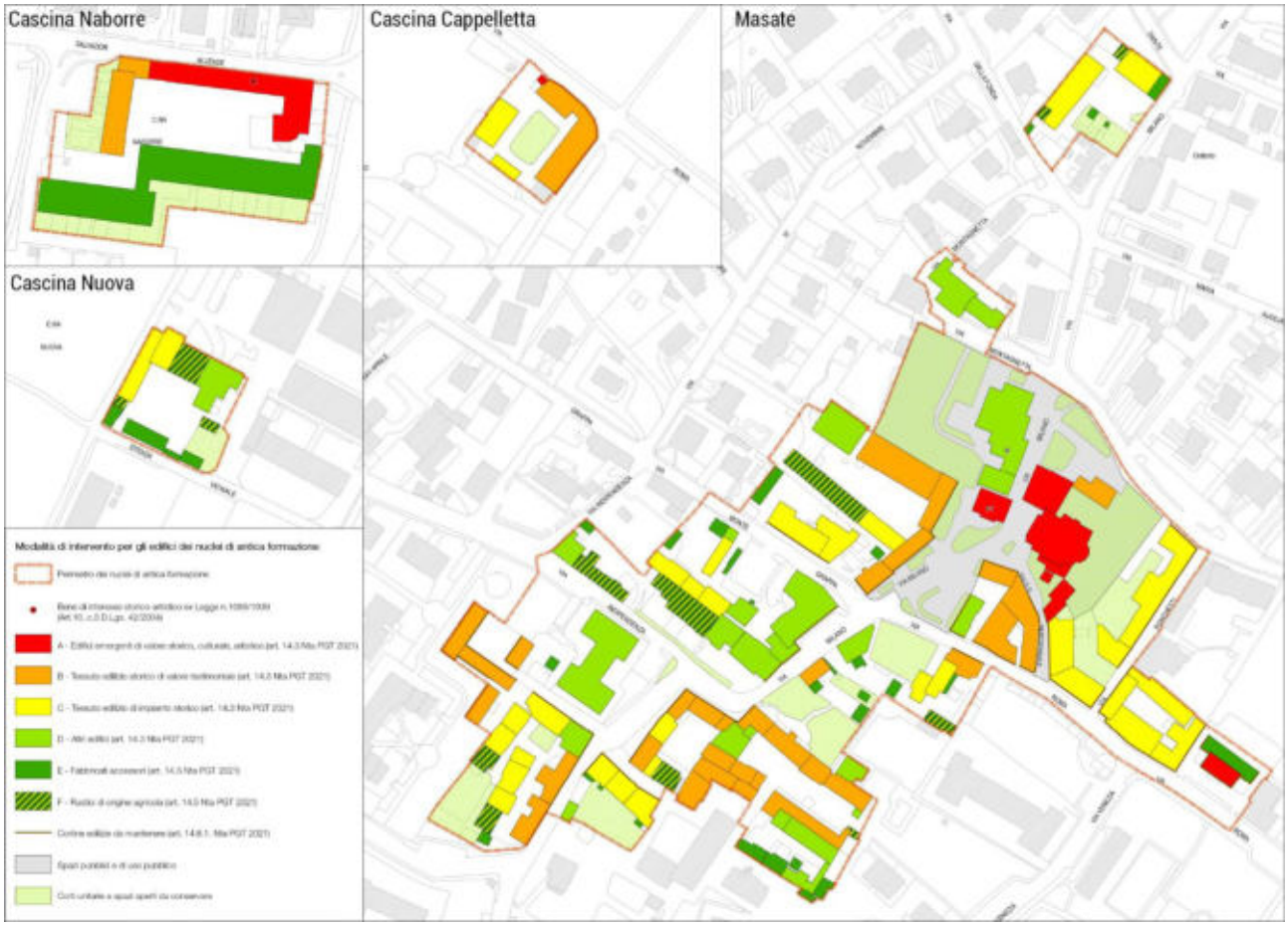
Si ricorda che gli interventi descritti dalla tabella (art. 14.3) si attuano tramite titolo abitativo semplice. A seconda della tipologia degli edifici, gli interventi ammessi sono definiti in ordine graduale, passando dal restauro e risanamento conservativo per gli edifici di maggior valore storico e culturale, alla ristrutturazione pesante dei fabbricati accessori, fatta eccezione per i rustici di origine agricola (ai sensi dell'art. 14.5) per i quali la SL ammessa è pari a quella

esistenti, salvo quanto disposto dall'art. 14.8.1 e da specifiche prescrizioni contenute nell'art. 14.5.

Quanto disposto all'art. 14.8.1 rappresenta una disposizione introdotta ad hoc dal nuovo PGT riguardo alle cortine edilizie. Infatti, nella tavola PR06, sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare, realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, di sopralzo o di recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia, ovvero l'altezza dell'edificio, potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali. È inoltre consentita la realizzazione della SL aggiuntiva per la sopraelevazione di fabbricati inseriti nella continuità della cortina come illustrato nello schema estratto dalle Nta del Piano delle Regole.



Gli ulteriori elementi, ai sensi dell'art. 14.8.2, rappresentati nella tavola PR06 sono le corti unitarie e gli spazi aperti da conservare, la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni. Segue l'estratto della Tavola PR06, riassuntiva delle modalità d'intervento per i nuclei di antica formazione di Masate.



1.3. Il tessuto di recente formazione

La presente sezione contiene la disaggregazione delle aree facenti parte del tessuto edificato di recente formazione, disciplinate dal Piano delle Regole e ricadente all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC).

1.3.1. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale

Al netto delle aree di rilevanza storica o ambientale, il nuovo PGT, rileggendo le classificazioni assunte dal PGT 2017, classifica le parti del tessuto urbano consolidato che attestano il loro sviluppo più recente rispetto ai nuclei di antica formazione. La maggior parte di queste parti di tessuto è caratterizzato da destinazioni prevalentemente residenziale riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente prive di valore storico e testimoniale. Il nuovo PGT identifica tre ambiti a carattere prevalentemente residenziale classificati rispetto alle differenti densità territoriali:

- **Ambito R1 – Ambiti a media/alta densità**, che comprende le parti dell'abitato caratterizzate prevalentemente da edifici in linea, su più piani e della più recente formazione, localizzati nella porzione di centro abitato a nord del canale Villoresi;
- **Ambito R2 – Ambiti a media/bassa densità**, che comprende la maggior parte del tessuto di recente formazione del centro abitato di Masate;
- **Ambito R3 – Ambiti ad assetto definito**, che comprende un solo ambito localizzato in prossimità di Cascina Naborre, nel margine sud del centro abitato.

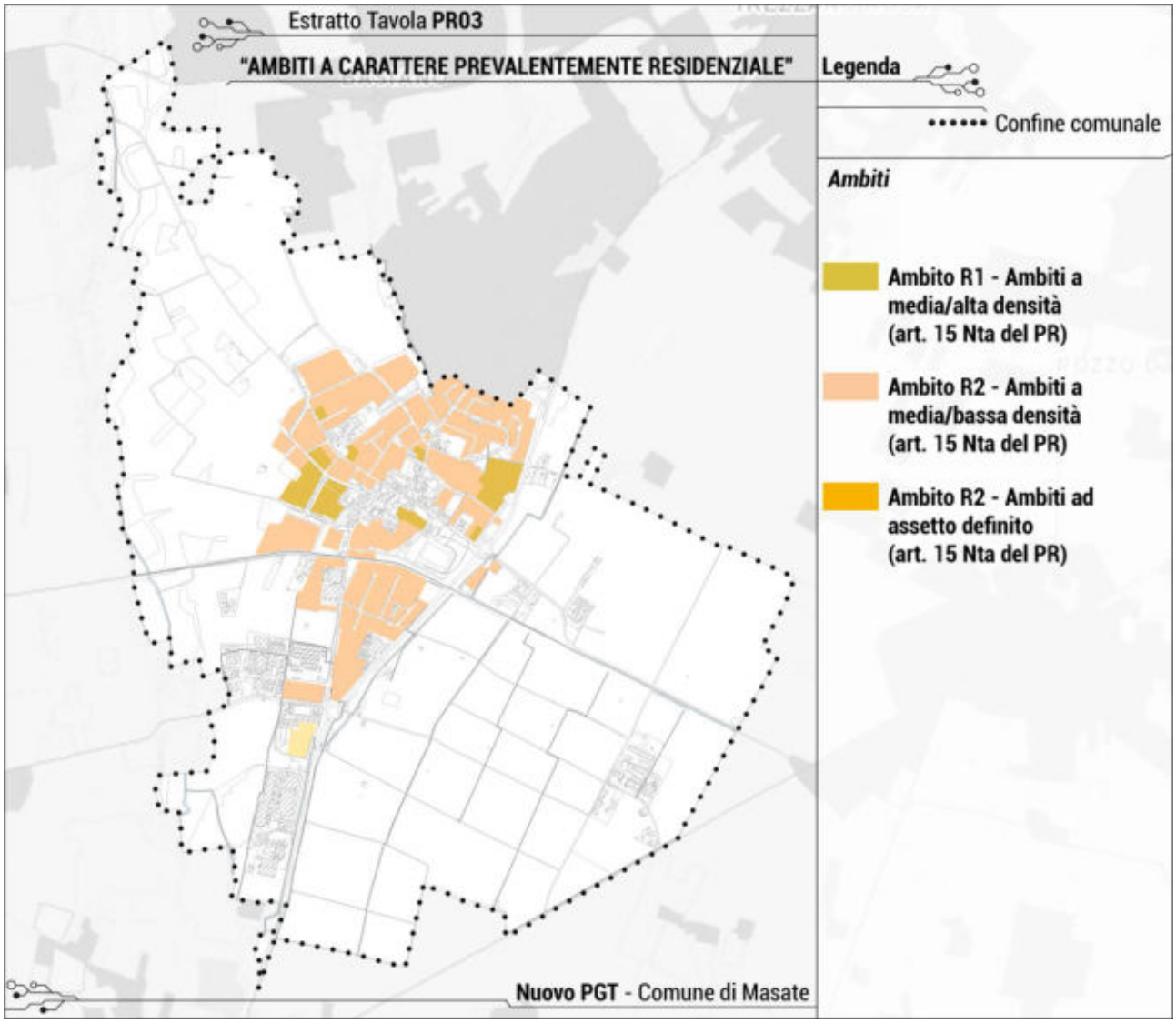
La tabella estratta dalle Nta del Piano delle Regole (art. 15.3) è riassuntiva dei parametri urbanistici per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale:

Ambito R1				Ambito R2				Ambito R3			
IF mq/mq	IC	Altezza m	IPF	IF mq/mq	IC	Altezza m	IPF	IF mq/mq	IC	Altezza m	IPF
0,60	0,40	12	0,40	0,30	0,30	9,00	0,40	0,15	0,25	9,00	0,50

I parametri sono stati verificati rispetto alla disciplina del PGT 2017 con l'introduzione dell'Ambito R3 che, rispetto alle verifiche e letture urbanistiche sviluppate, è stata attribuita una densità coerente in considerazione dell'adiacenza con il complesso di Cascina Naborre.

Aree	Superficie	Incidenza (rispetto TUC)
Area R1 – Ambiti a media/alta densità	505.910 mq	5,4%
Area R2– Ambiti a media/bassa densità	318. 327 mq	35,6%
Area R3 – Ambiti ad assetto fisso	32.395 mq	0,8%
Totale Aree a carattere prevalentemente residenziale	**856.632 mq**	**41,8%**
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	*1.054.889 mq*	100%

La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ha un'incidenza di circa il 42%, rispetto all'intero tessuto urbano consolidato del territorio di Masate. L'immagine seguente mostra la distinzione degli ambiti R1, R2, R3.



