



Unione dei Comuni di Basiano e Masate

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

art. 7 LR 12/2005



i Sindaci:

.....
Arturo Caloni - Comune di Basiano

.....
Gianrino Gariboldi - Comune di Masate

il Segretario Comunale

.....
d.ssa Lorella Di Gioia

Delibera consiliare di adozione

n° del

Delibera consiliare di approvazione

n° del

Publicazione BURL serie

n° del

Progettisti:

arch. Roberto Colombo
arch. Umberto Colombo
arch. Luigi Moriggi

Collaboratori:

urb. Ivano Aprigliano
urb. Diana Cerri
arch. Daniela Gambino
arch. Laura Milani
arch. Luca Terni

Pr.01

PIANO DELLE REGOLE

Relazione illustrativa

APRILE 2008

Aggiornamento

NOVEMBRE 2008

INDICE GENERALE

1. INTRODUZIONE	pag. 3
1.1. Struttura e contenuti del documento	pag. 3
1.2. Elenco elaborati del Piano delle Regole	pag. 5
 <u>PARTE PRIMA</u>	
2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO DI BASIANO E MASATE	pag. 6
2.1. Attività di informatizzazione degli strumenti urbanistici	pag. 6
2.2. Scopi e obiettivi del SIT	pag. 8
2.3. Creazione di un data – base territoriale	pag. 10
2.3.1 Impostazioni del data – base	pag. 10
2.3.2 Contenuti del data – base	pag. 11
2.3.3 Definizione degli aspetti urbanistici	pag. 14
2.3.4 Elaborazione della cartografia tematica	pag. 15
2.3.5 Consistenza complessiva dell’edificato	pag. 17
2.4. L’evoluzione del paesaggio agrario	pag. 17
2.5. La presenza vegetazionale	pag. 22
 <u>PARTE SECONDA</u>	
3. LA REGOLAMENTAZIONE DELLA TUTELA DELLA CITTA’ STORICA	pag. 25
3.1. Premessa	pag. 25
3.2. Nuclei ed edifici soggetti a tutela	pag. 26
3.2.1. Elementi storico-architettonici	pag. 26
3.2.2. Nuclei di antica formazione	pag. 26
3.2.3. Insediamenti rurali di interesse storico	pag. 27
3.3. Definizione, classificazione e criteri di intervento negli edifici della città storica	pag. 27
 4. LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLA CITTA’ CONSOLIDATA	pag. 29
4.1. Premessa	pag. 29
4.2. L’impianto urbano esistente	pag. 29
4.3. Classificazione degli ambiti della città consolidata	pag. 30
4.4. Individuazione e definizione delle destinazioni d’uso	pag. 31
4.5. Criteri di intervento per la città consolidata	pag. 35
4.6. Criteri per l’attuazione delle trasformazioni	pag. 36
 5. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	pag. 39
5.1. Premessa	pag. 39
5.2. Elementi del paesaggio agrario	pag. 39

5.3. Ambiti di rilevanza paesistica	pag. 40
5.4. Ambiti di rilevanza naturalistica	pag. 40
5.5. Ambiti agricoli	pag. 40
5.6. Percorsi di interesse paesistico	pag. 41
5.7. Ambiti di cava cessata	pag. 41
5.8. Barriere infrastrutturali	pag. 41
5.9. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	pag. 42
5.10. Gangli secondari	pag. 42
5.11. Aree boscate	pag. 42
5.12. Arbusteti, filari e siepi	pag. 42
5.13. Parchi urbani ed aree per la fruizione	pag. 43
5.14. Stagni, lanche e zone umide estese	pag. 43
6. REPERTORIO DEI VINCOLI SOVRAORDINATI	pag. 44
7. ARCHITETTURA DELLE NORME	pag. 47
8. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO	pag. 51

1. INTRODUZIONE

1.1. STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio dei Comuni di Basiano e Masate. Il Piano delle Regole è il terzo degli atti costituenti il PGT, secondo le indicazioni della Legge Urbanistica Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

La nuova legge regionale ha avviato un profondo processo di innovazione e di rinnovo degli strumenti e delle modalità di governo del territorio, alle diverse scale territoriali, regionale, provinciale e comunale, nonché di ridefinizione della disciplina degli interventi sul territorio e dei rapporti tra pubblico e privato nell'attuazione degli interventi.

La struttura del documento segue lo schema previsti dall'art.10 della citata legge regionale e dei Criteri attuativi della L.R. n° 12/05 per il governo del territorio, *“Modalità per la pianificazione comunale”*.

La relazione è sviluppata per paragrafi sintetici volendo essere strumento non ripetitivo che richiama ed integra le analisi svolte nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, con i relativi allegati grafici, nonché l'apparato normativo.

Rispetto al dettato della L.R. n° 12/05 non vi sono riferimenti alle aree non soggette a trasformazione urbanistica non essendo previste dal PGT e le aree destinate all'agricoltura, non essendo prevista una sostanziale modifica di quelle esistenti, sono individuate nelle tavole del presente Piano delle Regole, mentre la normativa rimanda alle disposizioni prevalenti della medesima legge regionale.

Per la componente geologica, idrogeologica e sismica, si rimanda alla specifica relazione ed ai relativi elaborati grafici, compresa la definizione della fattibilità degli interventi.

La relazione illustrativa del Piano delle Regole si compone dei seguenti capitoli:

1. Introduzione
2. Quadro conoscitivo del territorio di Basiano e Masate. Completa ed integra quanto già contenuto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, affrontando le seguenti tematiche:
 - a. attività di informatizzazione degli strumenti urbanistici
 - b. creazione di un data-base territoriale
 - c. repertorio dei beni di interesse storico, architettonico ed ambientale
 - d. storia del paesaggio agrario di Basiano e Masate.
3. Regolamentazione degli interventi nella città storica e nella città consolidata

Il Piano delle Regole definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge

6 luglio 2002, n° 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincoli. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dell'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

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

Il Piano delle Regole indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale nonché gli immobili tutelati dalle norme di Piano, nonché cataloga le diverse destinazioni d'uso presenti sul territorio, in relazione alle relative definizioni ed alle classificazioni.

4. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; (...) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

5. Aree ed edifici a rischio.

Il Piano delle Regole individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante.

6. Repertorio dei vincoli sovraordinati.

Il Piano delle Regole definisce puntualmente la situazione dei vincoli di livello sovracomunale presenti su aree ed edifici del territorio.

7. Architettura delle norme

Sinteticamente si riporta l'impianto normativo per argomenti e tematiche principali.

8. Descrizione quantitativa del piano.

Sono riepilogate le quantità messe in gioco dal piano delle regole, suddivise secondo le diverse modalità di intervento e le diverse destinazioni funzionali che caratterizzano i singoli interventi, distinte tra quelle del comune di Basiano e di Masate.

1.2.ELENCO ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Elaborati conoscitivi

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

Elaborati prescrittivi

Elaborati prescrittivi

Pr. 01.	Relazione Illustrativa – Parte seconda
Pr.03.	Norme Tecniche di Attuazione – Parte seconda
Pr.04.1.	Ambiti funzionali di applicazione delle regole
Pr.04.2a/b	Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Basiano - Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.04.2c/d	Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Masate - Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.04.3.	Sistema della mobilità e classificazione della rete viabilistica
Pr.04.4.	Repertorio dei vincoli sovraordinati
Pr.04.5.	Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale
Pr.04.6a.	Basiano. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6b.	Basiano. Nuclei di antica formazione –Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6c.	Masate. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6d.	Masate. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.7.	Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana

Come indica la sequenza delle tavole di progetto, solamente le tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000 sono state elaborate separatamente per Basiano e Masate, mentre tutte le altre tavole sono uniche per i due comuni.

Completano la documentazione di piano i seguenti elaborati:

- PGT.01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano
- PGT.02. – Definizioni generali del PGT
- PGT.03. – Individuazione delle osservazioni presentate
- PGT.04. – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate.

PARTE PRIMA

2. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO DI BASIANO E MASATE

2.1. ATTIVITA' DI INFORMATIZZAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Tra gli aspetti di innovazione introdotti dalla nuova legge regionale, vi è anche quello relativo alla informatizzazione degli strumenti urbanistici, affrontato nello specifico dall'articolo 3 – Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni, che così recita:

“.....

1. La Regione, in coordinamento con gli enti locali, cura la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato, di seguito denominato SIT, al fine di disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale, di pianificazione del territorio e all'attività progettuale. Il SIT è fondato su basi di riferimento geografico condivise tra gli enti medesimi e aggiornato in modo continuo. Gli elaborati dei piani e dei progetti approvati dagli enti locali, inseriti sulle basi geografiche fornite dal SIT, vengono ad esso conferiti in forma digitale per ulteriori utilizzazioni ai fini informativi.

2. Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali sono riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, per potersi tra loro confrontare e permettere analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio, nonché per consentire le attività di valutazione di cui all'articolo 4¹”.

La legge regionale 12/2005 ribadisce l'importanza della predisposizione del SIT comunale come elemento fondante per l'aggiornamento e il funzionamento efficiente dell'intero apparato informativo regionale, secondo un rapporto di interscambio di dati e di dialogo continuo.



¹ Art. 4 – Valutazione ambientale dei piani.

Sulla base di queste indicazioni, e prima di procedere alla predisposizione del Piano di Governo del Territorio, i Comuni di Basiano e Masate hanno provveduto all'informatizzazione degli strumenti urbanistici vigenti².

L'attività di informatizzazione è finalizzata alla georeferenziazione di tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento delle attività di programmazione dei territori comunali, che consentiranno di rendere gli strumenti di pianificazione e informazione comunale coerenti e compatibili con quelli degli altri comuni, della Provincia di Milano e della Regione Lombardia.

L'elaborazione del progetto informatico comprendeva le seguenti fasi di lavoro:

- lettura ed analisi delle informazioni disponibili presso i Comuni di Basiano e Masate;
- creazione della struttura del progetto informatico per la digitalizzazione degli strumenti urbanistici comunali e delle relative informazioni in ArcViewGis, attraverso la relazione informatica diretta tra cartografia e base dati alfanumerica, comunque coerente ed in grado di dialogare con le basi cartografiche di altri enti di livello sovracomunale;
- elaborazione di un data-base georeferenziato, contenente tabelle alfanumeriche organizzate e di una cartografia composta da più "layer", ciascuno di essi corrispondente ad un diverso strato informativo, in grado di rappresentare la situazione esistente del territorio, secondo determinati tematismi, oltre alla situazione urbanistica attuale, derivante dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti;
- bilancio dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, attraverso un esame dell'attuazione dei piani urbanistici previsti dal PRG.

L'attività svolta, propedeutica ed indispensabile per procedere alla successiva fase di elaborazione del Piano di Governo del Territorio, ha predisposto per i Comuni di Basiano e Masate una documentazione unitaria relativa all'intero territorio dei due comuni, con la possibilità di rappresentare i dati disponibili secondo diverse forme e modalità, che si compone dei seguenti elaborati:

- data-base alfanumerico contenente le informazioni relative alle caratteristiche edilizie ed urbanistiche del patrimonio edilizio esistente;
- cartografia tematica georeferenziata;
- azionamento del PRG vigente informatizzato.

L'informatizzazione dell'azionamento dei PRG vigenti nei due comuni, in scala 1:5000, è stata svolta sulla base delle seguenti informazioni di base:

- aerofotogrammetrico aggiornato;
- azionamento cartaceo del PRG vigente;
- piani urbanistici attuativi realizzati durante il periodo di validità degli strumenti urbanistici;
- verifiche e sopralluoghi sul territorio, finalizzate al riscontro diretto delle informazioni disponibili.

² Attività di informatizzazione degli strumenti urbanistici. Art. 3 L.R. n° 12 dell'11 marzo 2005, gennaio 2006.

2.2. SCOPI E OBIETTIVI DEL SIT

Prima di passare agli aspetti relativi ai contenuti, è opportuno fornire alcuni sintetici elementi rispetto ai principi, al ruolo ed alle funzioni che un Sistema Informativo Territoriale deve svolgere all'interno dell'Amministrazione Comunale.

Come si legge nel documento *Sviluppo del Sistema Informativo Territoriale Integrato*, elaborato dalla Regione Lombardia, all'interno dei criteri attuativi della L.R. n° 12/05 per il governo del territorio³, il SIT costituisce lo strumento con il quale i diversi enti che partecipano ai processi di pianificazione potranno conoscere e condividere i contenuti sviluppati da altri soggetti, confrontare le prescrizioni e le indicazioni dei piani di diverso livello, diffondere i propri strumenti di governo.

Il ruolo del SIT sarà quello di costituire lo strumento con il quale tutti i soggetti che partecipano alla sua realizzazione condivideranno i propri dati territoriali in forma digitale, mantenendoli aggiornati e congruenti, in modo che tutti possano elaborarli ed utilizzarli secondo le proprie esigenze.

I principi guida per l'elaborazione del SIT si possono così riassumere:

- i dati vanno raccolti una sola volta e gestiti laddove ciò può essere fatto in maniera più efficiente;
- deve essere possibile combinare i dati provenienti da differenti fonti e condividerli tra più utenti ed applicazioni;
- deve essere possibile la condivisione di informazioni raccolte a differenti livelli;
- l'informazione geografica e territoriale necessaria per il buon governo deve esistere ed essere ampiamente accessibile;
- deve essere facile individuare quale informazione geografica è disponibile, valutare l'utilità per i propri scopi e le condizioni secondo cui è possibile ottenerla ed usarla;
- i dati geografici devono essere facili da comprendere ed interpretare in maniera user-friendly tramite tools di visualizzazione.

Primo scopo di un progetto quale quello di un SIT è di riuscire, sfruttando la sua potenzialità e peculiarità spaziale, a generare le necessarie informazioni e sistemi di informazioni, garantirne l'aggiornamento, attivare la distribuzione di servizi articolati tra gli uffici tecnici e amministrativi supportandoli nella gestione quotidiana, fornire un supporto alle decisioni e all'orientamento delle scelte di governo del territorio, supportare il governo medesimo a livello locale e sovralocale, nonché supportare le attività di indirizzo, estendendo l'attività del SIT anche a soggetti esterni alla pubblica amministrazione nelle differenti forme giuridiche, fino al singolo cittadino.

Il SIT consiste in un sistema nel quale vengono memorizzate le conoscenze, le azioni, i progetti relativi al territorio; attraverso questi, tramite l'applicazione delle tecnologie GIS (*Geographic Information System*), si possono effettuare elaborazioni per estrarre interrogazioni e produrre carte tematiche, evidenziare le relazioni tra i diversi aspetti territoriali o le possibili evoluzioni di particolari fenomeni.

³ Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica, *Atto di indirizzo e coordinamento tecnico per l'attuazione dell'articolo 3 della legge regionale 11 marzo 2005, n°12 Legge per il governo del territorio. Modalità di coordinamento ed integrazione delle informazioni per lo sviluppo del sistema informativo territoriale integrato*, pubblicato sul BURL, Edizione speciale del 15 maggio 2006.

Da qui la necessità di strutturare una Banca Dati Geografica connessa alle banche dati alfanumeriche, già presenti o da costruire all'interno della struttura comunale.

Le ragioni dell'attuazione del SIT possono individuarsi nella necessità di conoscere la complessa rete di informazioni, dati ed operazioni che interessano il territorio, ai fini di:

- governare il territorio: ciò sta a significare una pianificazione territoriale più consapevole, conoscendo esattamente le necessità dei soggetti amministrati in termini di servizi, di infrastrutture, di bisogni sociali, culturali ed economici;
- reperire le risorse finanziarie per gli investimenti: è, infatti, dal territorio che derivano le maggiori risorse del comune. Conoscere il territorio e i dati ad esso correlati, coinvolti nella definizione della raccolta delle entrate, in questo caso significa recuperare le risorse finanziarie attese, individuando anche le eventuali lacune, o mancate entrate, garantire l'effettivo allargamento della base contributiva a tutti i soggetti "attivi", in ultima analisi pianificare il gettito tributario;
- garantire il funzionamento efficiente interno ai settori della pubblica amministrazione, soprattutto ove sono coinvolti dati spaziali-temporali, individuandone le priorità;
- fornire servizi efficienti ed efficaci ai cittadini, alle imprese, in generale ai differenti soggetti esterni alla pubblica amministrazione: la mancanza di conoscenza, unitamente alla non circolazione delle informazioni fra uffici ed enti, crea gravi disagi negli amministrati che attendono servizi tempestivi;
- favorire da parte dei cittadini una sempre più evoluta e compartecipata fruizione del territorio inteso nel senso più ampio possibile, come luogo di vita, bacino di beni culturali, portatore di bisogni sociali e di risorse, ricco di risorse e di beni storici;
- favorire forme di compartecipazione alle scelte, attraverso il miglioramento della qualità di servizi e l'individuazione di nuovi.

Funzionale al progetto diventa la costruzione di una Banca Dati geografica (GEODbase), a partire da dati esistenti e con il reperimento di nuove informazioni, la puntuale integrazione con le altre banche dati comunali opportunamente aggiornate e strutturate per garantire il collegamento al SIT, e la sistematica analisi delle interrogazioni, funzioni e servizi sviluppabili da una progressiva integrazione di dati nel SIT. Questa, gestita tramite opportuni software GIS, permetterà una migliore gestione, fruizione e valorizzazione compartecipata del territorio, oltre a fornire un servizio efficiente sia ai soggetti della pubblica amministrazione sia agli utenti esterni, attraverso la più aperta condivisione di dati, attraverso l'individuazione, l'attivazione e l'erogazione di servizi scadenzati per priorità, interni ed esterni alla pubblica amministrazione, ovvero ai cittadini, ai professionisti e utenti esterni di differente natura.

I punti caratterizzanti l'uso di un SIT da parte dell'Amministrazione Comunale sono i seguenti:

- possibilità di una corretta, aggiornata e realmente utilizzabile conoscenza del territorio costruito e dell'ambiente naturale attraverso una opportuna cartografia digitale, e tale cartografia deve essere organizzata in opportuni DataBase, secondo le moderne strutture a oggetti;
- possibilità di condividere tra i vari uffici della pubblica amministrazione le risorse cartografiche e quelle dei servizi del SIT compresi i Dbase informativi sorgenti

generati all'interno dei differenti settori e di volta in volta collegati al SIT attraverso la referenziazione spaziale;

- individuazione e fornitura di servizi da erogare ai cittadini, ai soggetti terzi ed alle imprese, per il tramite del SIT nell'ambito del governo del territorio.

Per i Comuni di Basiano e Masate, i passi necessari per la realizzazione del Progetto SIT sono i seguenti:

- analisi dello stato dell'arte dei dati esistenti ai fini della costruzione del SIT
- individuazione delle principali criticità
- strutturazione dei Dati geografici (logica e fisica) secondo lo schema concettuale della Base di Dati del SIT
- strutturazione dei Dati alfanumerici (logica e fisica) funzionali al sistema secondo lo schema concettuale della Base di Dati del SIT
- individuazione di alcune priorità attorno cui avviare la costruzione del SIT
- definizione ed automazione di una serie di procedure gestionali per la creazione, la gestione, la manutenzione e l'aggiornamento delle Banche Dati Geografiche e non, al pari delle altre Banche Dati già in uso presso la struttura comunale
- definizione ed articolazione di una serie di fasi all'interno di un progetto generale del SIT in grado di individuare le differenti funzioni esterne ed interne, di quantificarne via via i costi e i tempi di realizzazione, nonché i benefici attesi
- individuazione di una architettura di supporto, congrua con gli scopi del SIT
- condivisione ed accessibilità segmentata dei Dati a tutti i Servizi/uffici comunali che ne necessitano tramite un'architettura client/server, anche attraverso le opportune gerarchie di accesso, e sistemi di distribuzione in rete attraverso la forma dei Web GIS, a garanzia della distribuzione di informazioni all'esterno e del facile accesso (*Agile Information Service*) on line
- individuazione e creazione di professionalità in grado di gestire informazioni di base, elementari, fino a quelle in grado di realizzare elaborazioni ed analisi quantitative e statistiche sulle Banche Dati, ai vari livelli richiesti dal SIT nell'espletazione delle diverse funzioni
- individuazione di un programma di formazione opportunamente scadenzato e segmentato per gestire e rispondere ai diversi processi attivati dal SIT e dalle differenti fasi di articolazione del progetto, attraverso l'individuazione di soggetti differenti cui demandare specifiche funzioni scalabili anche nella formazione medesima.