1.3.2. Gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale

Le destinazioni del tessuto urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi di stampo prevalentemente non residenziale, sono definite come aree adibite allo sviluppo del settore produttivo e artigianale, delle attività economiche non produttive e dell'impianto di distribuzione del carburante. Al contrario degli ambiti descritti nella sezione precedente, suddivisi per densità territoriale, gli ambiti a prevalente destinazione non residenziale si distinguono per la loro vocazione e destinazione d'uso:

- **Ambito P1 – Ambito delle attività produttive consolidate**, che comprende gli edifici produttivi localizzati nella porzione a sud del comune di Masate;
- **Ambito P2 – Ambito delle attività economiche non produttive,** che comprende un solo ambito localizzato nel margine sud del centro abitato;
- **Ambito P3 – Ambiti per impianti a distribuzione del carburante**, che comprende un solo ambito localizzato nella porzione nord di Masate, lungo la direttrice SP 179;

La tabella estratta dalle Nta del Piano delle Regole (art. 17 e 18) è riassuntiva dei parametri edificatori per le aree a carattere prevalentemente non residenziale, al netto dell'ambito P3 disciplinato dall'art 19:

P1

IF mq/mq	IC	Altezza m	IPF	Distanze
0,80	0,60	14	0,25	art. 5

P2

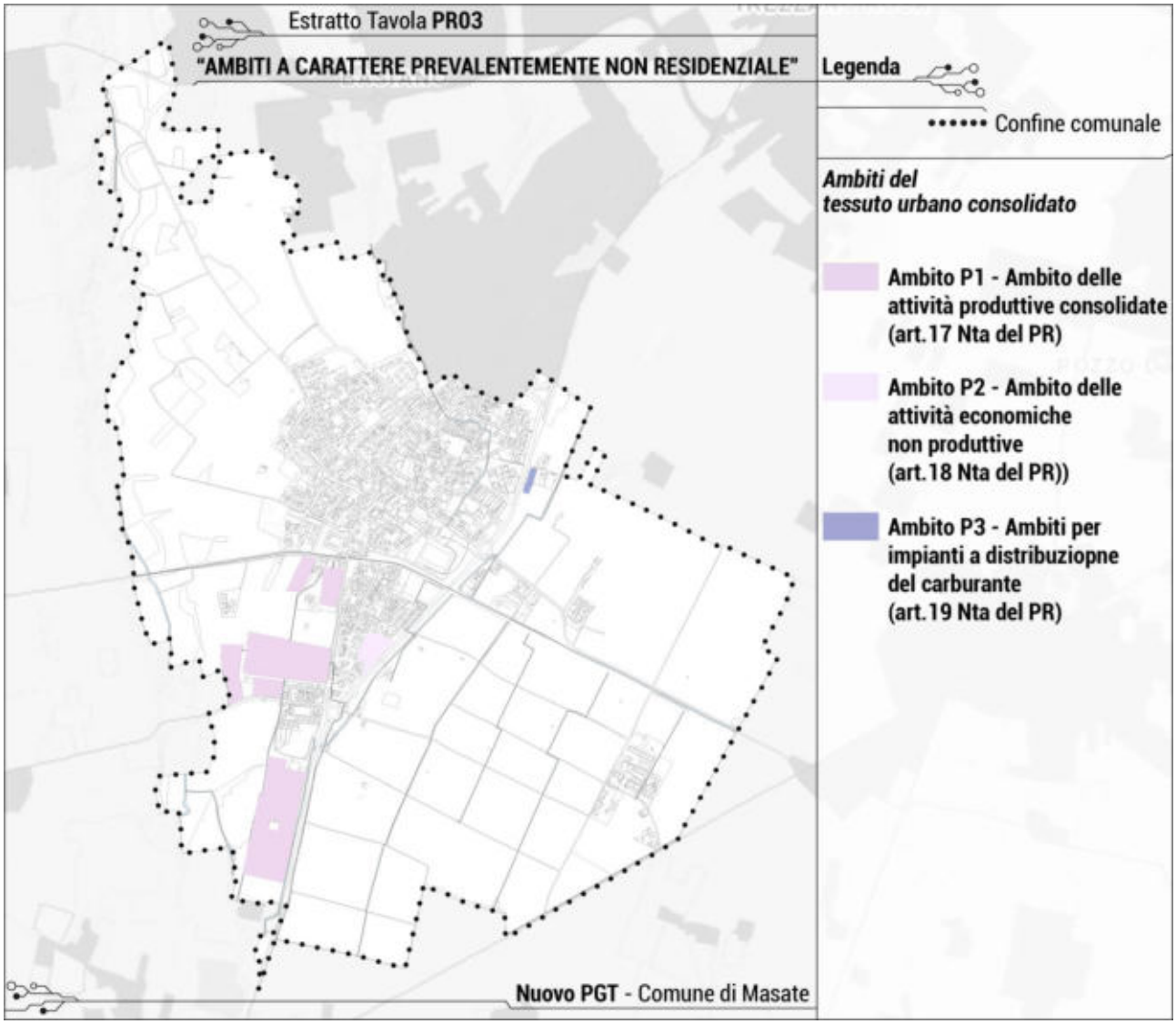
IF mq/mq	IC	Altezza m	IPF	Distanze
0,80	0,50	9	0,30	art. 5

Si ricorda che le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 4.4 delle Nta del Piano delle Regole. La vocazione produttiva del comune di Masate e dell'asta dell'Est Milanese che segue il percorso dell'autostrada A4 è ben rinomata; infatti, vi è una discreta quantità di attività produttive (di vario genere) addensate nella porzione meridionale del comune, servite dalle principali infrastrutture locali (Via Risorgimento, Via Confalonieri, Vi Allende e la SP 179) e con un buon livello di accessibilità con il contesto esterno. A sud, lungo la SP 179, invece, è localizzato il comparto non produttivo (attività florovivaistiche e floricoltura); a nord di suddetta infrastruttura, invece, è localizzato l'impianto di distribuzione del carburante.

La tabella riassume l'incidenza, rispetto al TUC, di ciascuna area e del totale delle aree prevalentemente non residenziali:

Aree	Superficie	Incidenza (rispetto al TUC)
Area P – aree produttivi ed artigianali	137.073 mq	13%
Area R3 – aree a media densità insediativa	9.653 mq	0,9%
Area R4 – aree a bassa densità insediativa	2.256 mq	0,2%
Totale Aree a prevalente destinazione produttiva, non produttiva e impianto di distribuzione carburante	**148.982 mq**	**14,1%**
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	2.406.281 mq	100%

La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, non produttiva e l'impianto di distribuzione del carburante hanno un'incidenza di oltre il 14% rispetto all'intero tessuto urbano consolidato di Masate. L'immagine mostra la localizzazione degli ambiti P1, P2 e P3.

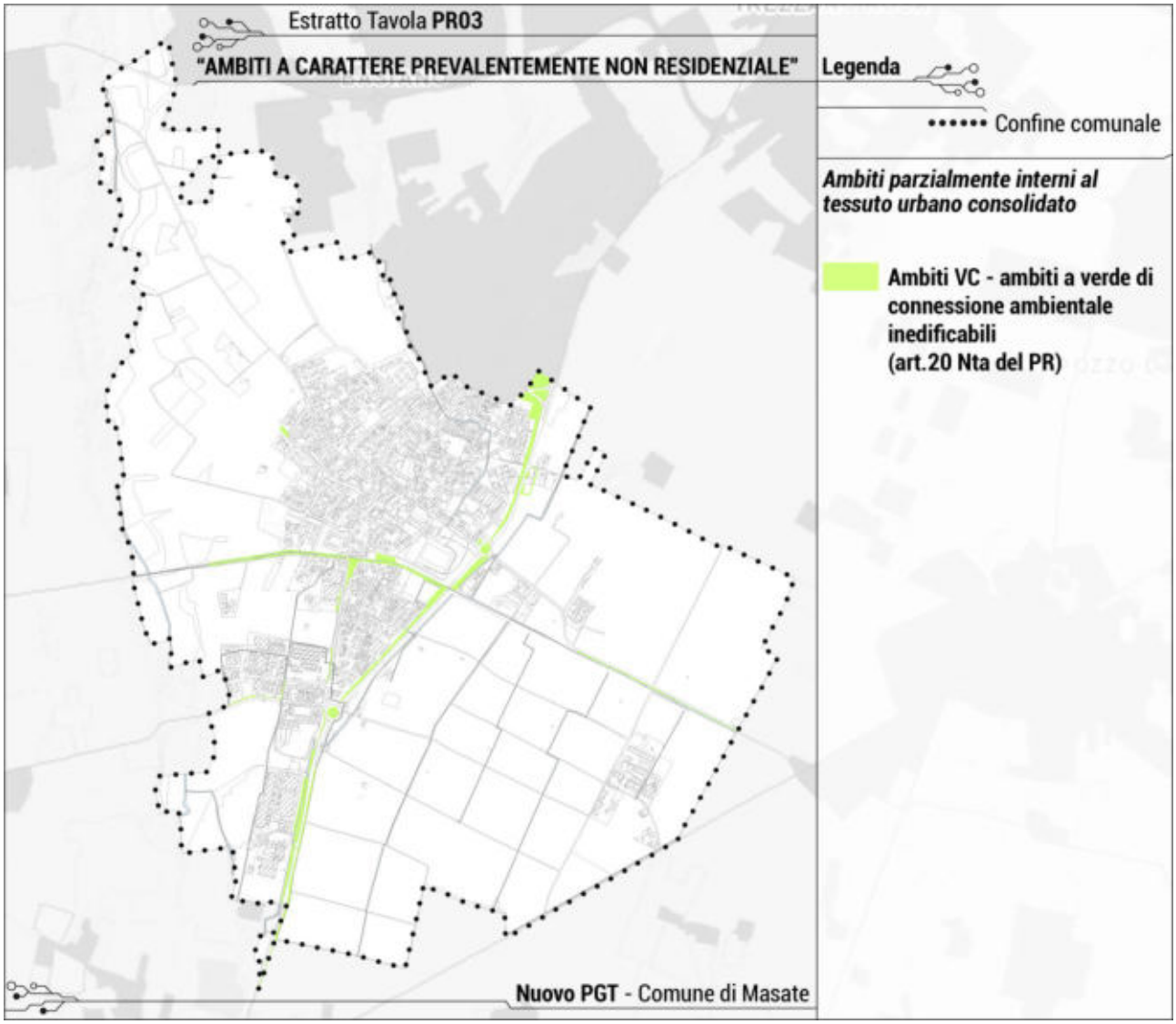


Ambiti a verde di connessione ambientale inedificabili

Ad affiancare tutti i tessuti urbanizzati inseriti all'interno dell'armatura urbana (posti nella medesima categoria "prevalentemente non residenziale" in PR03) di Masate, il nuovo PGT ha identificato il sistema di spazi a verde prevalentemente non insediati (disciplinate come inedificabili) all'interno del tessuto urbano consolidato esistente, comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici. Queste aree a verde sono dislocate lungo tutto il territorio comunale e contribuiscono a mantenere la qualità ambientale delle zone più densamente urbanizzate del tessuto urbano consolidato, e ad integrarsi con il

sistema del verde esterno al TUC, al fine di poter modellare delle zone e dei corridoi ecologici che risultano fondamentali per la costruzione del disegno della rete ecologica comunale di Masate. In particolare, queste aree sono identificate lungo il corso del canale Villoresi, in prossimità del torrente Trobbia e della direttrice SP 179, in modo tale da creare una connessione tra le diverse aree non antropizzate all'esterno del centro abitato e, oltremodo, definire e mantenere una forma compatta ed i margini del tessuto urbano consolidato, nel rispetto del tessuto agricolo.

La totalità delle aree verdi di connessione ambientale inedificabili ammonta ad una superficie di 51.805 mq. L'immagine seguente è riassuntiva della localizzazione delle suddette aree, definite, nella tavola PR03 del Piano delle Regole, con la dicitura *"Ambiti VC – Ambiti a verde di connessione ambientale inedificabili (art.20 Nta del PR)"*.

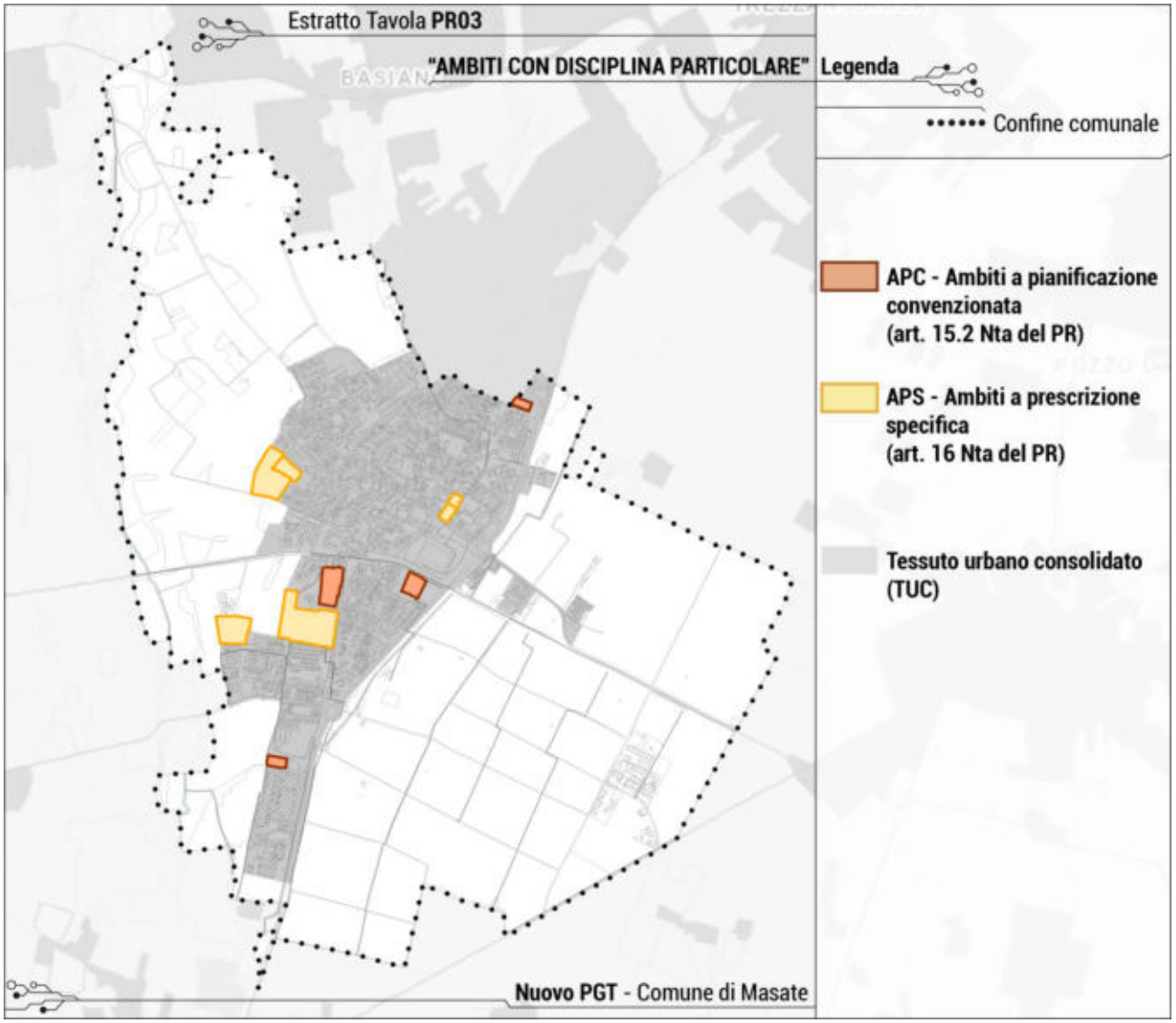


1.3.3. Gli ambiti con disciplina particolare: ambiti a prescrizione specifica (APS) e ambiti a pianificazione convenzionata (APC)