2.3. CREAZIONE DI UN DATA-BASE TERRITORIALE

2.3.1. Impostazione del data-base

Il lavoro finalizzato allo svolgimento delle attività di informatizzazione della cartografia comunale è stato preceduto da una fase di ricognizione presso le strutture tecniche dei Comuni di Basiano e Masate, orientata alla raccolta di tutte le informazioni disponibili ed utili al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dall'incarico.

Sono state raccolte, verificate, valutate e, di conseguenza, utilizzate per lo svolgimento di questa parte del lavoro, le seguenti informazioni:

- base cartografica in formato digitale, aggiornata al 2004, del territorio dei Comuni di Basiano e Masate;
- Piano Regolatore Generale e piani attuativi vigenti nei Comune di Basiano e di Masate;
- archivio dati Starc, contenente le seguenti informazioni relative al patrimonio edilizio esistente⁴, completo delle mappe catastali:
 - identificativi di ciascun edificio (comune, via/piazza, numero civico e codice);
 - numero di immobili che costituiscono l'edificio;
 - superficie principale e superficie accessoria;
 - per le diverse destinazioni, residenza, produttivo, commerciale, terziario e pubblico, dati relativi al numero di immobili, alla superficie principale ed alla superficie accessoria;
 - per le destinazioni autorimesse ed accessori, i dati relativi alla superficie principale ed alla superficie accessoria.

Sulla base dei dati disponibili, e quindi utilizzando al meglio quanto elaborato in questi anni dai due comuni, si è provveduto ad effettuare le seguenti attività finalizzate alla creazione del data-base e della cartografia tematica:

- esame dei dati relativi all'archivio Starc, svolto in collaborazione con la ditta incaricata al fine di verificare, completare ed aggiornare i dati esistenti;
- sopralluoghi sul territorio di raccolta dati e verifica delle informazioni disponibili, in modo particolare la verifica della congruenza tra le informazioni disponibili e quelle riportate dall'aerofotogrammetrico;
- rielaborazione dell'archivio Starc e creazione di un data-base georeferenziato, con l'aggiunta di nuove voci finalizzate ad una maggior specificazione in relazione all'attività di informatizzazione degli strumenti urbanistici ed orientate ad affrontare gli aspetti urbanistici, funzionali alla redazione del successivo Piano di Governo del Territorio (superficie territoriale, superficie coperta, volumetria, ecc.);
- esemplificazione, riguardante alcuni isolati campione, relativa alla parte urbanistica del data-base, in modo particolare finalizzato alla definizione del livello di saturazione dei lotti edificati, completata in sede di elaborazione del PGT;
- creazione di carte tematiche, correlate al data-base, relative alla consistenza edilizia dei due comuni, la prima relativa alla destinazione d'uso degli edifici esistenti e delle aree, la seconda all'altezza degli edifici;
- estrapolazione di alcuni dati più significativi relativi alla consistenza edilizia attualmente esistente nei comuni di Basiano e Masate, al fine di fornire alcune prime indicazioni rispetto allo sviluppo edilizio dei due comuni.

2.3.2. Contenuti del data-base

Sulla base delle informazioni disponibili, si è quindi proceduto alla predisposizione della versione finale aggiornata ed integrata del data-base, suddiviso per colonne, e così strutturato:

⁴ Nella pagine successive verranno dettagliate le voci che costituiscono il data-base nella sua versione aggiornata.

- comune (**Comune**): riporta il comune di appartenenza di ogni costruzione esistente sul territorio (edificio residenziale, produttivo, accessorio, autorimessa, ecc.). Il data-base di partenza è stato completato a partire dalle informazioni contenute nella cartografia digitale;
- indirizzo (**Via/Piazza**): è riportato l'indirizzo di ogni singolo edificio e delle relative costruzioni accessorie. Non sono invece riportati gli indirizzi delle piccole costruzioni isolate, quali cabine Enel, edifici minori ad uso agricolo, ecc. e delle nuove costruzioni presenti nella cartografia digitale, ma non ancora inserite nell'archivio Starc. Il data-base di partenza è stato completato a partire dalle informazioni contenute nella cartografia digitale;
- indirizzo (**Civico**): è riportato il numero civico di ogni singolo edificio e delle relative costruzioni accessorie. Anche in questo caso, il data-base di partenza è stato completato a partire dalle informazioni contenute nella cartografia digitale;
- codice di identificazione di ciascun edificio (**Codice**), attribuito durante la fase di elaborazione originaria, da parte della ditta Starc;
- numero dei piani fuori terra (**N_Piani_Ft**), deriva dall'esame dei dati dei PRG vigenti e da un'attività di raccolta dati e di verifica svolta sul territorio. Si tratta di un'informazione che si aggiunge al data-base di partenza;
- altezza dell'edificio (**H_Edificio**), si riferisce all'altezza fuori terra degli edifici, espressa in metri lineari e riportata sull'aerofotogrammetrico dei territori comunali. Anche questa informazione si aggiunge al data-base di partenza;
- numero immobili (**N_Immobili**), riporta il numero di immobili presenti in ogni singolo edificio. L'informazione era presente nella versione originale del data-base;
- superficie principale (**Sup_Princ**), espressa in metri quadrati, determina la superficie principale dell'intero edificio considerato, indipendentemente dalla destinazione funzionale. L'informazione era presente nella versione originale del data-base;
- superficie accessoria (**Sup_Acc**), espressa in metri quadrati, determina la superficie accessoria dell'intero edificio considerato, indipendentemente dalla destinazione funzionale. Anche in questo caso si tratta di una informazione presente nella versione originale del data-base;
- destinazione dell'edificio (**Dest_Edif**), relativa ad una classificazione semplificata delle funzioni presenti negli edifici, ed è stata definita in modo da soddisfare sia esigenze di completezza delle informazioni rappresentate sulla cartografia, sia esigenze di modalità di rappresentazione delle stesse informazioni. Questa colonna del data-base è funzionale alla lettura dei contenuti della Tavola 1, di indagine sulla consistenza edilizia;
- destinazione principale dell'edificio (**Dest_Princ**), riguarda la destinazione che occupa la maggior superficie lorda di pavimento dell'edificio. Questa informazione, corretta rispetto a quella originale, è stata aggiornata per esigenze di maggior dettaglio e per poter correttamente selezionare gli edifici considerati nel computo delle superfici costruite;
- destinazione secondaria dell'edificio (**Dest_Secon**), riguarda la destinazione secondaria dell'edificio. Si tratta di un'informazione che si aggiunge al data-base di partenza;
- destinazione del piano terra dell'edificio (**Dest_P_T**), identifica gli edifici che hanno al piano terra funzioni diverse dalla principale. Anche in questo caso si tratta di un'informazione che si aggiunge al data-base di partenza;

- immobili ad uso residenziale (**Residenza**), riporta il numero di immobili ad uso residenziale. Questa informazione, così come tutte le successive erano presenti nel data-base originale;
- superficie principale destinata a residenza (**Sp_Residen**), espressa in metri quadrati, riporta la quantità di superficie principale destinata a residenza;
- superficie accessoria destinata a residenza (**Sa_Residen**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie accessoria destinata a residenza;
- immobili ad uso produttivo (**Produttivo**), riporta il numero di immobili ad uso produttivo;
- superficie principale destinata a produttivo (**Sp_Produtt**), espressa in metri quadrati, riporta la quantità di superficie principale destinata a produttivo;
- superficie accessoria destinata a produttivo (**Sa_Produtt**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie accessoria destinata a produttivo;
- immobili ad uso commerciale (**Commerciale**), riporta il numero di immobili ad uso commerciale;
- superficie principale destinata ad attività commerciali (**Sp_Comm**), espressa in metri quadrati, riporta la quantità di superficie principale destinata al commercio;
- superficie accessoria destinata ad attività commerciali (**Sa_Comm**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie accessoria destinata al commercio;
- immobili ad uso terziario (**Terziario**), riporta il numero di immobili ad uso terziario;
- superficie principale destinata a terziario (**Sp_Terziar**), espressa in metri quadrati, riporta la quantità di superficie principale destinata a terziario;
- superficie accessoria destinata a terziario (**Sa_Terziar**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie accessoria destinata a terziario;
- immobili ad uso pubblico⁵ (**Pubblico**), riporta il numero di immobili, in genere si tratta di una sola unità immobiliare, a destinazione pubblica (centro civico, scuola, municipio, ecc.);
- superficie principale destinata a funzioni pubbliche (**Sp_Public**), espressa in metri quadrati, riporta la quantità di superficie principale destinata a funzioni pubbliche;
- superficie accessoria destinata a funzioni pubbliche (**Sa_Public**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie accessoria destinata a funzioni pubbliche;
- autorimesse (**Box**), riporta il numero di autorimesse esistenti;
- superficie principale destinata ad autorimessa (**Sp_Box**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie principale destinata ad autorimessa;
- superficie accessoria destinata ad autorimessa (**Sa_Box**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie principale destinata ad autorimessa;
- locali e spazi accessori (**Accessori**), riporta il numero di immobili classificati come accessori (rustici, serre, tettoie, cantine, cabine elettriche, ecc.), esterne ed autonome rispetto all'edificio principale;
- superficie principale destinata ad accessori (**Sp_Access**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie principale destinata ad accessori;
- superficie accessoria destinata ad accessori (**Sa_Access**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie accessoria destinati ad attività accessorie;

⁵ Si precisa che il data-base contiene le informazioni relative alla destinazione ed alla superficie delle aree di interesse pubblico, realmente “utilizzate”, ed acquisite al patrimonio pubblico.

- superficie coperta (**S_Coperta**), espressa in metri quadrati, riporta la superficie coperta, al loro dei muri perimetrali, di ciascun edificio. Questa informazione si aggiunge al data-base originale;
- volume dell'edificio a destinazione residenziale (**V_Residen**), espresso in metri cubi, riporta il volume dell'edificio a destinazione residenziale, intesa come destinazione d'uso principale dell'edificio stesso, calcolato moltiplicando la superficie coperta per il numero dei piani fuori terra e per un'altezza virtuale di 3,10 metri, così come stabilito dalle normative degli strumenti urbanistici vigenti. Anche in questo caso, si tratta di un'informazione che si aggiunge al data-base originale.

In allegato, si riporta un breve estratto illustrativo e dimostrativo della struttura e dei contenuti del data-base nella sua versione finale, così come è stato illustrato: pertanto, i comuni di Basiano e Masate disporranno del data-base nella sua versione completa.

2.3.3. Definizione degli aspetti urbanistici

Completata la parte relativa ai contenuti di carattere edilizio e di destinazioni funzionale degli edifici esistenti, il data-base verrà arricchito con una parte relativa ai dati urbanistici finalizzati alla definizione delle capacità edificatorie residue esistenti sul territorio dei due comuni: in questa fase vengono proposti alcuni isolati-tipo, così come rappresentato nella **Figura 1** – Esempio di data-base urbanistico e nell'estratto del data-base, con l'obiettivo di illustrare il contenuto e l'articolazione delle informazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici del patrimonio esistente.

Pertanto, in sede di elaborazione del Piano di Governo del Territorio, il data-base è stato ampliato e completato con la presenza delle seguenti informazioni:

- numerazione isolato (**N_Isolato**), riporta il codice di identificazione di ogni singolo isolato, cui appartengono uno o più edifici, al fine di gestire con maggior chiarezza i dati urbanistici;
- zona omogenea da PRG (**Zona_Omoge**), classifica ciascun lotto edilizio in relazione alla destinazione di zona assegnata dal PRG vigente;
- indice di edificabilità territoriale (**Indice_PRG**), in funzione della classificazione urbanistica, esprime la capacità edificatoria assegnata a ciascun lotto edilizio dallo strumento urbanistico vigente;
- superficie territoriale (**Superf_Terr**), espressa in metri quadrati, esprime la dimensione della superficie di ogni singolo lotto edilizio;
- superficie utile lorda (**Sup_Ut_Esi**), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie lorda di pavimento esistente;
- volumetria esistente (**Volum_Esis**), espressa in metri cubi e calcolata per la sola destinazione residenziale, determina la volumetria esistente, ottenuta moltiplicando la superficie utile lorda per un'altezza virtuale di 3,10 metri;
- superficie utile lorda edificabile (**Sup_Ut_Edi**), espressa in metri quadrati, rappresenta la quantità massima di superficie utile lorda edificabile per ogni singolo lotto edilizio;
- volumetria edificabile (**Volum_Edi**), espressa in metri cubi, rappresenta la quantità massima di volume edificabile per ogni singolo lotto edilizio;
- livello di saturazione dei singoli lotti (**Liv_Sat_Sup**), espresso in metri quadrati, rappresenta, in valore assoluto, il livello di edificabilità raggiunto da ogni singolo

- lotto e, di conseguenza, la possibilità di definire i lotti saturi, oppure quelli in cui vi sono potenzialità edificatorie di incremento del patrimonio edilizio esistente;
- livello di saturazione dei singoli lotti (**Liv_Sat_Vol**), espresso in metri cubi, rappresenta, in valore assoluto, il livello di edificabilità raggiunto da ogni singolo lotto e, di conseguenza, la possibilità di definire i lotti saturi, oppure quelli in cui vi sono potenzialità edificatorie di incremento del patrimonio edilizio esistente;
 - percentuale livello di saturazione dei singoli lotti (**%_Liv_Satu_Sup**), rappresenta il rapporto percentuale tra la quantità di superficie edificata e la capacità massima di ogni singolo lotto edilizio;
 - percentuale livello di saturazione dei singoli lotti (**%_Liv_Satu_Vol**), rappresenta il rapporto percentuale tra la quantità di volumetria edificata e la capacità massima di ogni singolo lotto edilizio.

Pertanto, sulla base di queste informazioni, sarà possibile determinare il livello di saturazione edilizia di ogni singolo lotto edificabile, e di conseguenza le capacità edificatorie residue presenti sul territorio, così articolato per livelli dimensionali:

- per l'intero territorio comunale
- per isolato o comunque per parti, più o meno estese, del territorio comunale
- per ogni singolo lotto
- per ciascuna zona omogenea.

2.3.4. Elaborazione della cartografia tematica

Con l'obiettivo di rappresentare adeguatamente le informazioni contenute nel data-base sono state predisposte le seguenti tavole in scala 1:5.000:

- la prima, **Tavola Pr.02.1.** – Indagine sulle caratteristiche del patrimonio edilizio. Destinazione d'uso delle aree e degli edifici esistenti, rappresenta, secondo una colorazione cromatica diversa, la destinazione principale delle aree e degli edifici;
- la seconda, **Tavola Pr.02.2.** – Indagine sulle caratteristiche del patrimonio edilizio. Altezza degli edifici esistenti, esprime in metri lineari l'altezza degli edifici esistenti, suddivisi secondo le diverse destinazioni d'uso.

In particolare, la prima tavola contiene le seguenti informazioni:

Sistema Insediativo, così articolato:

- edifici a destinazione residenziale:
 - o edifici ad uso residenziale;
 - o edifici ad uso residenziale in costruzione;
 - o edifici ad uso residenziale con presenza di destinazioni terziarie o commerciali al piano terra;
- edifici destinati ad attività economiche:
 - o edifici ad uso produttivo
 - o edifici ad uso commerciale
 - o edifici ad uso terziario
 - o edifici ad uso agricolo
 - o edifici ad uso agricolo con residenza;
- altre destinazioni:
 - o autorimesse e/o box;
 - o accessori (tettoie, depositi, rimesse, piscine, ecc.).

Attività di interesse generale, così articolate:

- edifici con attività di interesse pubblico:
 - o attrezzature comunali (S – Edifici scolastici; UM – Uffici Municipali; AT – Attrezzature Tecnologiche; AC – Attrezzature Cimiteriali);
 - o attrezzature private di uso pubblico (S – Edifici scolastici; AR – Attrezzature Religiose; CG – Centro Giovanile/Oratorio; CR – Casa di Riposo);
- aree con attrezzature di pubblico interesse:
 - o aree per attrezzature pubbliche
 - o aree per attrezzature private
 - o parcheggi pubblici e ad uso pubblico in aree residenziali
 - o aree a verde pubblico
 - o aree a verde sportivo.

La seconda tavola contiene invece le seguenti informazioni:

- edifici residenziali:
 - o edifici con altezza uguale o inferiore a 4,50 metri;
 - o edifici con altezza compresa fra 4,51 metri e 7,00 metri;
 - o edifici con altezza superiore a 7,00 metri;
- edifici destinati ad attività economiche:
 - o edifici ad uso produttivo, commerciale e terziario:
 - edifici con altezza uguale o inferiore a 5,00 metri;
 - edifici con altezza superiore a 5,00 metri;
 - o edifici ad uso agricolo:
 - edifici con altezza uguale o inferiore a 4,00 metri;
 - edifici con altezza superiore a 4,00 metri;
- edifici ad uso pubblico:
 - o edifici con altezza uguale o inferiore a 4,00 metri;
 - o edifici con altezza superiore a 4,00 metri.

Occorre, infine, fornire alcune indicazioni per una lettura completa e corretta delle tavole:

- la prima tavola riporta un unico colore che evidenzia la destinazione principale degli edifici: tale colore corrisponde alla colonna *Dest_Princ* del data-base e, quindi, rappresenta un'informazione sintetica. Invece, dalla lettura dello stesso data-base è possibile recuperare le informazioni complete per ciascun edificio: infatti, ad ogni riga corrisponde un set di informazioni relative ad un singolo edificio, in cui compaiono anche quelle che non vengono rappresentate dalla cartografia e che sono relative alle destinazioni secondarie, alle destinazioni del piano terra, se diverse da quella principale, alle superfici principali ed accessorie per ciascuna destinazione presente all'interno dell'edificio;
- nel caso di edifici che hanno la presenza di due o più destinazioni, oppure la presenza di superfici principali ed accessorie, sempre la tavola Dp. 02.1. rappresenta solamente la destinazione principale, in quanto non è possibile individuare in misura precisa e puntuale la suddivisione funzionale all'interno dell'edificio, mentre le informazioni relative alle superfici delle diverse destinazioni funzionali, compresa la suddivisione tra superfici principali ed accessorie, è possibile rintracciarle dalla lettura del data-base.

2.3.5. Consistenza complessiva dell'edificato

La predisposizione del data-base georeferenziato consentirà di effettuare diverse e variegata elaborazioni, oltre alla possibilità di produrre carte tematiche relative alle caratteristiche ed alla consistenza del patrimonio edilizio esistente: le due carte elaborate in questa fase, e citate nel paragrafo precedente, sono solamente alcune delle possibilità offerte dal data-base di predisporre carte tematiche.

Sulla base dei contenuti del data-base elaborato è stato anche possibile effettuare alcune prime valutazioni sulla consistenza complessiva del patrimonio edilizio esistente nei Comuni di Basiano e Masate, suddiviso secondo le diverse destinazioni funzionali delle aree e degli edifici: la tabella successiva riassume i dati sulla superficie territoriale e sulla superficie coperta esistente, oltre ad alcuni rapporti percentuali finalizzati ad evidenziare il livello di utilizzo del territorio e la suddivisione per le diverse destinazioni funzionali.

		Basiano	Masate
Superficie Territoriale Comunale (mq)		4.631.403	4.365.088
Superficie Coperta (mq)	Edifici ad uso residenziale	104.905	95.434
	Edifici ad uso produttivo	252.251	46.373
	Edifici ad uso terziario e commerciale	7.179	2.276
	Edifici ad uso agricolo	1.894	17.142
	Edifici ad uso pubblico (1)	6.317	6.511
	Totale	372.546	167.736
Rapporto tra Superficie Coperta / Superficie Territoriale Comunale (%)		8,04%	3,84
Suddivisione percentuale tra diverse destinazioni (%)	Edifici ad uso residenziale	28,15	56,90
	Edifici ad uso produttivo	67,71	27,64
	Edifici ad uso terziario e commerciale	1,93	1,36
	Edifici ad uso agricolo	0,51	10,22
	Edifici ad uso pubblico	1,70	3,88
	Totale	100,00	100,00

(1) Comprende anche le superfici degli edifici privati di uso pubblico, quali ad esempio le strutture religiose.

2.4. L'EVOLUZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO

Ripercorrere a grandi linee, attraverso la documentazione archivistica e cartografica, l'evoluzione storica della zona consente di individuare le principali fasi di trasformazione degli usi del territorio, che hanno portato alla definizione dell'attuale paesaggio agrario.