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. a) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato "comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento". Nel caso del territorio di Masate, sono presenti una serie di ambiti, appartenenti al tessuto di completamento (sia di carattere residenziale che produttivo), che comprendono le parti di territorio non ancora edificate e/o già impegnate per l'edificazione negli strumenti urbanistici comunali antecedenti al nuovo PGT, sui quali si prevede un nuovo sviluppo da sottoporre a convenzione tramite appositi piani e programmi. I suddetti ambiti, in ripresa di quanto identificato nel PGT 2017 e con l'aggiunta di nuove previsioni, sono disciplinati nel Piano del Regole del nuovo PGT in due tipologie d'intervento:

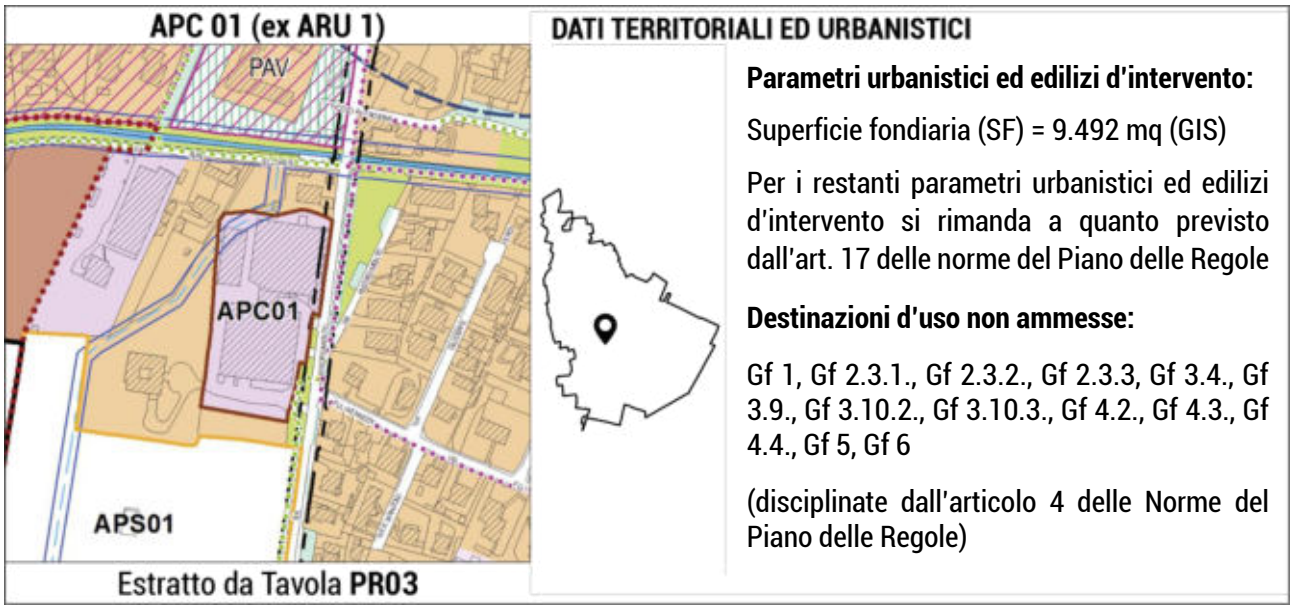
- **APC – Ambito a pianificazione convenzionata (art. 15.2 Nta del PR)**
- **APS – Ambiti a prescrizione specifica (art. 16 Nta del PR)**

Le scelte del nuovo PGT hanno portato alla riconferma di una buona parte degli ambiti previsti dal PGT 2017 (tutte le APS e l'APC01) ed alla previsione di alcuni nuovi ambiti a pianificazione convenzionata. Nell'immagine si evince la loro distribuzione nel territorio di Masate.



In ripresa della normativa di riferimento, si ricorda che, come descritto negli artt. 15.2 e 16 delle Nta del Piano delle Regole, negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APS e APC si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute negli Allegati 2 e 3 alle norme del Piano delle Regole.
Per le APC, come riportato nelle schede, vale la disciplina generale e di tessuto degli art. 15 e 17 a seconda dell'ambito in cui ricadono. Per le APS, sono riportati specifici parametri urbanistici e edilizi d'intervento. La modalità d'attuazione previste APC e APS è il "Permesso di costruire convenzionato (Pdcc)".
Nel dettaglio, per quanto riguarda le APC, la norma di riferimento (art. 15.2 del PR) cita questo: *"Permesso di costruire convenzionato per gli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APC di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme"*. Per quanto riguarda invece le APS, l'art. 16 cita questo: "*Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APS si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 3 alle presenti norme. È facoltà del Comune accettare la cessione anticipata di aree per servizi fermo restando che tale cessione resta confermata anche in caso di mancata attuazione dell'intervento. La dotazione di parcheggi pubblici indicata dal Piano dei servizi non è monetizzabile e dovrà essere obbligatoriamente realizzata. Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove richiesto, della monetizzazione delle aree per servizi, per tutti gli interventi di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 3 alle presenti norme è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento. Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e ove espressamente previsto potranno essere realizzati anche per stralci funzionali"*.

L'immagine e le schede di dettaglio seguenti (in cui si riportano i principali dati di sintesi, inerenti ai parametri urbanistici ed edilizi d'intervento e le destinazioni d'uso non ammesse) mostrano il sistema degli APC e APS.



APC 02

Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie fondiaria (SF) = 2.323 mq (GIS)

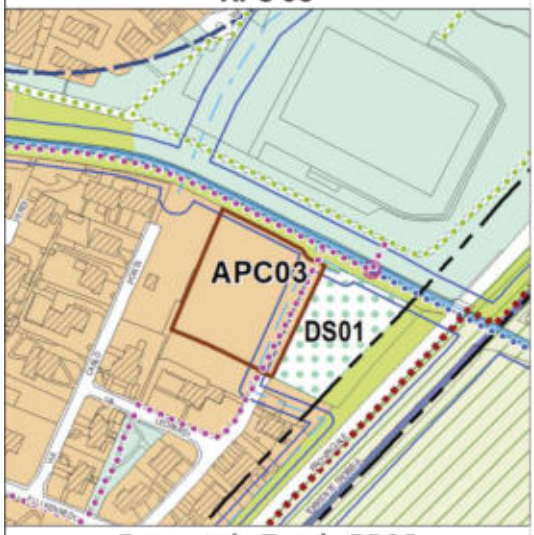
Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi d'intervento si rimanda a quanto previsto dall'art. 17 delle norme del Piano delle Regole

Destinazioni d'uso non ammesse:

Gf 1, Gf 2.3.1., Gf 2.3.2., Gf 2.3.3, Gf 3.3, Gf 3.4, Gf 3.9, Gf 3.10.2, Gf 3.10.3, Gf 4, Gf 5, Gf 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Norme del Piano delle Regole)

APC 03



Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie fondiaria (SF) = 3.839 mq (GIS)

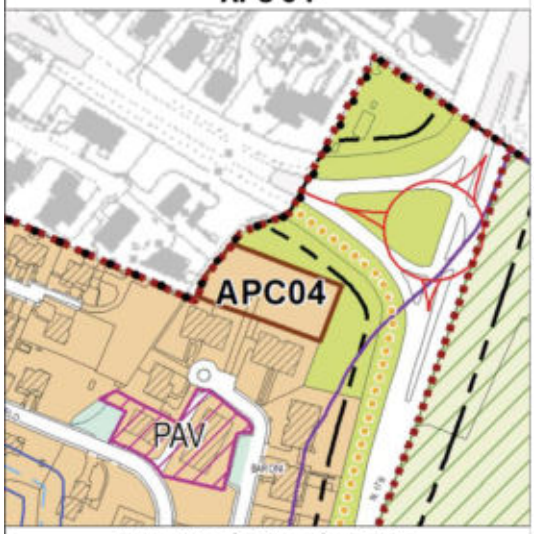
Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi d'intervento si rimanda a quanto previsto dall'art. 15 per l'ambito R2

Destinazioni d'uso non ammesse:

Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Norme del Piano delle Regole)

APC 04



Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie fondiaria (SF) = 2.032 mq (GIS)

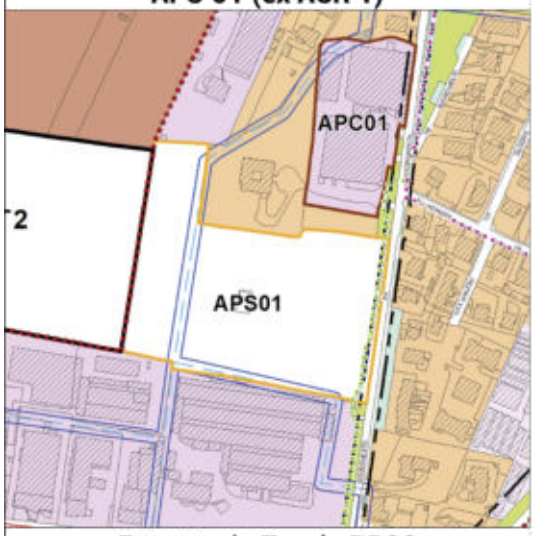
Per i restanti parametri urbanistici ed edilizi d'intervento si rimanda a quanto previsto dall'art. 15 per l'ambito R2

Destinazioni d'uso non ammesse:

Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Norme del Piano delle Regole)

APS 01 (ex ACR 1)



Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 26.860 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = 9.600 mq

Copertura (SCOP) = 45% della ST

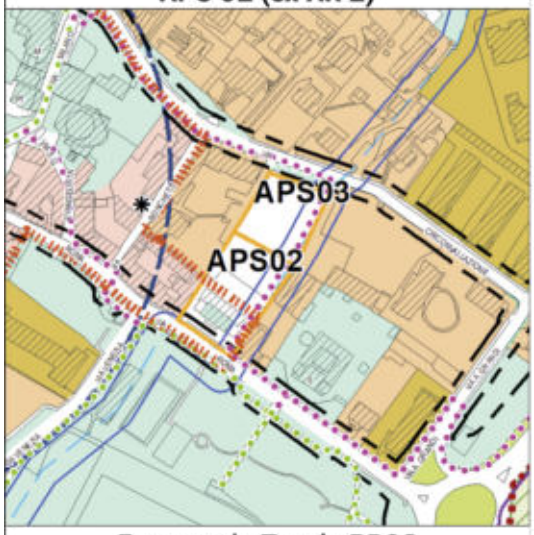
Superficie permeabile (IPT) = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

APS 02 (ex AR 2)



Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 2.385 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = esistente (demolizione) + 500 mq

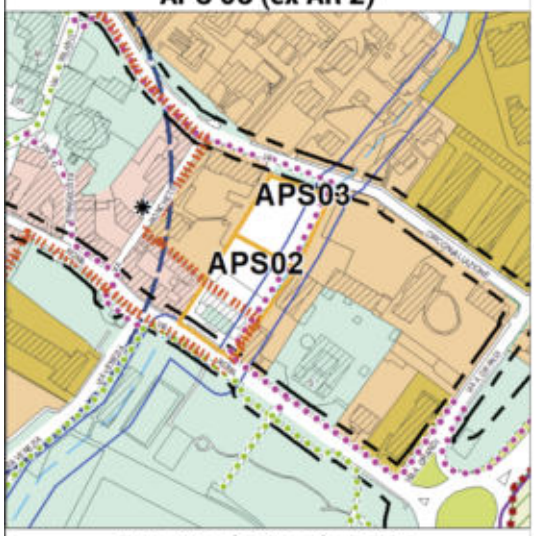
Copertura (SCOP) = 30% della ST

Superficie permeabile (IPT) = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 6,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 1, Gf 2, Gf 3.2, Gf 3.3, Gf 3.5/P, 3.5/R, Gf 3.7, Gf 3.8, Gf 3.9, Gf 3.10.1., Gf 3.10.2, Gf 3.10.3, Gf 4.2, Gf 4.3, Gf 4.4, Gf 5 e Gf 6
(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

APS 03 (ex AR 2)



Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 1.870 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = 900 mq

Copertura (SCOP) = 25% della ST

Superficie permeabile (IPT) = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 8,50 m (Via Circonvallazione)
Altezza dell'edificio = 6,50 m (altre parti)

Destinazioni d'uso non ammesse:
Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

APS 04 (ex ATU 2)

Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 10.635 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = 5.000 mq