Le fonti documentarie più importanti per ricostruire le vicende dell'economia agricola di questo territorio, seguendo le trasformazioni dovute allo sfruttamento delle sue risorse, sono innanzitutto gli atti dei rilevamenti catastali che, a partire dalla metà del cinquecento, sono stati compiuti sistematicamente su tutto il territorio lombardo. Ci si riferisce in particolare al primo catasto milanese voluto da Carlo V per fini fiscali, alle operazioni catastali avviate da Carlo VI nel 1718 e basate per la prima volta sul rilevamento topografico dell'intero Stato di Milano, e al censimento successivo compiuto intorno al 1850 dal governo del regno lombardo-veneto.

La ricchezza di dati e delle informazioni che si desumono da questa documentazione permette di delineare, in tre momenti diversi, il quadro complessivo del territorio in esame, individuando ad esempio la distribuzione e il tipo delle colture esistenti, l'estensione dei fondi con la superficie dei singoli appezzamenti, la rendita dei prodotti. La produzione delle mappe dei vari comuni dovuta ai catasti sette e ottocenteschi consente di individuare anche l'ubicazione degli edifici e la concentrazione degli abitati, illustrandone le modifiche e lo sviluppo attraverso un confronto che, grazie alla cartografia più recente elaborata dall'Istituto Geografico Militare, può giungere gradualmente fino ai giorni nostri.

Sono state prese in considerazione le sole due soglie storiche corrispondenti ai rilievi catastali, sette ed ottocenteschi, in grado di fornire informazioni relativamente uniformi e cartografabili con una certa esattezza sull'attuale base cartografica di riferimento.

Uso del territorio ed assetto agricolo nei primi decenni del settecento

Dal XVIII secolo in poi inizierà per questo territorio un'epoca di relativa stabilità, corrispondente al periodo della dominazione austriaca sullo Stato di Milano.

Nel quadro delle importanti riforme introdotte dal nuovo governo nell'ambito amministrativo e istituzionale, la più importante fu senz'altro quella relativa alla riorganizzazione del sistema tributario locale, che comportò la generale misurazione e stima dei terreni dello Stato di Milano per la formazione dell'aggiornato catasto detto poi Teresiano.

Da queste operazioni censuarie, avviate da Carlo VI nel 1718 (il territorio del Rio Vallone risulta rilevato nel 1921) furono ricavate per la prima volta le mappe di tutte le comunità del territorio, alla medesima scala 1:2000 e furono compilati per ogni comune i Sommarioni con le indicazioni relative ai singoli appezzamenti numerati progressivamente in mappa. I criteri tecnici adottati furono per quei tempi di una straordinaria precisione e i risultati ottenuti permettono quindi una ricostruzione abbastanza attendibile dello stato reale dell'agricoltura e dell'organizzazione del territorio in esame. Simboli grafici di facile lettura illustrano le diverse destinazioni dei terreni, il corso del torrente Rio Vallone e degli altri corsi d'acqua, le strade e la distribuzione degli abitati rilevati in planimetria.

Alla data del censimento (1721), l'area attualmente interessata dal Parco appare quasi interamente boscata, con una netta dominanza dei boschi cosiddetti forti, caratterizzati dalla presenza di specie arboree autoctone pregiate, fra le quali risultava sicuramente dominante la quercia (sia fania che rovere).

Al bosco, nella parte settentrionale rispetto ai territori di Basiano e Masate, si affianca la brughiera, spesso boscata, che costituisce un uso dei suoli a ridotto reddito, caratteristico di alcune aree del Pianalto Mindellinao con forti limitazioni pedologiche (scarsa fertilità, acidificazione, difficoltà di drenaggio delle acque).

Le aree agricole propriamente dette erano limitate a ristrette superfici situate in prossimità degli abitati di Bellusco, Ornago e Castellazzo di Basiano. Fra queste prevalgono le colture cerealicole, generalmente associate alla vite (aratori vitati). Quasi assenti i prati o i pascoli, limitati a piccoli appezzamenti in prossimità delle stalle o in alcune aree di brughiera.

L'analisi dei Sommarioni consente di verificare la presenza, appena ridotta, della coltura del gelso (moroni) associata agli aratori semplici o vitati, coltura che in tutta la Brianza assume già all'inizio del '700, un'importanza significativa, costituendo una premessa al rilevante sviluppo della gelsibachicoltura che finirà per caratterizzare le vicende economiche e agricole di buona parte dell'ottocento. L'allevamento del baco da seta, nutrito con le foglie dei gelsi, era praticato in quasi tutte le case contadine e andava ad integrare lo scarso reddito del lavoro agricolo.

Anche la vite continuava ad avere una larga ed indiscriminata diffusione, coltivata promiscuamente negli aratori, o ai margini dei "ronchi", i terrazzamenti artificiali che scandivano le scarpate dei maggiori terrazzi fluvio-glaciali e delle incisioni torrentizie.

Le colture erbacee prevalenti erano il frumento e il granoturco, introdotto quest'ultimo intorno alla metà del Seicento. Alla crescente diffusione di questi due cereali, a scapito di altri come la segale e il miglio, contribuirono la struttura dei contratti fondiari e, insieme, le consuetudini alimentari. Se infatti il grano serviva per una parte prestabilita a pagare l'uso della terra al proprietario, mentre il resto era collocato sul mercato quale merce remunerativa, il granoturco costituiva invece il fondamento dell'alimentazione contadina, lasciando poco spazio ad altre colture minori.

La rigidità di tale regime contrattuale, come già osservavano gli agronomi del tempo, rischiava di depauperare le capacità produttive del terreno, non consentendo l'introduzione di colture miglioratrici, come i legumi o il foraggio, oltre a contribuire a limitare lo sviluppo dell'allevamento del bestiame.

Il contratto d'affitto "a grano", d'altra parte, basato oltre che sulla corresponsione di una quantità prefissata di grano, sulla divisione a metà dei prodotti dell'arboreo e sulla consegna di una serie di "appendizi", quali polli, capponi e uova, consentiva al proprietario un maggior controllo degli andamenti produttivi. Con la partecipazione ai prodotti dell'arboreo infatti si incentivava il contadino ad incrementare la produzione, mentre con l'affitto a grano si poteva, fissandone l'ammontare di volta in volta, condizionare la quantità di superficie ad esso destinata. Il margine di decisione dell'affittuario si riduceva quindi drasticamente, dovendo semmai fare i conti con le sue non mai soddisfatte esigenze alimentari.

Uso del territorio ed assetto agricolo alla metà dell'ottocento

Il quadro ottocentesco del territorio in esame è offerto in dettaglio dall'ampia documentazione delle mappe e degli atti catastali del governo lombardo-veneto. Intorno al 1850 infatti venne nuovamente ordinato il censimento di tutte le terre del regno: dai nuovi rilevamenti si ricavarono, anche in questo caso, le mappe di tutte le comunità, alla medesima scala 1:2000. Molto più essenziali, anche se più precise, nella rappresentazione topografica in confronto alle precedenti, queste mappe, limitandosi semplicemente al reticolo particellare contraddistinto da numeri, sottolineano maggiormente la loro natura strettamente fiscale: il colore è qui impiegato esclusivamente per distinguere gli edifici, i corsi d'acqua e le strade. Parallelamente furono compilati i fascicoli degli atti catastali da

accompagnare alle mappe, con i dati sulle destinazioni, le misure, le stime e i proprietari dei vari appezzamenti distinti per numero progressivo.

L'analisi di questa documentazione permette dunque un confronto puntuale tra la situazione settecentesca, come emerge dal catasto teresiano, e quella registrata poco più di un secolo dopo dal governo austriaco.

Oltre ad una relativa stabilità per quanto riguarda la produzione dei cereali e degli scarsi foraggi – modestissima fu la messa a coltura di nuovi terreni nell'area di studio – e ad una leggera decadenza della vite che risulta essere meno coltivata, emerge di nuovo come dato rilevante l'ulteriore sensibile aumento del numero dei gelsi.

Circa il 75% dei terreni agricoli risultavano interessati dalla gelsicoltura e, nelle limitate superfici arative comprese nel perimetro del Parco Rio Vallone, si può osservare un considerevole incremento dell'intensità di impianto, passato da una media di 1 gelso per pertica (1721), ad una media prossima ai 30 gelsi/pertica. Appoggiandosi su una preesistente struttura manifatturiera, la lavorazione della seta assunse in molti comuni il ruolo più importante tra le attività non agricole. Essa rappresentava inoltre l'unica, o la principale, alternativa possibile al lavoro agricolo, la cui possibilità di assorbimento di nuova manodopera non offriva più sufficienti prospettive per una popolazione quasi triplicatasi nell'arco di un secolo.

La sovrapposizione con la base attuale della carta tecnica regionale consente un'immediata lettura delle principali variazioni intercorse nell'ultimo secolo, sia per quanto riguarda lo sviluppo dei centri urbani e delle infrastrutture viarie, sia dal punto di vista degli usi agricoli dei suoli, sia, infine, per quanto concerne alcuni aspetti fisico-morfologici di questo territorio, quali in primo luogo il corso del torrente Rio Vallone.

Il territorio del parco è stato descritto attraverso l'utilizzo di 14 classi, le principali delle quali sono di seguito descritte:

- **Aratori.** Comprendevano i coltivi a cereali, generalmente costituiti da frumento e da mais, secondo una rotazione semplificata che vedeva l'alternanza di 2 anni a frumento seguiti da un anno a mais. Il frumento, in quanto coltura maggiormente diffusa e rappresentativa dell'agricoltura locale, veniva utilizzato come misura della produttività dei fondi ed in frumento erano calcolati e corrisposti i canoni di affitto.
- **Aratori vitati.** Rappresentavano l'ordinamento colturale più frequente nelle aree agricole, pur occupando ridottissime superfici complessive. Sono costituiti da colture promiscue di cereali e vite, allevata in filari lungo le capezzagne dei campi. La vite così coltivata dava produzioni mediocri, di qualità variabile, che rivestivano un ruolo solo complementare nell'economia agricola locale. Il raffronto della situazione sette ed ottocentesca mostra una sensibile contrazione delle superfici vitate.
- **Pascoli e pascoli boscati.** Solo il catasto di inizio '700 segnala la presenza di alcuni piccoli appezzamenti a pascolo (o prato pascolo) poi trasformati in aratori o ricolonizzati dal bosco e dalla brughiera. L'uso del pascolo su terreni privati era pratica del tutto eccezionale in questo territorio ed il pascolo contribuiva, nel complesso, in modo secondario all'alimentazione del bestiame.

- Zerbi. Col termine di zerbo si indicavano superfici agricole incolte e considerate improduttive benché occasionalmente utilizzate come pascolo o per la raccolta di legna di piccolo taglio. Nell'area del parco viene segnalato un solo appezzamento così classificato nel censimento del 1850, situato ai margini di una zona di brughiera.
- Orti. Gli orti e i giardini erano tutti situati in prossimità degli agglomerati urbani, interessando superfici estremamente modeste. Solo nel 1721 si segnalano alcuni orti nell'area agricola situata ai margini del Castellazzo di Basiano.
- Brughiere e brughiere boscate. Le superfici a brughiera, generalmente boscata, si situavano esclusivamente sui suoli poco fertili e fortemente acidificati del Pianalto a ferretto, in particolare nel settore settentrionale dell'area, a nord dell'attuale autostrada Milano-Venezia. Tipicamente rappresentate da boscaglie, caratterizzate dalla dominanza del “brugo”, indicavano generalmente la presenza di terreni scarsamente produttivi, acidi e di difficile lavorazione considerati residuali dal punto di vista agricolo. Non si hanno purtroppo dati sulla composizione dello strato arboreo della brughiera boscata che potrebbe vedere la presenza del Pino silvestre, ma che risultava probabilmente dominato da latifoglie acidofile quali il castagno e la rovere. Il notevole incremento delle superfici a brughiera fra il 1700 e il 1850, può essere interpretato sia come un problema di classificazione diversa di alcune aree boscate, sia come un primo stadio di degradazione dei boschi dell'area, sottoposti a ceduzioni troppo intense fino ad assumere una prevalente importanza come produttori di specie tipiche del sottobosco (brugo) rispetto alle specie arboree di origine.
- Boschi cedui e ad alto fusto. Il confronto delle due soglie storiche e della situazione attuale mostra una drastica contrazione delle superfici boscate, un tempo dominanti in questa zona ed oggi ridotti a ristrette fasce situate lungo le incisioni torrentizie principali. Il dato risulta caratteristico dell'area del parco ed evidenzia l'anomalia di un territorio in cui il bosco ha mantenuto una diffusione primaria fino ad epoche relativamente recenti, in contrasto con le aree circostanti in cui l'elevato grado di sfruttamento agricolo del territorio aveva già ridotto, alla metà del secolo scorso, le superfici forestali all'attuale consistenza. Più varia, rispetto allo stato attuale, risultava anche la composizione flogistica dei boschi, che rifletteva una maggior ricchezza di specie autoctone, quali soprattutto la farnia ed il castagno, all'epoca dominanti.
I boschi cedui, generalmente di rovere (boschi forti da taglio), castagno (castanili da taglio) e/o robinia (boschi cedui dolci o misti) venivano governati con una frequenza di taglio di 5-7 anni, che poteva ridursi a 3 anni per la robinia, frequenza comportante un eccessivo sfruttamento che ha aperto la strada a forme di degradazione delle formazioni forestali o ad una loro completa scomparsa. Presenti, anche se in forte calo nell'ottocento, anche rilevanti superfici occupate da querceti (rovere) d'alto fusto (boschi forti).
- Centri abitati. Quasi assenti all'interno dell'area dell'attuale Parco, se si eccettua il complesso del Castellazzo di Basiano. La distribuzione degli agglomerati urbani evidenzia con chiarezza i nuclei storici, rimasti sostanzialmente invariati fino ai primi decenni del secolo scorso.
- Acque di superficie. Le carte catastali permettono di ricostruire il reticolo idrografico dell'epoca, sostanzialmente invariato nei suoi tratti salienti fino alla situazione attuale. Purtroppo, dai documenti del 1721 non è evidenziabile il corso del Rio Vallone, probabilmente interessato dalle maggiori opere di

sistemazione e deviazione. Rispetto a quanto segnalato dalle carte di metà ottocento, non si notano sostanziali variazioni nell'andamento dell'alveo, se non nel tratto più settentrionale dove si può notare il probabilmente naturale spostamento ad ovest di un tratto del corso, a sud dell'area industriale di Busnago, e il taglio di un'ansa molto pronunciata, poche centinaia di metri a valle.

La situazione attuale è stata fotografata attraverso un rilevamento di dettaglio, direttamente sul terreno, realizzato nel 1995. La descrizione delle forme d'uso del territorio è stata realizzata attraverso la classificazione delle superfici di seguito descritta nelle sue linee principali

- Aree agricole. La gran parte del territorio del parco risulta classificabile fra le superfici agricole, pur escludendo da queste i cedui di robinia, il più delle volte di pertinenza delle aziende agricole locali. Alle aree agricole in produzione si affiancano diverse superfici agricole incolte, di più o meno recente costituzione, che in molti casi possono considerarsi solo temporaneamente sottratte alla loro destinazione produttiva. Il territorio agricolo è stato suddiviso in 2 classi principali, che definiscono il grado di stabilità dell'uso del suolo rilevato. Alla prima classe, colture in rotazione, appartengono:
 - o Seminativi asciutti a prevalenza di cereali vernini, nell'area costituiti essenzialmente da frumento e orzo;
 - o Seminativi asciutti a prevalenza di mais, dominanti quanto ad estensione occupata.

La seconda classe principale raggruppa l'insieme delle colture permanenti o poliennali la cui presenza è da considerarsi stabile nel medio periodo:

- o prati stabili polifiti. Moderatamente diffusi nel territorio del parco, si concentrano in prossimità delle aree boscate e soprattutto negli ambiti vallivi del Rio Vallone e delle incisioni minori del Pianalto;
 - o pioppeti. Sono stati individuati due impianti di pioppeti, lungo la valle del Rio della Pissanegra, uno dei quali ormai decisamente invecchiato e in fase di naturale evoluzione boschiva;
 - o vivai. Generalmente in pieno campo, anche se con presenza di alcune strutture di protezione, rivestono una limitata importanza nell'area del parco;
 - o orti. Anch'essi poco diffusi, sono costituiti da piccoli appezzamenti di colture orticole e di frutteti ad uso familiare.
- Vegetazione naturale e boschiva. I boschi, ancora all'inizio del secolo scorso ricoprenti la quasi totalità del territorio dell'attuale parco, costituiscono tutt'ora una presenza non secondaria, seppure fortemente degradata dal punto di vista ecologico e strutturale e frammentata nella sua continuità.

2.5. LA PRESENZA VEGETAZIONALE

Il Parco Rio Vallone si inserisce in un'area che presenta tutte le caratteristiche dell'attuale "alta pianura terrazzata": attività agricola intensiva e soprattutto elevata urbanizzazione. Anticamente l'area oggi interessata dal parco era occupata quasi totalmente da boschi che fino alla metà del '700 si estendevano su ampie superfici; si tratta in gran parte di boschi d'alto fusto in cui la Rovere (*Quercus petraea*), la Farnia (*Quercus robur*), il Carpino (*Carpinus betulus*) e il Castagno (*Castanea sativa*), costituivano probabilmente le

principali essenze arboree. Rare erano le zone a brughiera, vegetazione tipica delle superfici del terrazzo più antico e caratterizzata dalla presenza del Brugo (*Calluna vulgaris*), da cui prende il nome, della Molinia (*Molinia coerulea*) e della Betulla (*Betula pendula*). La presenza non diffusa della brughiera indica che fino alla metà del 1700 le aree a bosco probabilmente non erano ancora sfruttate drasticamente.

Attorno alla metà del 1800 le aree coperte da boschi si ridussero mentre si estesero le aree a brughiera, in parte boscate e in parte priva di essenze arboree, sintomo di un sensibile aumento dello sfruttamento dei boschi. Ciò portò probabilmente in stati successivi prima alla brughiera boscata dove erano presenti la betulla e di certo il pino silvestre (*Pinus sylvestris*) che venne ampiamente diffuso in tutta l'alta pianura durante il regno di Maria Teresa d'Austria. In stadi successivi si giunse probabilmente alla brughiera vera e propria dove il Brugo dominava incontrastato. In questo periodo la Robinia (*Robinia pseudoacacia*), già molto diffusa, entrò come componente preponderante sia nei boschi ma soprattutto nella brughiera grazie alle sue caratteristiche di pianta eliofila e che ben si adatta ai suoli "naturalmente" poveri del pianalto.

Attualmente le aree occupate dalla vegetazione sono in gran parte marginali dove l'attività agricola o antropica in generale è resa particolarmente difficile e per tale motivo non remunerativa. Tali aree sono state distribuite soprattutto lungo le strette valli dei principali corsi d'acqua che incidono il pianalto essendo queste le aree maggiormente caratterizzate da una morfologia non favorevole allo sfruttamento agricolo o antropico in generale. Da un punto di vista vegetazionale le aree situate all'interno del parco sono caratterizzate dalla predominanza assoluta della Robinia, specie esotica che grazie alle sue caratteristiche di pianta estremamente adattabile alle più svariate condizioni ambientali, si è rapidamente diffusa ed affermata in tutta la pianura padana. La presenza massiccia di questa specie in tutta la superficie del parco determina inevitabilmente la fisionomia di tutte le aree boscate.

Potenzialmente da un punto di vista fitosociologico i boschi dell'area del parco dovrebbero rientrare nella classe fitosociologica *Quercus-Fagetea* e più in particolare nell'alleanza *Quercion pubescentis-petraeae*, tuttavia bisogna tenere presente che stiamo considerando zone boscate fortemente antropizzate e spesso ridotte a cedui intensivi e di estensione estremamente ridotte; ciò significa che da un punto di vista strutturale lo strato arboreo non assume mai quella tipica della classe ma ciò non toglie sia possibile ritrovare nello strato arbustivo, ma soprattutto in quello erbaceo, molte specie caratteristiche dei diversi raggruppamenti vegetazionali appartenenti alla classe *Quercus-Fagetea*. Questo è molto interessante perché significa che nonostante la forte pressione antropica a cui sono sottoposte queste aree la vegetazione ha "potenzialmente" la capacità di evolvere verso formazioni vegetali più strutturate.

Tra le specie caratteristiche di questa classe è possibile rinvenire in buona parte dell'area del parco la Vitalba (*Clematis vitalba*), il Biancospino (*Crataegus monogyna*), il Nocciolo (*Corylus avellana*) e la Sanguinella (*Corpus sanguinea*).

La presenza della Pervinca (*Vinca minor*), del Favagello (*Ranunculus ficaria*), della Rosa (*Rosa arvensis*) e della Sambuchella (*Aegopodium podagraria*) testimoniano che potenzialmente alcune aree potrebbero evolvere verso forme di vegetazione tipiche dell'alleanza *Fraxino-Carpinion* caratterizzate da uno strato arboreo composto da Frassino, Olmo, Ontano e Carpino.