Copertura (SCOP) = 50% della ST

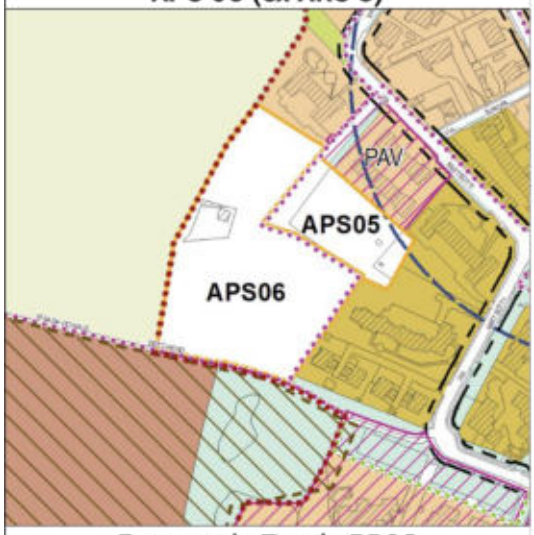
Superficie permeabile (IPT) = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 12 m

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf 1, G2.2., Gf 2.3.1., Gf 2.3.2, Gf 2.3.3, Gf 2.3, Gf 3.1, Gf 3.2, Gf 3.4, Gf 3.5/R, Gf 3.6.1, Gf 3.6.2, Gf 3.7, Gf.3.8, Gf 3.9, Gf 3.10.1, Gf 3.10.2, Gf 3.10.3, Gf4., Gf 5 e Gf. 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

APS 05 (ex ARC 3)



Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 4.520 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = 2.500 mq

Copertura (SCOP) = 40% della ST

Superficie permeabile (IPT) = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse:
Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

APS 06 (ex ARC 3)

Estratto da Tavola **PR03**

DATI TERRITORIALI ED URBANISTICI

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento:

Superficie territoriale (ST) = 15.586 mq (GIS)

Superficie Lorda (SL) = 8.800 mq

Copertura (SCOP) = 40% della ST

Superficie permeabile (IPT) = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Destinazioni d'uso non ammesse:
Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf 6

(disciplinate dall'articolo 4 delle Nta del PR)

2. Le aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. e) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole individua e disciplina all'interno delle proprie disposizioni attuative le aree libere esterne al tessuto urbano consolidato, così articolate nella tavola PR03:

- le aree destinate all'agricoltura, distinte in:
  - **Area AS – Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico** (art. 21 Nta del PR, in recepimento all'art.15, comma 4, l.r. n.12/2005, nonché all'art.60 comma 1 delle Norme di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Milano);
  - **Proposta di ampliamento degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**;
  - **Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica** (art. 28 delle Norme di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Milano);
  - **Edifici non legati all'attività agricola in ambiente agricolo** (art. 21 Nta del PR)

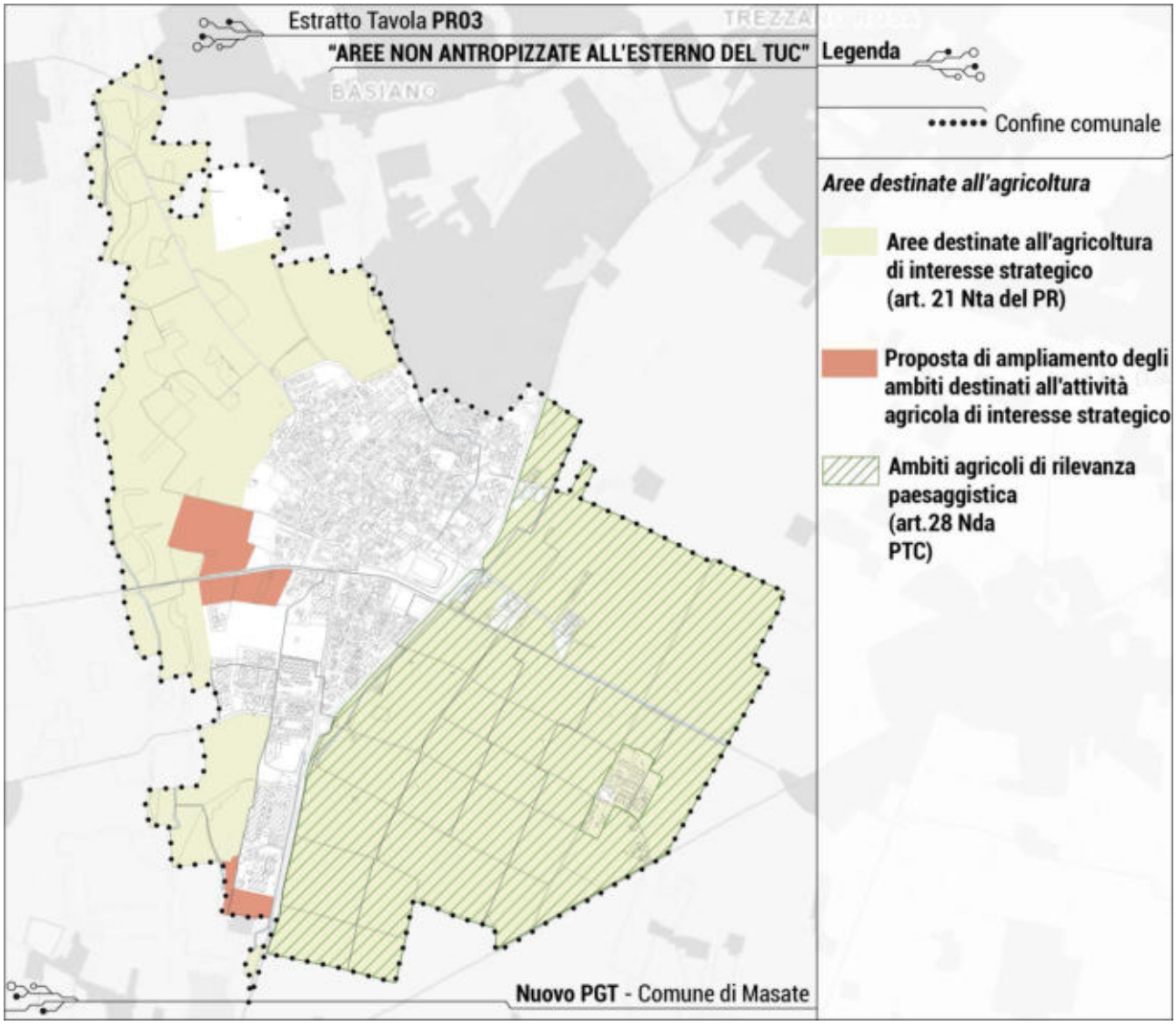
- le aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica, suddivise in:
  - **Aree boscate PIF** (art. 22 Nta del PR)
  - **Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.)** (art. 23 Nta del PR)

2.1 La disciplina del tessuto agricolo: le aree destinate all'agricoltura di interesse strategico

Il Piano delle Regole ha recepito ed affinato, sul territorio comunale, il disegno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, disciplinate in base alle disposizioni prescrittive e prevalenti dettate dall'art.60 comma 1 delle Norme di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Milano (rappresentate nella Tavola 6). Le aree agricole di interesse strategico (AS) della Tavola PR03 sono frutto del ridisegno (sulla base Database topografico di Regione Lombardia) delle suddette aree previste dal PTCP di Milano. Queste aree ricoprono la quasi totalità del territorio comunale limitrofo al tessuto urbano consolidato di Masate, frazionate soltanto da presenze boscate, dalla presenza di alcuni servizi e da alcuni edifici, di cui alcuni legati all'attività agricola e altri (riconosciuti con apposito simbolo all'interno della PR03) non legati all'attività agricola. Le aree destinate all'agricoltura di interesse strategico sono caratterizzate dalla presenza di suoli di elevata e media fertilità e dalla presenza di colture agrarie, le quali rappresentano il carattere dominante degli ambiti stessi, riconoscendo per ciascuno di essi i caratteri socio-economici, ambientali e le funzioni svolte. Nella cartografia del nuovo PGT (PR03 – Carta del Piano delle Regole) sono stati individuati e disciplinati taluni ambiti come *"Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 21 Nta del PR)"*. 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, dalla riperimetrazione di alcuni ambiti in previsione del vigente PGT, in coerenza con quanto previsto dagli articoli 60 e 62 delle norme del PTCP, e dal ridisegno svolto sul Database Topografico di Regione Lombardia.

Il nuovo PGT riconosce come aree destinate all'agricoltura di interesse strategico una superficie territoriale di 3.041.580 mq (di cui 1.935.052 mq riconosciuti dal PTCP come *"Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica - art. 28 Nda PTCP)*, per un'incidenza di circa il 70% della superficie comunale. Si evidenzia che gli ambiti agricoli strategici sono coerenti, anche a seguito di verifica ed approfondimento effettuati in fase di elaborazione della cartografia di del nuovo PGT con quelli perimetrati dalla Tavola 06 del PTCP (art. 60 comma 1, di cui segue un estratto).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 112.422 mq di nuove aree, disciplinate nella PR03 con la dicitura di *"Proposta di ampliamento degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"*, che comporta un incremento del +4% rispetto alla superficie complessiva indicata poc'anzi. Queste proposte di ampliamento derivano prevalentemente da aree non qualificate come agricole dal PGT 2017 di Masate. Complessivamente (aree agricole strategiche esistenti e proposte) la quota di aree destinate all'agricoltura strategica ammonta a 3.154.002 mq (74% dell'interno territorio comunale.

L'immagine seguente mostra la localizzazione delle suddette aree destinate all'agricoltura.



2.2 La disciplina del tessuto di rilevanza paesistico-ambientale: le aree boscate PIF e il Parco Agricolo Nord Est

Nel tessuto non urbanizzato, esternamente agli ambiti destinati all'attività agricola, il nuovo PGT identifica le aree che rivestono particolare importanza dal punto di vista paesistico ed ambientale e quelle che concorrono in maniera importante alla costruzione ed al consolidamento della rete ecologica comunale (REC), nel rispetto del disegno complessivo delle reti ecologiche di livello sovracomunale (provinciale e regionale). Al fine della costruzione di una rete ecologica in grado di estendersi anche al di fuori del territorio locale, queste aree sono altresì identificate come "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui all'art.10, comma 4, lett. b) della l.r. n.12/2005. All'interno della Tavola PR03, la disciplina del Piano delle Regole distingue:

- **Aree boscate PIF**
- **Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.)**

Le aree boscate sono prevalentemente localizzate lungo il corso del Torrente Rio Vallone, nel margine occidentale del territorio comunale, e nella porzione meridionale, in prossimità della zona produttiva. Queste aree rivestono un particolare interesse sotto il profilo ecologico ed ambientale, anche perché facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Parco Agricolo Nord Est" (istituito con Decreto del Sindaco Metropolitano di Milano n. 232 del 07/09/2017). A completare l'insieme delle aree boscate, vi sono alcune porzioni, formazioni ed elementi vegetali minori che si estendono in prossimità del Fosso Valletta, nella porzione nord-est del territorio di Masate. Oltremodo, le aree boscate sono riconosciute come i sistemi verdi in cui si sviluppano le linee di connettività ecologica di primo livello della REC, svolgono ruolo importante, principalmente sotto due profili:

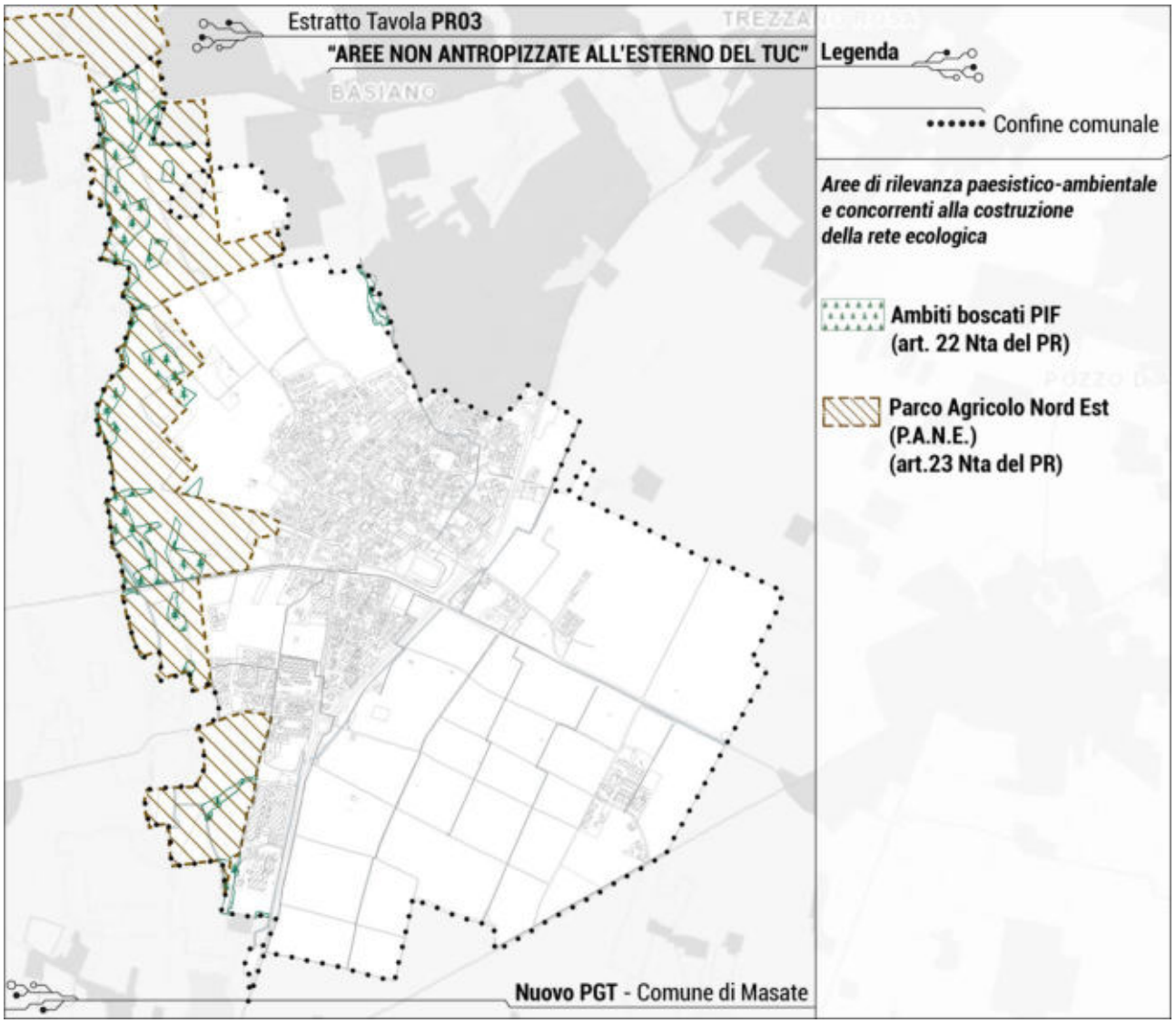
- **quello paesistico, nel caratterizzare e nello strutturare i paesaggi aperti in modo significativo, determinante nel concorrere alla riconoscibilità complessiva di una data porzione territoriale;**
- **quello ambientale, nel contribuire a mantenere efficienti le condizioni di equilibrio e stabilità biologica dell'agro-ecosistema.**

Il *Parco Agricolo Nord Est* si sviluppa, in direzione nord-sud, lungo tutto il margine occidentale del territorio comunale, in concomitanza con il corso del torrente Rio Vallone (quasi tutte le aree boscate ricadono all'interno del Parco). Il riconoscimento di questo ambito è finalizzato alla tutela e la salvaguardia degli elementi vegetali di pregio paesistico-ambientale, in riferimento ai paesaggi agrari, naturali e forestali di valore ecologico, in quanto:

- **rappresenta l'elemento ordinatore di riconoscibilità e di caratterizzazione del paesaggio agro-naturale e degli ecosistemi in esso correlati;**
- **contribuisce al miglioramento delle condizioni dell'agro-ecosistema, svolgendo funzioni di regolazione idraulica e conservazione del suolo, attraverso le funzioni biologiche di arricchimento floristico e faunistico.**

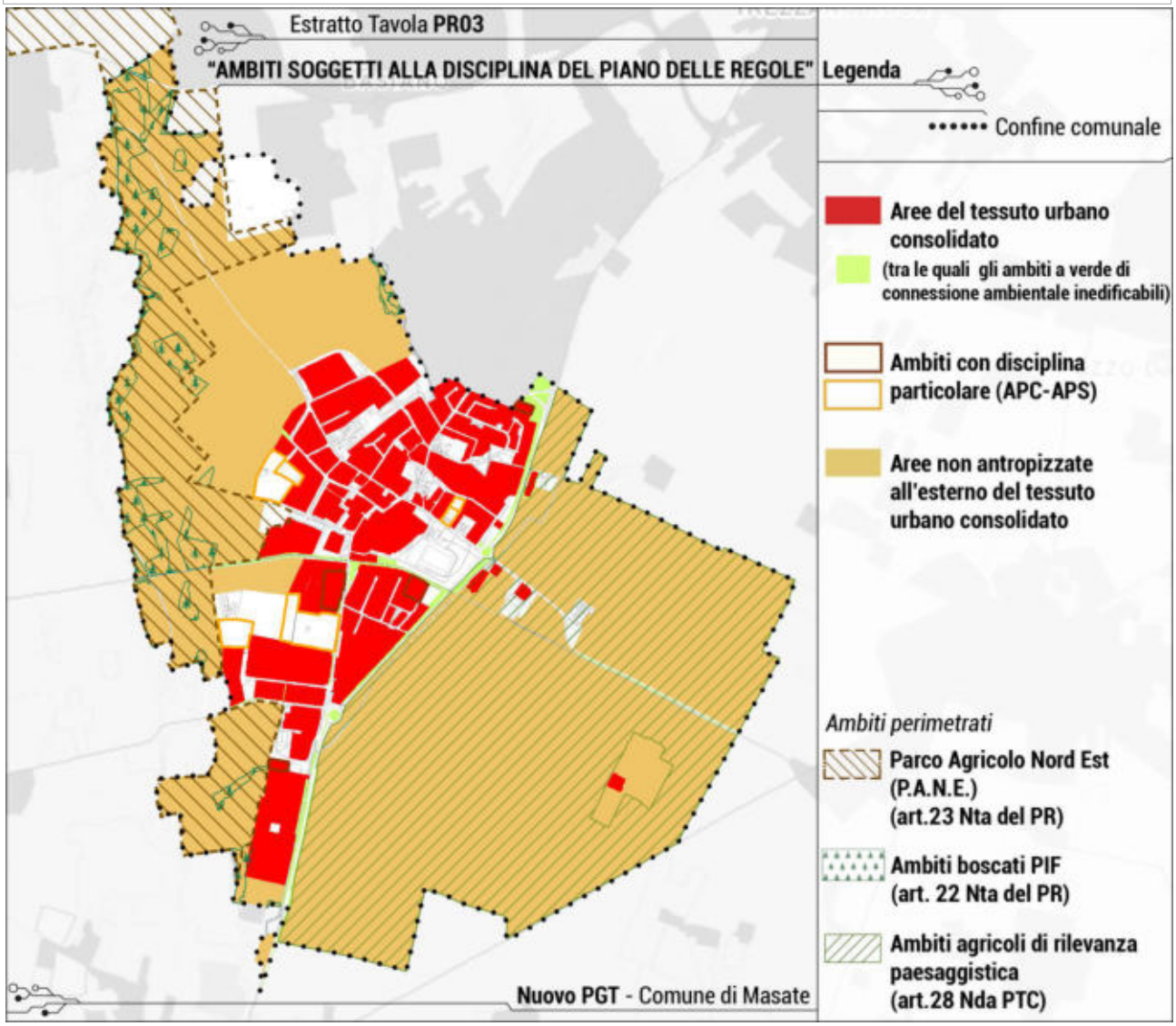
Questi ambiti di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica rappresentano gli elementi di forte riconoscibilità territoriale e dall'alto valore ecologico ed agricolo. Si ricorda, infatti, che le aree boscate e, più in generale, tutto l'ambito del P.A.N.E., ovvero le porzioni di territorio ricoperte da vegetazione arborea e/o arbustiva e aree agricole di pregio, di origine naturale o artificiale, a seconda dell'ubicazione, dell'importanza, dell'estensione che assumono nel contesto di un territorio, rappresentano le porzioni di territorio a maggior valenza ecologica. Per questo motivo, le scelte del nuovo PGT tendono a salvaguardare le suddette aree, in comune accordo con le disposizioni di livello sovralocale, nonché con le indicazioni delle reti ecologiche provinciale e regionale, al fine di fornire un importante supporto all'attività agro-silvo-pastorale, contribuendo a preservare l'equilibrio ecologico dei luoghi.

Le aree boscate presenti sul territorio occupano una superficie di 186.587 mq, di cui solo 5.367 mq non ricadono all'interno del Parco. La superficie di Parco Agricolo Nord Est riconosciuta all'interno del territorio comunale per una superficie complessiva di 820.489 mq, con un'incidenza di circa il 19% rispetto alla superficie comunale.



In conclusione e sintesi di questa sezione, viene proposta l'immagine di ricomposizione degli ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole, secondo le specifiche funzionalità, in riferimento a quanto previsto dalla Tavola "PR03 – Carta del Piano delle Regole" e secondo le seguenti discipline:

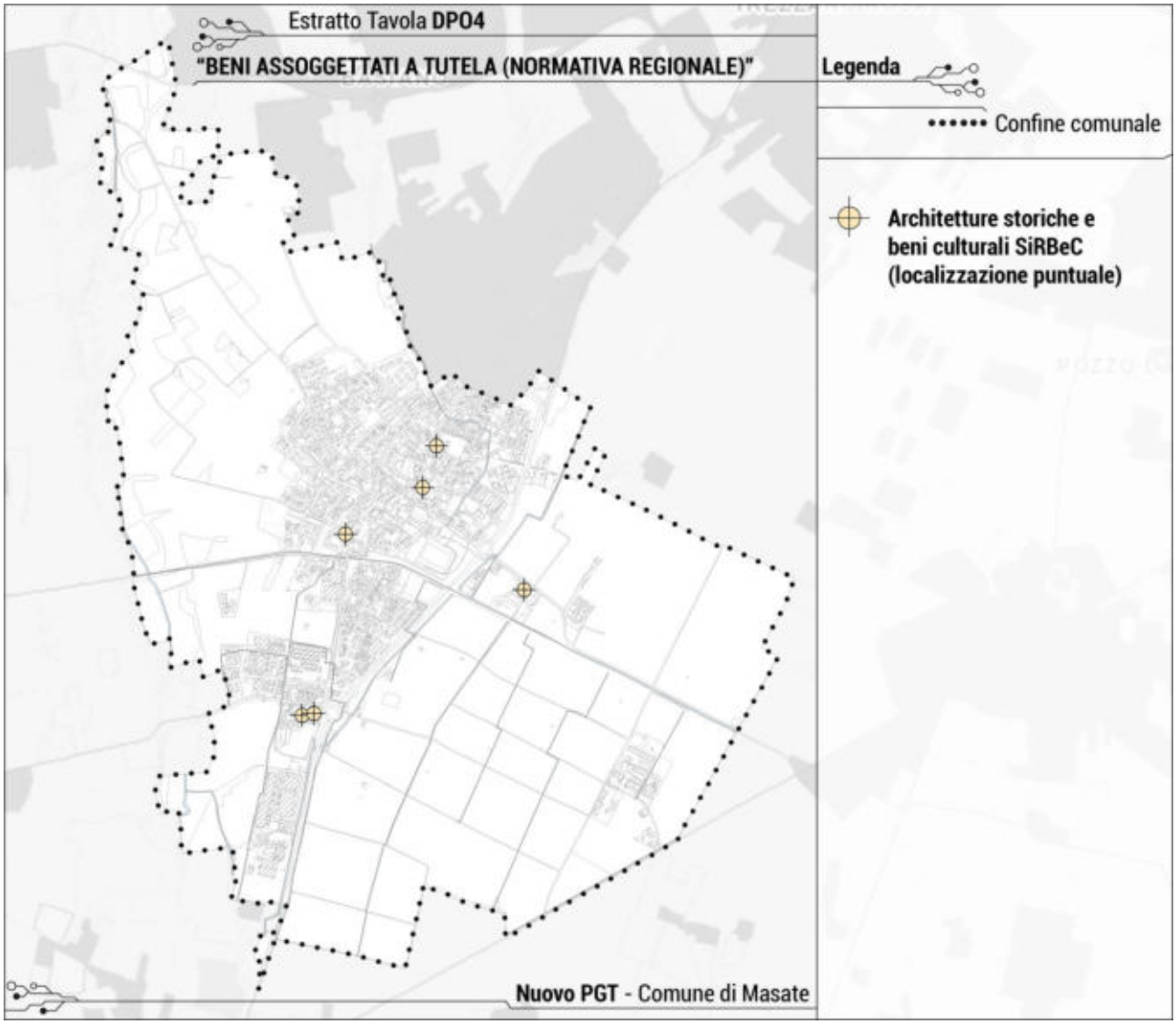
- **aree del tessuto urbano consolidato:** Area A- Nuclei di antica formazione; Aree di carattere prevalentemente residenziale (*Ambiti R1 - Ambiti a media/alta densità, Ambiti R2 - Ambiti a media/bassa densità, Ambiti R1 - Ambiti ad assetto definito*); Aree di carattere prevalentemente non *residenziale (Ambiti P1 - Ambito delle attività produttive ed artigianali consolidate, Ambiti P2 - Ambito delle attività economiche non produttive; Ambiti P3 - Ambiti per impianti a distribuzione del carburante, Ambiti VC - ambiti a verde di connessione ambientale inedificabili)*
- **ambiti con disciplina particolare:** APS – Ambiti a prescrizione specifica; APC – Ambiti a pianificazione convenzionata;
- **aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato:** Aree destinate all'agricoltura (Area AS – Aree destinate all'agricoltura di interesse generico, proposta di ampliamento degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) Aree di rilevanza paesistico-ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica (Aree Boscate PIF, Parco Agricolo Nord Est)



Le zone non campite sono gli ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano e Piano dei servizi, e il tracciato viabilistico.

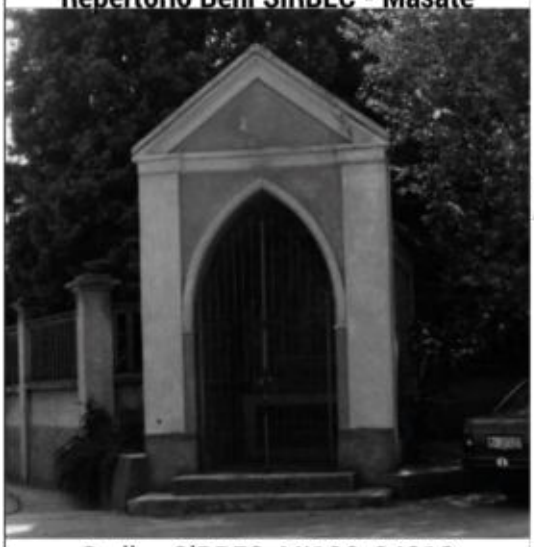
3. Il repertorio dei beni assoggettati a tutela in base alla normativa regionale

L'immagine mostra il repertorio di beni assoggettati a tutela in base alla normativa regionali presenti nel territorio di Masate, catalogati da Regione Lombardia all'interno della banca dati SIRBeC (Sistema Informativo Regionale Beni Culturali), ai sensi del D.Lgs. n.42 del 2004.



Il sistema SIRBEC è costituito da banche dati di catalogazione ed è alimentato, in modalità diffusa e partecipata, dai soggetti pubblici e privati che hanno competenza sui beni culturali da catalogare, di oltre 200 tra: musei e raccolte museali, Università, istituti e fondazioni culturali, Province, Comuni e Comunità montane, Consulta e Diocesi lombarde, Enti del Sistema Regionale Lombardo. Ad ogni tipologia di bene culturale corrisponde uno specifico tracciato di scheda e di modello descrittivo delle informazioni (in seguito sono riportate quelle per Masate). Per i beni presenti sul territorio di Masate, si sono raccolte le informazioni in merito a: edifici pubblici e di culto ed edilizia rurale di interesse storico.
Nello specifico, a Masate, il repertorio dei beni locali si riferisce al sistema di strutture storiche, culturali e architettoniche nei nuclei di antica formazione, e alcune presenze storiche isolate, a testimonianza della religione (Oratori, Chiesa di San Giovanni Evangelista, Cappella e Cascina Cappelletta) e degli insediamenti storici rurali (Complessi dei SS. Naborre e Felice)

Repertorio Beni SiRBEC - Masate



Codice SiRBEC: MI100-04213

Cappella

Localizzazione: Masate

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

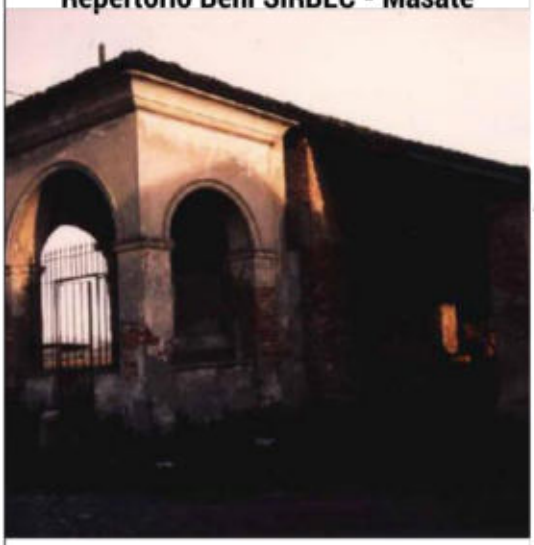
Tipologia specifica: cappella

Epoca di costruzione: XVIII secolo

Uso attuale/storico: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente pubblico territoriale

Repertorio Beni SiRBEC - Masate



Codice SiRBEC: MI100-04214

Cascina Cappelletta *(complesso)*

Localizzazione: Masate, Via Roma

Tipologia Generale: architettura rurale

Tipologia specifica: cascina

Epoca di costruzione: XVIII secolo

Uso attuale/storico: attività produttive agricole

Repertorio Beni SiRBEC - Masate

Codice SiRBEC: MI100-04216

Cascina dei SS. Naborre e Felice *(complesso)*

Localizzazione: Masate, Strada per Gessate (fuori da Centro abitato)

Tipologia Generale: architettura rurale

Tipologia specifica: cascina

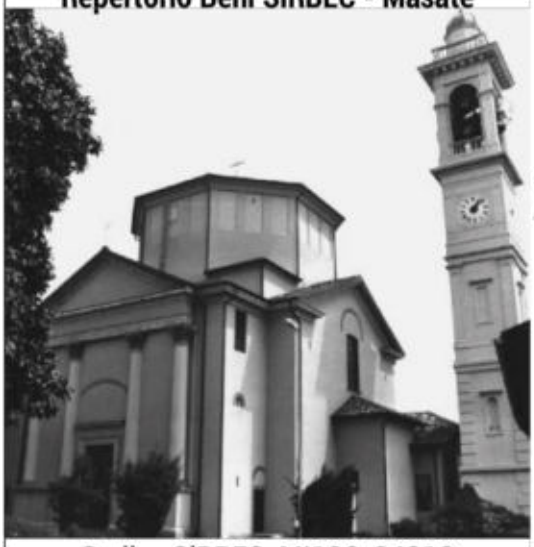
Epoca di costruzione: XIV secolo

Configurazione: Complesso di edifici disposti a corte con ponticello d'accesso coperto con volta di mattoni

Uso attuale/storico: attività produttive agricole

Condizione giuridica: proprietà privata

Repertorio Beni SiRBEC - Masate



Codice SiRBEC: MI100-04210

Chiesa di S. Giovanni Evangelista

Localizzazione: Masate, Via Milano (centro abitato)

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

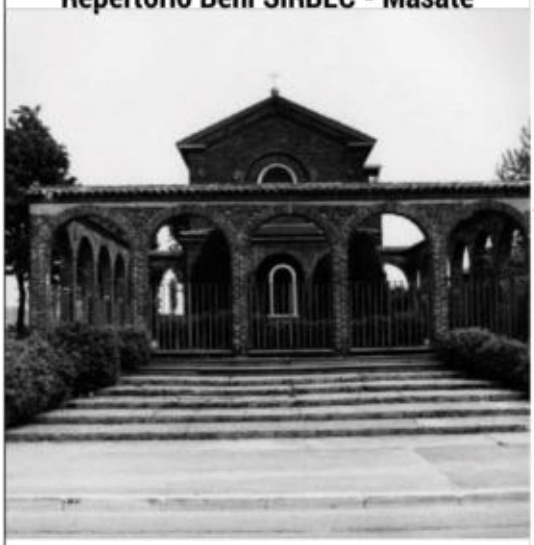
Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: 1838

Uso attuale/storico: culto

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Repertorio Beni SiRBEC - Masate



Codice SiRBEC: MI100-04212

Oratorio di S. Maria Ausiliatrice

Localizzazione: Masate, Via Milano (centro abitato)

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

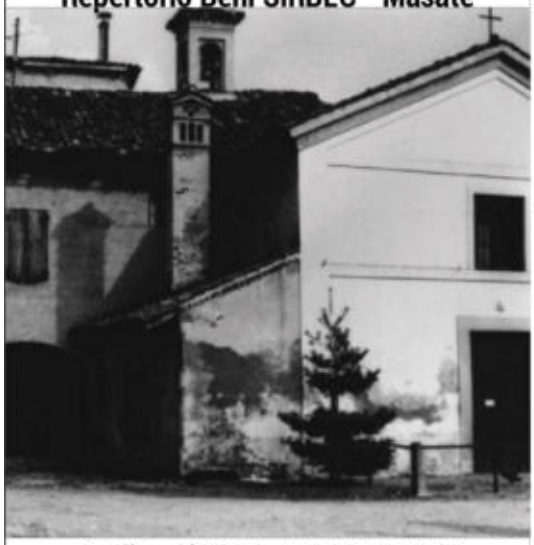
Tipologia specifica: oratorio

Epoca di costruzione: XX secolo

Uso attuale: servizio

Condizione giuridica: proprietà Ente religioso cattolico

Repertorio Beni SiRBEC - Masate



Codice SiRBEC: MI100-04217

Oratorio dei SS. Naborre e Felice

Localizzazione: Masate, Strada per Gessate (nucleo esterno)

Tipologia Generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: oratorio

Epoca di costruzione: XIV secolo

Configurazione: Edificio a navata con abside curva che conserva nella muratura all'esterno un motivo ad archetti pensili.

Uso attuale: culto

Condizione giuridica: proprietà privata

4. Il sistema dei vincoli, delle tutele e delle limitazioni d'uso del suolo

Questa sezione si incentra sull'insieme delle informazioni relative ai vicoli, alle tutele e alle limitazioni d'uso del suolo inseriti nelle Tavole "DP04- Carta dei vincoli e delle tutele" e "DP05 – Carta dei vincoli amministrativi", a partire da quanto disciplinato nella Tavola PR03 del presente Piano delle Regole. Il complesso di informazioni si riferisce ad ambiti ricadenti all'interno e in prossimità del territorio comunale di Masate.

4.1. I vincoli e le tutele derivanti dalla legislazione statale, regionale e dal PTCP della Città Metropolitana di Milano

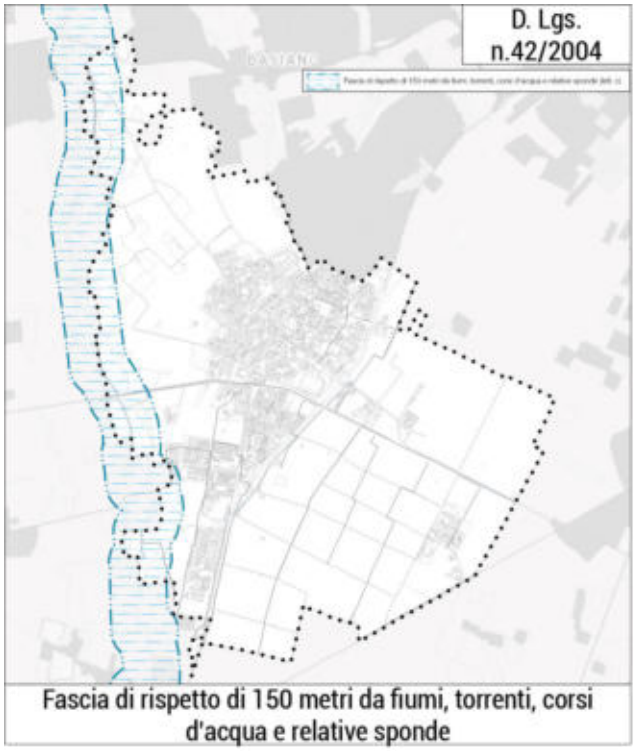
Il territorio comunale di Masate risulta soggetto ad una serie di regimi vincolistici e di limitazioni d'uso del territorio di carattere paesaggistico. Infatti, gli aspetti caratteristi e di pregio presenti nel territorio, aventi un certo spessore sotto il profilo paesaggistico, ecologico ed ambientale, oltreché di carattere meramente insediativo e di servizio al sistema della mobilità soprattutto sovralocale, sono stati evidenziati dall'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004. Il suddetto articolo definisce una serie di beni paesaggistici di fondamentale importanza per la tutela del territorio. Questi regimi vincolistici, di natura statale, sono recepiti dagli strumenti di pianificazione e programmazione sovralocale (PTR Regione Lombardia, PPR Regione Lombardia, PTCP Provincia di Milano e PTM della Città Metropolitana di Milano), i quali si preoccupano di affinarli con ulteriori disposizioni regolamentari e normative che hanno carattere prescrittivo per la redazione degli strumenti urbanistici comunali. In riferimento a questo disposto normativo, nel territorio di Masate si sono riscontrati i seguenti beni paesaggistici:

Beni paesaggistici di cui all'art. 142 D. Lgs. N. 42/2004
Art.142, comma 1, lett. c): Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde
Art.142, comma 1, lett. g): Territori coperti da foreste e boschi

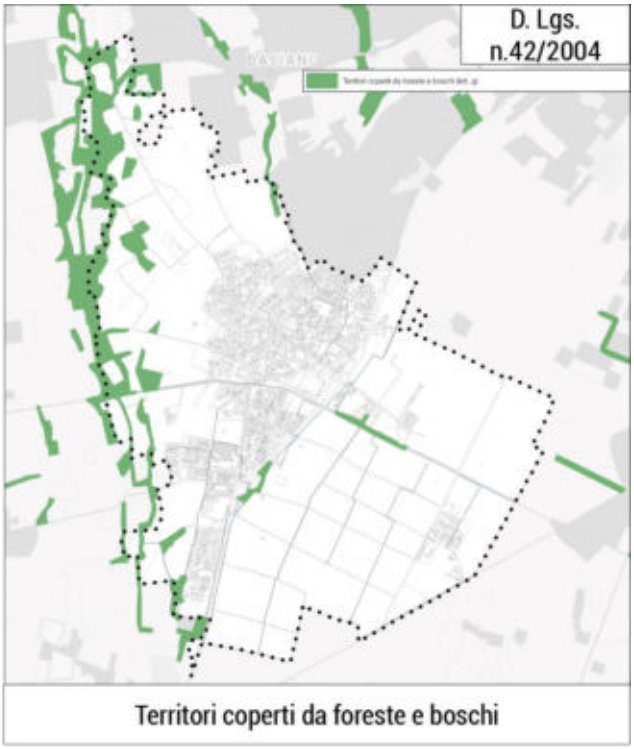
Oltre alle suddette disposizioni legislative, al fine di avere un quadro completo dei vincoli e delle prescrizioni di livello sovraordinato, il territorio di Masate è soggetto alla gestione e tutela di ulteriori ambiti di carattere paesaggistico e afferenti al disegno di Rete Ecologica Provinciale (REP), PTCP Provincia di Milano e PTM della Città Metropolitana di Milano. L'articolazione dei vincoli (proposti nella Tavola DP04 e PR04) del PTCP è la seguente:

- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est" (art. 50 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM);
- Nuclei di antica formazione (art. 31 Nda PTCP, fonte: nuovo PGT)
- Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 60 comma 1 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM e ridisegnato su DBT regionale)
- Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Varchi della REP perimetrati e non perimetratida deframmentare e mantenere (art. 46 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Corridoi ecologici primari e secondari (art. 45 Nda del PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Principali corridoi ecologici fluviali (art. 45 Nda del PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Beni di interesse storico e artistico vincolati ai sensi del D.lgs n.42/2004
- Aree boscate PIF (fonte: WevSIT CMM)

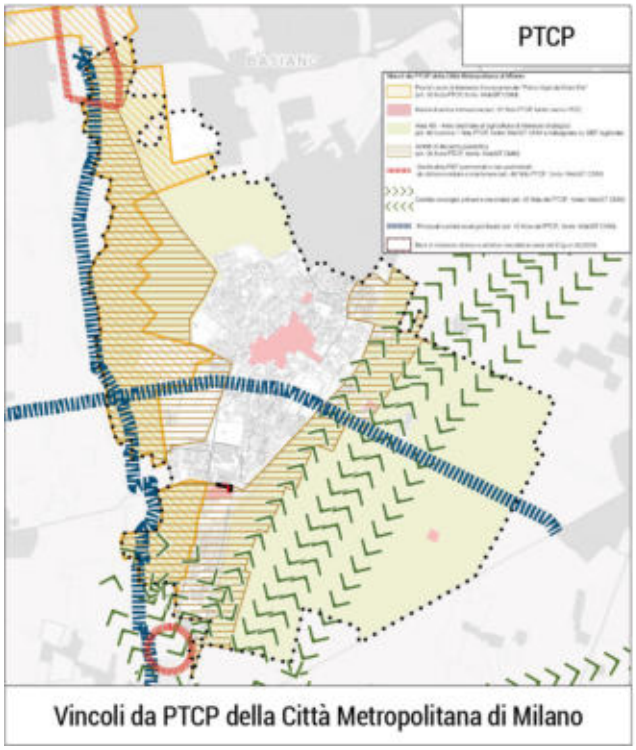
È proposta in seguito la raffigurazione disaggregata degli ambiti soggetti a tutela paesaggistica del D.Lgs n. 42/2004 e del PTCP della Città Metropolitana di Milano, così da poter mostrare efficacemente la loro incidenza rispetto a quanto previsto e pianificato per lo sviluppo del territorio comunale di Masate.



Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde



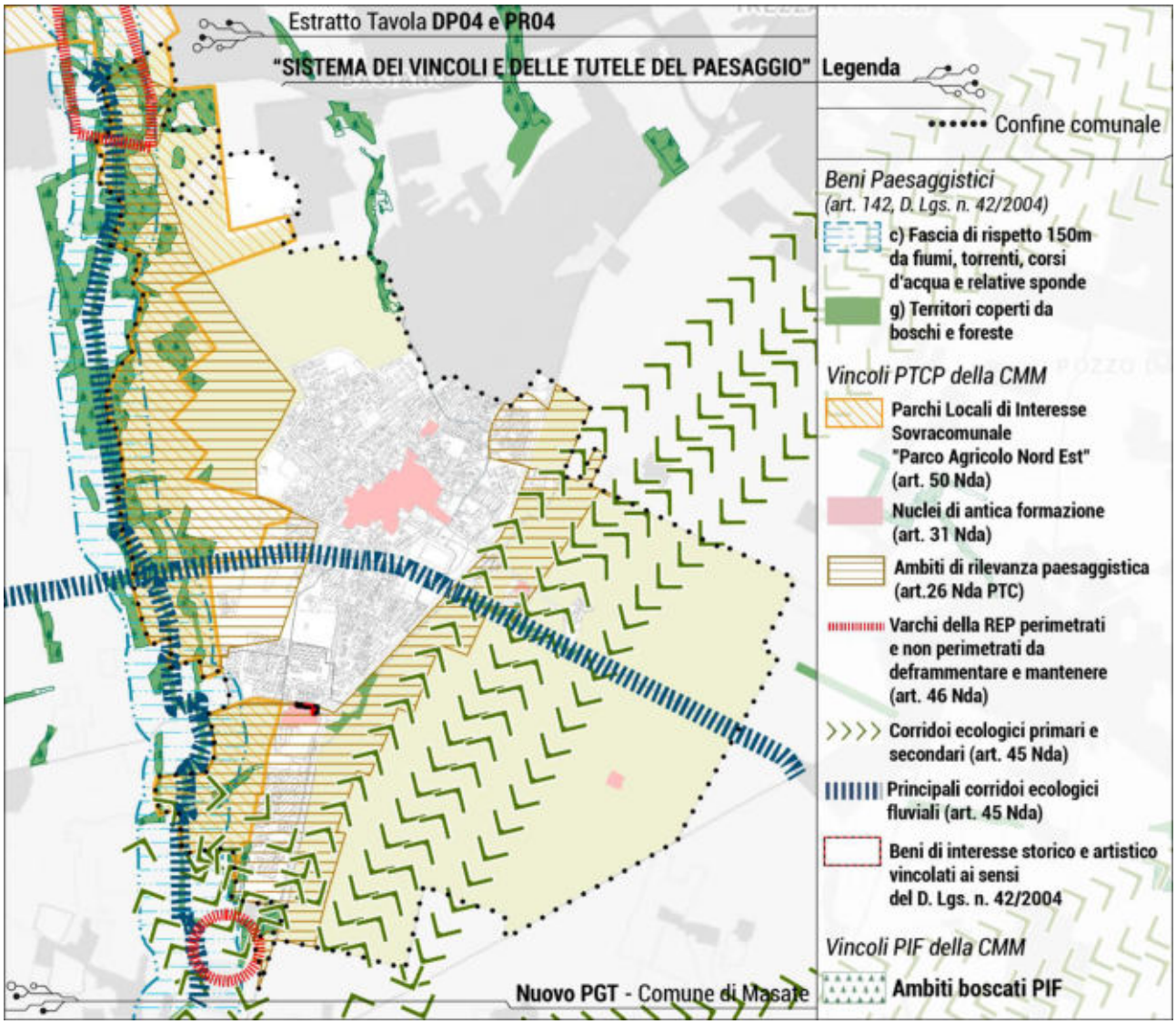
Territori coperti da foreste e boschi



Vincoli da PTCP della Città Metropolitana di Milano

Vincoli PIF da PTCP della Città Metropolitana di Milano

La sovrapposizione degli strati informativi corrisponde al regime di vincoli, tutele e limitazioni d'uso del sistema paesaggistico dettati dalla normativa statale e dal PTCP della CMM.
Il risultato è riportato nella seguente immagine.



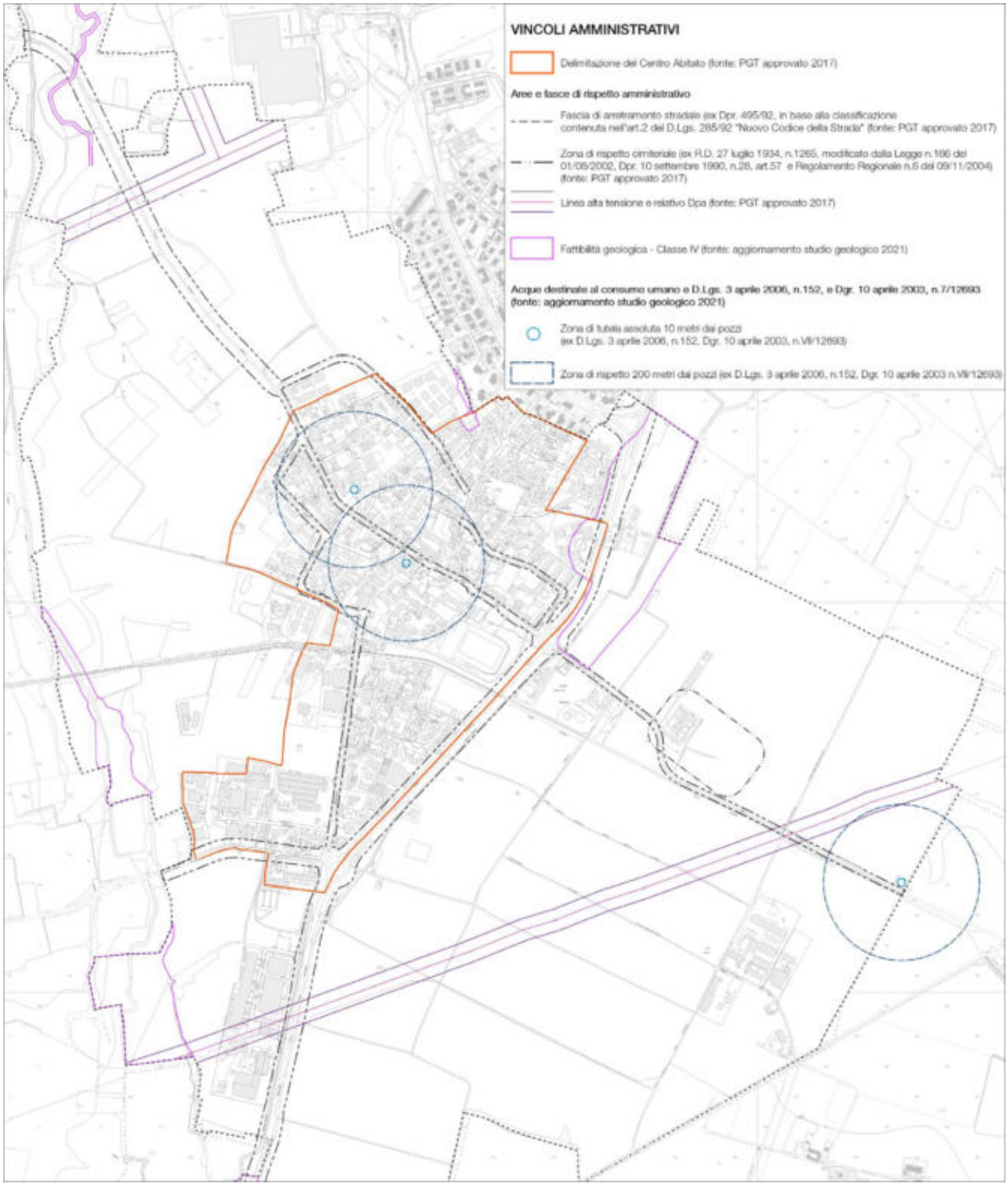
4.2. I vincoli e le prescrizioni di carattere amministrativo

Il nuovo PGT recepisce le limitazioni d'uso che già negli strumenti urbanistici previgenti sono state poste in essere per poter meglio regolare il territorio di Masate e poter indirizzare le politiche di sviluppo insediativo secondo limiti ben definiti, mettendo al riparo determinati elementi territoriali che potrebbero assumersi come fattori di interferenza. Di seguito vengono elencati i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo ricadenti nel territorio di Masate, recepiti e ripresi da quanto previsto dal PGT 2017 e derivanti dall'aggiornamento dello studio geologico:

Elementi	***Fonte***
AREE E FASCE DI RISPETTO AMMINISTRATIVE	
Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.28, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004)	PGT 2017
Fascia di arretramento stradale (in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")	PGT 2017
Linea altra tensione e relativo Dpa	PGT 2017
Acque destinate al consumo umano e D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693	

Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003, n.VII/12693)	Aggiornamento studio geologico
Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003 n.VII/12693)	Aggiornamento studio geologico

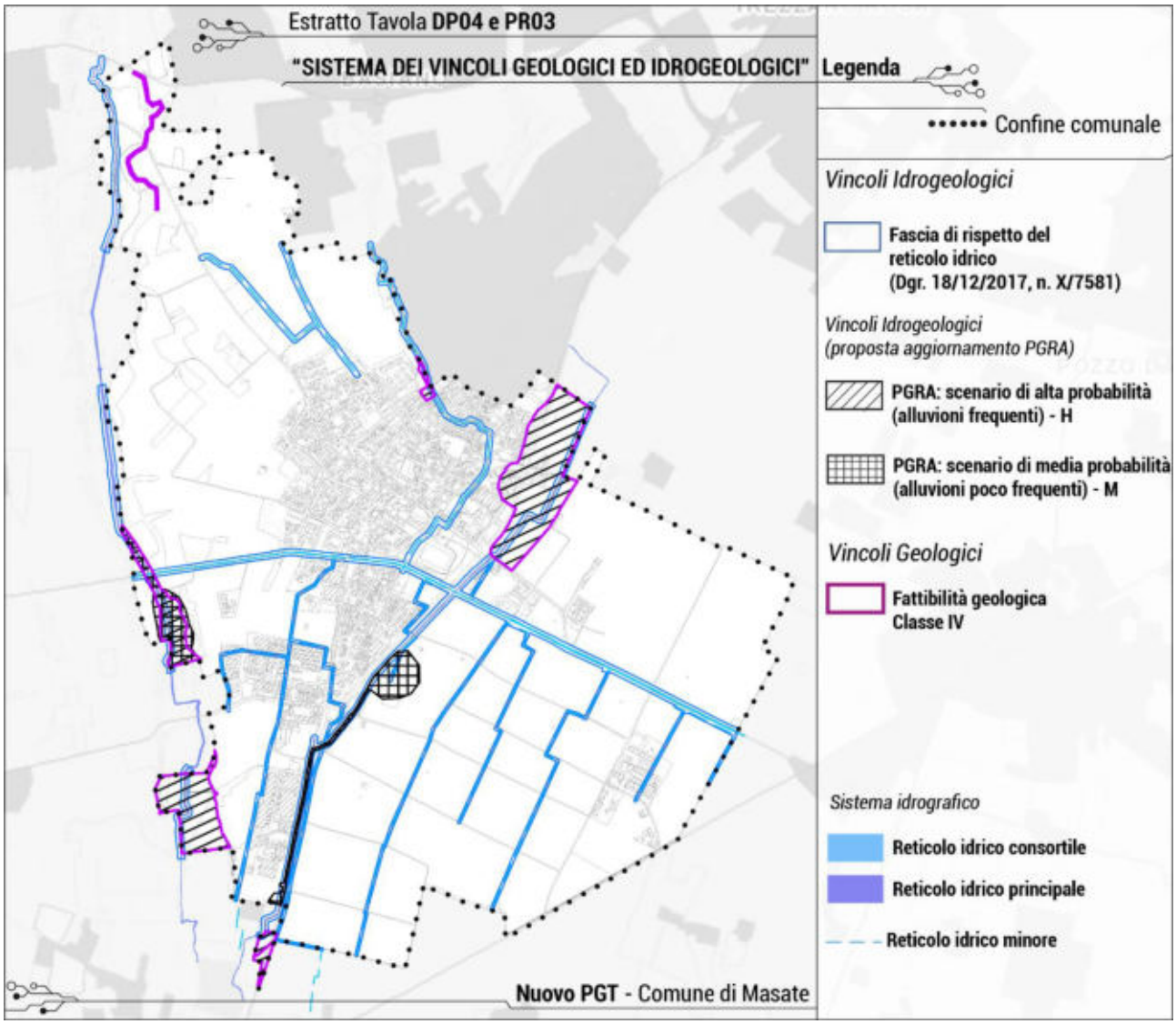
La sintesi dei vincoli amministrativi è riassunta nell'estratto cartografico della Tavola "DP05 – Carta dei vincoli amministrativi" del nuovo PGT del comune di Masate.



4.3. I vincoli e le prescrizioni derivanti dalla componente geologica e idrogeologica

Per completare il quadro vincolistico, il nuovo PGT recepisce le aree interessate da limitazioni d'uso del suolo derivanti da normative e strumenti di tipo sovraordinato di contenuto strettamente geologico. Le disposizioni sovralocali, con particolare riferimento alla Direttiva "Alluvioni" 2007/60 CE, sono indirizzate verso quelle parti di territorio vulnerabili sotto l'aspetto idrogeologico. A tal proposito, l'aggiornamento dello studio geologico (redatto dallo studio Geosfera) ha proposto un aggiornamento ed un'integrazione al quadro del PGRA. Oltremodo, dallo studio geologico aggiornato si si ricavano le informazioni riguardanti le fasce di rispetto idrogeologico e le tipologie di limitazione d'uso dei suoli delle varie classi di fattibilità geologica. La tabella e l'immagine seguenti riportano i vincoli e le prescrizioni di maggior interesse sotto il profilo geologico ed idrogeologico:

Elementi	***Fonte***
Vincoli idrogeologici	
Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. x/7581	Studio geologico aggiornato
PGRA: scenario di media e altra probabilità (alluvioni poco frequenti /frequenti)	Studio geologico aggiornato
Fattibilità geologica	
Fattibilità geologica di classe IV: fattibilità con gravi limitazioni	Studio geologico aggiornato



5. La lettura complessiva del territorio comunale di Masate: le classi di sensibilità paesaggistica

Come previsto dall'art.34 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nelle modalità specificate dall'Allegato A delle modalità di pianificazione comunale, documento approvato con DGR n.VIII/1681 del 29/12/2005, a seguito dei criteri attuativi dell'art.7 della l.r. n.12/2005, il Piano di Governo del Territorio deve definire, all'interno di uno specifico elaborato cartografico (riferimento alla Tavola PR02 del Piano delle Regole), le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi, da cui derivare un giudizio motivato sulla qualità paesistico-ambientale dell'intero assetto territoriale analizzato nelle sezioni precedenti. In merito a quanto disposto dal PPR e al fine di lettura complessiva del territorio di Masate, il nuovo PGT formalizza la disciplina del paesaggio volta al governo dei fattori paesaggistici e delle sue trasformazioni, attraverso la ripresa e l'aggiornamento delle classi di sensibilità paesaggistica previste dal PGT del 2017.

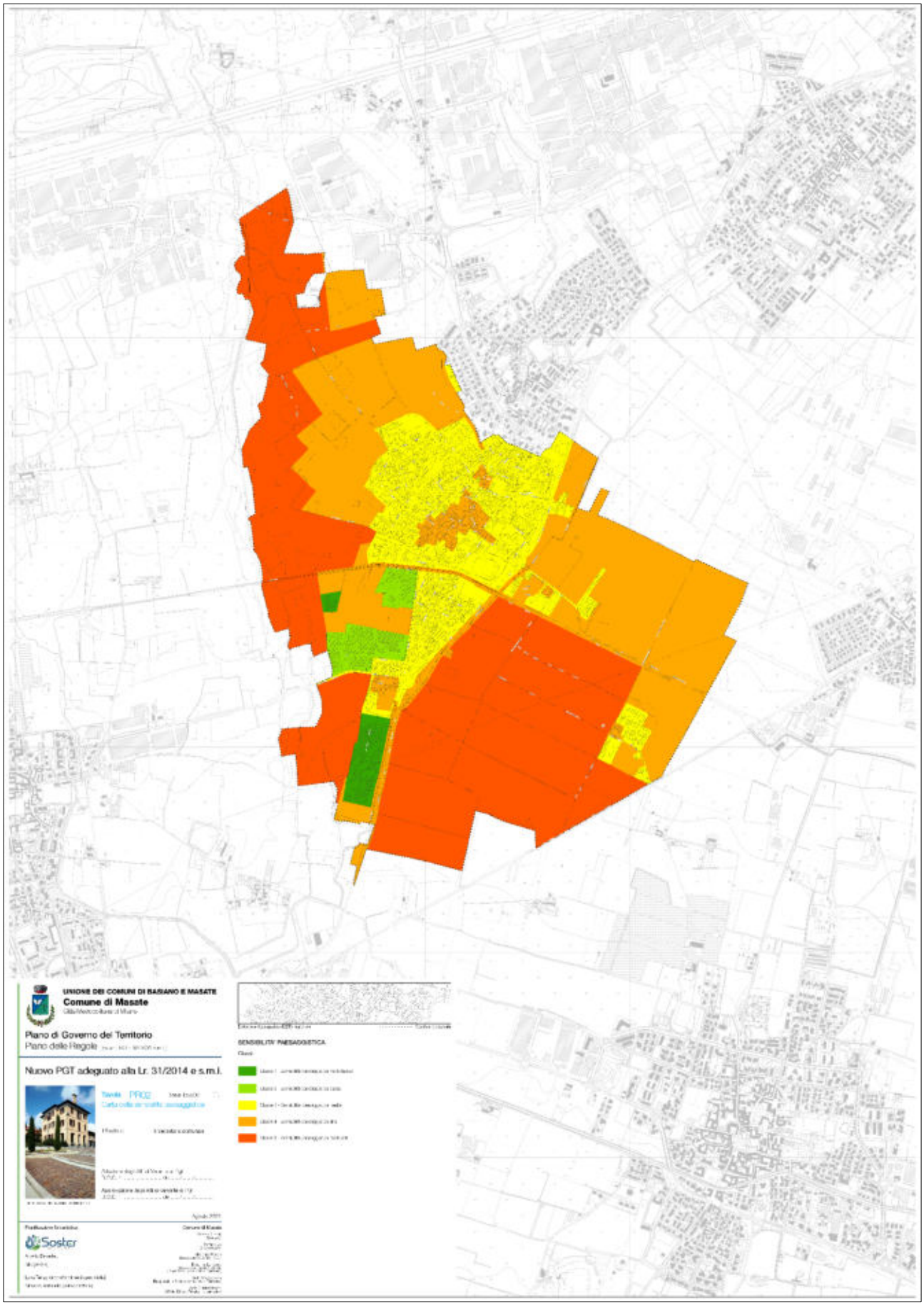
Sulla base delle chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento (di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045) e dei criteri di predisposizione della carta condivisa del paesaggio (di cui alle "Modalità per la pianificazione comunale" approvate con Dgr. 1681 del 29/12/2005), si è provveduto a meglio declinare sul territorio le classi di sensibilità paesistica comunale definite dal PGT 2017.

In primo luogo, il nuovo PGT ha provveduto a rivedere le classi di sensibilità, portandole da n.4 classi (bassa, media, elevata e molto elevata) a n.5 classi (molto bassa, bassa, media, alta, molto alta. In secondo luogo, rispetto al PGT 2017, sono state incluse all'interno della classe di sensibilità paesistica "molto alta (ex molto elevata)" anche quelle porzioni del territorio agricolo connotate da:

- i.) una elevata rilevanza morfologico-strutturale del paesaggio, in considerazione dell'appartenenza a sistemi paesistici di riconosciuto interesse provinciale, di prevalente valore storico e culturale (ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, art. 42 delle NdA del PTM), sia per la presenza ricorrente di elementi lineari della rete irrigua minore e degli impianti vegetali e arborei della matrice agro-lineare (siepi e filari), che di interesse storico-agrario, per l'elevata leggibilità della trama infrastrutturale e della tessitura interpoderale originaria;
- ii.) un valore simbolico e culturale, determinato dalla riconoscibilità della sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali, quali testimonianze della forma di organizzazione agricola tradizionale dei territori appartenenti dell'alta pianura irrigua (cfr. Unità tipologiche di paesaggio PTM approvato);
- iii.) una significativa ampiezza della percezione visiva, favorita da una elevata compattezza e continuità del territorio agricolo, quali elementi che concorrono a definire l'identità del paesaggio agrario, anche dal punto di vista della presenza di limiti insediativi netti, oltre che dalla presenza di percorsi interpoderali volti a garantire una significativa fruizione del paesaggio;
- iv.) un potenziale ecosistemico, identificando ampi spazi di connessione ed integrazione ambientale preferenziale per il mantenimento della continuità degli spazi aperti tra l'edificato e i paesaggi agrari (presenza di reti ecologiche, sia regionale che provinciale).

Inoltre, in funzione di suddetti criteri, ossia il valore morfologico-strutturale, simbolico, vedutistico, ambientale e d'integrità/permanenza delle forme del paesaggio, e l' appartenenza a "sistemi di paesaggio" di riconosciuto interesse provinciale, sono state apportate alcune riclassificazioni di carattere maggiormente puntuale riguardanti delle porzioni di aree libere contermini al tessuto urbano consolidato, al fine di rendere maggiormente aderente la classe di sensibilità paesistica attribuita allo stato dei luoghi riscontrato (al netto di alcune modifiche dettate esclusivamente dal ridisegno sulla base "Database topografico regionale").

Quanto riportato deriva dalla ricostruzione paesaggistica prevista dal nuovo PGT. A partire dalle indicazioni del PGT 2017 e dalle suddette modifiche/rettifiche, il nuovo PGT ha redatto la Tavola "PR02 – Carta della Sensibilità paesaggistica". Ad ogni classe di sensibilità paesaggistica corrispondono diverse porzioni di territorio comunale. La tabella seguente riassume gli ambiti del territorio di Masate e le rispettive classi di sensibilità paesaggistica:

Classi di sensibilità paesaggistica	*Ambiti del territorio di Masate*
Classe 1 **Sensibilità paesaggistica molto bassa**	Comprende il comparto produttivo nella porzione più a sud del territorio comunale, e il comparto produttivo dismesso ricadente all'interno dell'ambito di trasformazione AT 2.
Classe 2 **Sensibilità paesaggistica bassa**	Comprende le restanti aree a carattere produttivo della porzione meridionale del territorio, e ulteriori due comparti produttivi localizzati in prossimità del canale Villoresi.
Classe 3 **Sensibilità paesaggistica media**	Comprende la gran parte del tessuto urbanizzato consolidato (ambiti residenziali ed a servizio) del territorio di Masate, i servizi e le edificazioni localizzate nel tessuto agricolo, e parte del complesso di "Cascina Nuova" posta nel margine sud, sud-est.
Classe 4 **Sensibilità paesaggistica alta**	Comprende: i nuclei di antica formazione (Masate, Cascina Naborre, Cascina Cappelletta, e Cascina Nuova); le fasce di territorio che comprendono il canale Villoresi e il torrente Trobbia e le porzioni di verde limitrofe ad essi; la parte più a nord (rispetto al canale Villoresi) delle aree destinate all'attività agricola strategica e quelle che penetrano in prossimità del centro abitato, una porzione a sud ridestinata al suolo agricolo e le porzioni agricole in prossimità di Cascina Nuova.
Classe 5 **Sensibilità paesaggistica molto alta**	Comprende le porzioni di territorio a più alta valenza agricola, paesaggistica ed ecologica: l'intera area interessata dal PLIS "Parco Agricolo Nord Est"; la parte più a sud (rispetto al canale Villoresi) delle aree destinate all'attività agricola strategica, oltremodo riconosciute all'interno dell'unità tipologica di paesaggio "Pianura irrigua" (considerato l'evidente frazionamento dettato da canali di irrigazione) e come aree agricole di rilevanza paesaggistica. Inoltre, queste aree sono interessate da alcuni sentieri di interesse paesistico per il comune di Masate (sentieri e strade campestri).

L'immagine seguente mostra la Tavola "PR02 – Carta della sensibilità paesaggistica".