All'interno delle aree boscate si ritrovano poi specie quali il Centonchio (*Stellaria media*), la Persicaria (*Polygonum persicaria*) e il Farinaccio (*Chenopodium spp.*) specie caratteristiche della classe Chenopadietea oltre alla Piattaggine (*Plantago media*) e al Centonervi (*Plantago majori*) specie caratteristiche della classe *Plantaginetea majoris*. Queste classi raggruppano associazioni vegetali di origine tipicamente antropica frequentemente infestanti delle colture agrarie sarchiate e diffuse negli incolti (*Chenopadietea*) o costituite da vegetazione nitrofila frequente lungo i sentieri più battuti che si snodano nei campi (*Plantaginetea*).

Le formazioni vegetali identificabili nell'area del parco sono caratterizzate da una monotonia strutturale conseguenza della presenza ubiquitaria e massiccia della Robinia. Questa specie costituisce praticamente ovunque lo strato arboreo. Tuttavia lo strato erbaceo, pur mostrando anch'esso una certa ridondanza delle specie presenti, è da considerarsi la componente più interessante per il numero e il tipo di specie presenti. Il sottobosco infatti anche solo osservandone l'evoluzione nel primo periodo primaverile (marzo-aprile), mostra una vitalità e una varietà di forme e colori inaspettati se solo si considera l'ambito paesaggistico in cui ci si trova.

Le principali formazioni vegetali identificabili nell'area possono essere classificate nelle seguenti tre categorie in funzione della loro estensione e/o della loro importanza da un punto di vista vegetazionale:

- Cedui. Rappresenta la formazione vegetale più diffusa nell'area del parco. Nei cedui lo strato arboreo è costituito quasi esclusivamente da robinia che viene ceduata mediamente ad intervalli di 10-15 anni. In alcuni casi nello strato arboreo si associano alla Robinia altre latifoglie autoctone anch'esse in genere ceduate quali Olmo (*Ulmus campestris*), Acero (*Acer spp.*), Querce (*Quercus spp.*) e Carpino bianco (*Carpinus betulus*);
- boschi a dominanza di Querce, Carpino e Castagno;
- formazioni vegetali di origine antropica. Sono abbastanza diffuse all'interno dell'area del parco e anche se non presentano in generale particolarità degne di rilievo dal punto di vista vegetazionale, sono da considerarsi quantomeno per la superficie occupata relativamente al totale delle aree boscate presenti.

PARTE SECONDA

3. LA REGOLAMENTAZIONE DELLA TUTELA DELLA CITTA' STORICA

3.1. PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. NUCLEI ED EDIFICI SOGGETTI A TUTELA

3.2.1. Elementi storico-architettonici

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

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

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

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

3.2.2. Nuclei di antica formazione

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

Gli indirizzi per tali nuclei mirano:

- alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
- alla tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio.

3.2.3. Insediamenti rurali di interesse storico

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

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

Gli indirizzi per tali ambiti sono i seguenti:

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

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

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

- definizione degli interventi edilizi così articolati.
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
 - interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente
 - interventi di nuova edificazione
 - interventi di ristrutturazione urbanistica
- classificazione degli edifici della città storica antica e moderna secondo le seguenti tipologie di edifici:
 - edifici di valore storico ed architettonico
 - edifici di valore documentario ed ambientale
 - edifici di recente costruzione
 - pertinenze

- aree verdi, spazi pubblici e collettivi
- criteri specifici di intervento in merito all'utilizzo dei materiali nella città storica e nei nuclei cascinali di interesse storico.

4. LA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLA CITTA’ CONSOLIDATA

4.1. PREMESSA

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

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

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

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

4.2. L’IMPIANTO URBANO ESISTENTE⁶

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

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

⁶ Per un approfondimento si veda il Capitolo 6.6. del Dp.01 - Relazione Illustrativa del Documento di Piano.

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

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

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

4.3. CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA

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

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

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

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

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

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

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

4.4. INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

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

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni

nel passaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale perdendo al contempo senso i concetti di “integrazione” e “rendere possibile”.

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

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

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

Categoria: Residenza

Destinazioni d’uso: Residenza

Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo.

Categoria: Attività primarie

Destinazione d’uso: Agricoltura

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

Destinazione d’uso: Florovivaista.

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

Categoria: Attività secondarie

Destinazione d’uso: Industria e artigianato

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

Destinazione d’uso: Artigianato di servizio

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

Destinazione d’uso: Attività di logistica

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

Destinazione d’uso: Produttivo insalubre di prima classe

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

Destinazione d’uso: Produttivo insalubre di seconda classe

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

Categoria: Attività terziarie

Destinazione d'uso: Ricettivo

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

Destinazione d'uso: Uffici direzionali

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

Destinazione d'uso: Attività di servizio alle persone ed alle imprese. Laboratori e ricerca.

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

Categoria: Attività commerciali e pubblici esercizi

Destinazione d'uso: Esercizi di vicinato

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

Destinazione d'uso: Medie strutture di vendita di prossimità

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

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

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

Destinazione d'uso: Grande struttura di vendita

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

Destinazione d'uso: Centro commerciale

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

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

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

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

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

Destinazione d'uso: Commercio all'ingrosso

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

Destinazione d'uso: Attività paracommerciali.

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

Categoria: Attività non appartenenti al terziario

Destinazione d'uso: Attrezzature private

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

Destinazione d'uso: Attrezzature tecnologiche

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

Destinazione d'uso: Centri di telefonia mobile.

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

Destinazione d'uso: Attività di distribuzione carburanti

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

Categoria: Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

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

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

Destinazione d'uso: Residenza pubblica

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

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

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

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

4.5. CRITERI DI INTERVENTO PER LA CITTA' CONSOLIDATA

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

Sono stati individuati i seguenti ambiti della città consolidata:

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

Per ciascun ambito vengono esplicitati:

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

Per l'ambito della città storica antica e moderna è stato predisposto un articolato normativo approfondito e dettagliato, costituito dal Titolo quarto – Definizioni degli interventi edilizi dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, dall'Allegato A – Classificazione e criteri di intervento degli edifici della città storica, dall'Allegato B – Criteri e prescrizioni in merito all'uso dei materiali negli edifici della città storica, integrato dalle citate tavole di classificazione degli edifici e degli spazi aperti e dalle modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti⁷.

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

⁷ Si tratta dell'elaborato Pr.04.6a. e Pr.04.6b. per Basiano e Pr.04.6c. e Pr.04.6d. per Masate.

la rotatoria a nord del tracciato dell'Autostrada A4, al fine di avviare un processo coordinato di riqualificazione e rinnovo del tessuto edilizio degradato e cresciuto con modalità non coordinate.

Nell'ambito delle attività produttive consolidate, in caso di dismissioni, prima dell'insediamento di nuove attività dovrà essere predisposto un piano attuativo, oppure avviare le procedure previste dal Piano delle regole per gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano, al fine di evitare frammentazioni del tessuto insediativo e riduzione della qualità complessiva degli interventi.

4.6. CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

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

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

Sono state previste tre diverse categorie di trasformazioni diffuse:

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

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

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

- immagine fotografica dal satellite
- descrizione aree di intervento
- stato di fatto: quantità esistenti, destinazioni e azzonamento di PRG
- individuazione cartografica dell'ambito di intervento
- caratteristiche ed obiettivi di progetto
- parametri urbanistici con l'indicazione della superficie territoriale, Superficie lorda di pavimento assegnata, Slp di compensazione, Slp minima, Slp di incentivazione, Slp massima, volume massimo e altezza massima
- destinazioni ammesse, principali e compatibili, destinazioni escluse
- aree di interesse pubblico, suddivise per principali categorie
- prescrizioni particolari

- tavola esemplificativa che riporta il perimetro, gli edifici esistenti da mantenere, le aree di concentrazione della capacità edificatoria, le aree di interesse pubblico, i tracciati dei percorsi e collegamenti ciclo-pedonali, i filari alberati esistenti e di progetto, la riqualificazione e il rinnovo dei fronti urbani.

L'elaborato Pr.04.7 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana, riporta approfondimenti progettuali per ciascun ambito di intervento⁸.

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

Alcune indicazioni rispetto agli ambiti di completamento collocati a ridosso del perimetro del PLIS Rio Vallone e agli ambiti di recupero, considerando che alcune indicazioni per gli ambiti di trasformazione sono già stati formulati all'interno del Documento di Piano⁹.

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

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

La lettura combinata degli articoli della parte di norme del Piano delle regole, art. 27. e art. 28., del Documento di piano, art. 13. e 17. relativi modalità di applicazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione e alla disciplina dei programmi integrati di intervento, del Piano dei servizi, art. 5. e art. 6. relativi alla dotazione minima di aree di

⁸ Si ricorda che l'elaborato Dp.01. – Relazione illustrativa – Parte seconda del Documento di Piano, già contiene le schede urbanistiche relative agli ambiti di trasformazione urbana.

⁹ Paragrafo 4.4. dell'elaborato Dp.01 – Relazione illustrativa – Parte seconda del Documento di Piano.

interesse generale e alla possibilità di monetizzazione, consente di dare concreta attuazione alle previsioni degli ambiti di trasformazione.

L'obiettivo complessivo raggiunto per gli ambiti di completamento e di trasformazione è quello di garantire una dotazione minima di aree di interesse pubblico di 30 mq per abitante per la residenza¹⁰, 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le attività produttive, 100% della superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, ricettive e commerciali¹¹: vi è comunque la possibilità di una monetizzazione parziale delle aree di interesse pubblico senza scendere al di sotto di 24 mq per abitante per la residenza, 10 mq ogni 100 mq di SIp per le attività produttive 80% della SIp per le attività terziarie, ricettive e commerciali¹².

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

¹⁰ Utilizzando il parametro di 150 mc per abitante ed un'altezza virtuale di 3,00 metri.

¹¹ Per la attività commerciali la dotazione del 100% della SIp è valida solamente per i negozi di vicinato, mentre per le medie e grandi strutture la dotazione di aree standard è dettata dall'art. 65.

¹² Anche in questo caso, la norma è valida solamente per i negozi di vicinato.

5. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

5.1. PREMESSA

Il Piano delle Regole individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e detta regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Lo sviluppo di questa previsione è stata indirizzata alla valenza paesistica del Piano di governo del territorio come atto di maggiore definizione del Piano del paesaggio; a tal fine gli elementi del presente paragrafo sono da integrare con le specifiche di cui al paragrafo relativo ai nuclei ed agli edifici assoggettati a tutela, dove sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico anch'essi componente del paesaggio.

Sono individuati i seguenti elementi:

- elementi del paesaggio agrario
- ambiti di rilevanza paesistica
- ambiti di rilevanza naturalistica
- ambiti agricoli
- percorsi di interesse paesistico
- ambiti di cava cessata
- barriera infrastrutturale
- corridoi ecologici e direttrici di permeabilità
- gangli secondari
- aree boscate
- arbusteti, filari e siepi
- parchi urbani ed aree per la fruizione
- stagni, lanche e zone umide estese.

5.2. ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Sono gli elementi del paesaggio agrario che costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. Essi concorrono a definire l'identità dei luoghi.

Negli elementi del paesaggio agrario sono compresi:

- la rete irrigua
- i fontanili
- i manufatti idraulici
- la viabilità poderale ed interpoderale
- la vegetazione di ripa e bordo campo.

Gli indirizzi di intervento mirano alla tutela del paesaggio agrario ed alla conservazione dei suoi elementi costitutivi.

5.3. AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA

Sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

Gli indirizzi di intervento mirano alla tutela ed al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili con l'assetto paesistico, attraverso la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

5.4. AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA

Sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere a:

- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti;
- sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche colturali ecocompatibili.

5.5. AMBITI AGRICOLI

Sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.

Mirano a sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole, attraverso:

- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- l'incentivazione all'agricoltura biologica, di produzioni con tecniche agricole integrate di qualità, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
- la riconversione, anche tramite i contributi della Comunità Europea, delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale con colture agroambientali compatibili;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;

- interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi dell'equipaggiamento di campagna; il contenimento delle trasformazioni ed i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agrari che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- il potenziamento degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili;
- il ricorso agli strumenti di programmazione e alle risorse finanziarie di settore derivanti da regolamenti comunitari, disposizioni nazionali, regionali e provinciali.

5.6. PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO

Sono compresi i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica; sono tracciati che concorrono a costituire il fondamento dell'organizzazione storica del territorio.

Nel caso specifico dei Comuni di Basiano e Masate, vi è il tracciato del percorso che collega il Rio Vallone ai terrazzi precollinari e il percorso che si snoda lungo il corso del canale Villoresi, cui si aggiungono altri percorsi di livello locale, ma comunque di interesse paesistico previsti lungo il torrente Gura e Trobbia e lungo il cavo Vareggio.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Gli indirizzi di intervento sono orientati:

- alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi, che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- al mantenimento, lungo i percorsi dei luoghi panoramici;
- all'incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

5.7. AMBITI DI CAVA CESSATA

Sono quegli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo in cui vi è la presenza di interventi di recupero.

5.8. BARRIERE INFRASTRUTTURALI

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

5.9. CORRIDOI ECOLOGICI E DIRETTRICI DI PERMEABILITA’

Sono fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall’ampiezza e dalla valenza strategica degli elementi di connessione, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

Gli indirizzi mirano a favorire l’equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un’area naturale all’altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

5.10. GANGLI SECONDARI

Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali. Le modalità di intervento ammesse all’interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione, a supporto dei gangli primari, per ospitare una stabile e diversificata vita selvatica. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovranno limitare l’interferenza con i gangli e, qualora, sia dimostrata l’oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

5.11. AREE BOScate

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione, attraverso l’incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, favorendo l’affermarsi della vegetazione autoctona della pianura padana.

Il piano prevede significativi e importanti ambiti di potenziamento del sistema boscato, soprattutto in corrispondenza delle aree a confine con il PLIS Rio Vallone e con gli ambiti agricoli, nonché lungo i corsi d’acqua e il Canale Villoresi.

Per gli indirizzi relativa alla gestione si rimanda alla normativa regionale.

5.12. ARBUSTETI, FILARI E SIEPI

Sono delle unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica.

Gli interventi previsti rispondono al principio della valorizzazione e a renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

5.13. PARCHI URBANI ED AREE PER LA FRUIZIONE

Sono i parchi urbani esistenti e previsti alla scala comunale ed a quella sovracomunale, oltre alle aree private destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive.

Gli indirizzi per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali e equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua, che mettano in relazione tali aree con il sistema dei parchi e con i luoghi di interesse storico ed architettonico.

E' previsto un significativo incremento delle aree verdi per la fruizione e, in modo particolare, nel caso di Masate è prevista l'acquisizione di un'importante area, ad est della SP179, per il potenziamento e la valorizzazione dell'ambito di interesse paesistico, da destinare a parco urbano e alla fruizione.

5.14. STAGNI, LANCHE E ZONE UMIDE ESTESE

Sono ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità.

6. REPERTORIO DEI VINCOLI SOVRAORDINATI

L'elaborato Pr.04.4. – Repertorio dei vincoli sovraordinati riporta puntualmente l'insieme dei vincoli esistenti sulle aree e sugli edifici del territorio di Basiano e Masate.

Si tratta dei seguenti vincoli¹³:

- Beni paesaggistici ed ambientali
 - o Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, con la proposta di ampliamento contenuta nel PGT
 - o Corsi d'acqua e fasce di rispetto
 - o Corridoio ecologico secondario, nella parte est del territorio di Masate
 - o Canale Villorosi e Torrente Gura sono individuati come “corridoi ecologici dei corsi d'acqua”
 - o Rio Vallone è individuato come “corso d'acqua minore da riqualificare a fini polivalenti”
 - o Tracciato dell'autostrada A4 è individuato come “barriera infrastrutturale”, in corrispondenza della quale deve essere individuato un varco funzionale ai corridoi ecologici
 - o Aree boscate
 - o Vincoli venatori. Nella parte nord del territorio di Basiano, è individuata una vasta area, compresa in parte anche all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone, destinata quale zona di ripopolamento e cattura.
- Beni culturali con provvedimento specifico
 - o Villa e parco Cosmi, via Monastero 6, Basiano
 - o Cascina San Naborre e Ponticello di S.Naborre, Masate.
- Beni di interesse storico, architettonico e artistico
 - per il comune di Basiano:
 - o centro storico e nucleo di antica formazione
 - o nell'area occupata dalla Villa Cosmi e dal parco e nelle aree circostanti, è evidenziata un'area a rischio archeologico
 - o Chiesa S.Gregorio Magno (p.zza S.Gregorio, 2)
 - o Giardino della Chiesa di San Gregorio Magno, si sviluppa lungo la strada e sul retro della chiesa fino alla Cappella dei caduti, accessibile dalla piazza e da via Dante (via Dante)
 - o Oratorio San Cristoforo (via Dante, 13)
 - o Oratorio San Carlo (via Roma, 9)
 - o Aggregati urbani e complesso agricolo detto “il Monastero” (via Monastero)
 - o Cimitero (via Dante)
 - o Cappella votiva ai Caduti (via Dante, 2)
 - o Sarcofago (via Dante - asportato e portato nel cortile Palazzo Comunale – III-IV secolo epoca romana)
 - o Villa Rocca e giardino (via Nardi 4)
 - o Cascina Castellazzo e Chiesa di San Sebastiano (via Manzoni)

¹³ Per una trattazione dettagliata, con i riferimenti di legge, si rimanda al Capitolo 7 – Sistema dei vincoli dell'elaborato Dp.01 - Relazione illustrativa del Documento di piano.

- Zona paesistica “Valle dei sassi”, in località cascina Castellazzo (via Manzoni)
- Chiesa Madonna di S.Pietro (Località Simonetta)
- Cappella Madonna S.Pietro, isolata nella campagna, all’incrocio delle strade che, formando un quadrilatero regolare, collegano cascina Simonetta a Basiano
- Cascina Simonetta e cappella votiva
- Alberi con crocetta, si tratta di due carpini collocati ai margini di due strade che, formando un percorso quadrangolare regolare nella campagna, collegano la cascina Simonetta con Basiano
- Cascina Nuova (via C.Porta), Cascina S.Fermo (via C.Porta), Cascina Albrisi (via C.Porta), Cascina Riora (via Dante/angolo via Marconi), Cascina Cattaneo (via Manzoni), Cascina Limonta (via C.Porta) Cascina Brambilla;
- per il comune di Masate:
 - centro storico e nucleo di antica formazione
 - Chiesa S.Giovanni Evangelista (via Milano)
 - Villa Pozzi, con annesso giardino
 - Corte Osella e Corte Nobile
 - Villa Staurenghi
 - Asilo Infantile (via Roma)
 - Oratorio S.Maria Ausiliatrice (via Milano)
 - Lazzaretto – oratorio
 - cascina Cappelletta (lungo il canale Villoresi - proprietà privata), cascina della Cura o Brambilla e cascina Nuova.
- Vincolo idrogeologico
 - Sul territorio comunale di Basiano e di Masate non sono presenti vincoli idrogeologici ai sensi del citato Regio Decreto. Lungo il corso del Rio Vallone, nel territorio di entrambi i comuni, è individuata un’area di potenziale dissesto
 - all’interno dei territori comunali, considerando l’interazione dei molteplici aspetti geologici ed idrogeologici, sono state delimitate le aree di fattibilità a partire dalla Classe 2, escludendo pertanto aree in Classe 1, a causa della potenziali scadenti caratteristiche geomeccaniche dell’immediato sottosuolo, legate principalmente alla possibilità di rinvenimento delle strutture polliniche entro le profondità significative per le fondazioni.
- Tutela dei corsi d’acqua. Reticolo principale:
 - Roggia Ambrosina, Torrente Vareggio o Trobbia e Rio Vallone a Basiano
 - Torrente Vareggio o Trobbia, Canale Villoresi e Rio Vallone a Masate
 - nel territorio di Basiano un’area è classificata all’interno del repertorio delle aree di esondazione
 - nel territorio di Masate, lungo il corso del Rio Vallone, un’area è individuata per la realizzazione di vasche di laminazione, quale intervento di difesa fluviale.
- Tutela dei corsi d’acqua. Reticolo idrico minore:
 - a Basiano non sono individuati corsi d’acqua appartenenti al reticolo di bonifica e due corsi d’acqua, Fosso Valletta e Corso 1, appartenenti al reticolo minore

- a Masate sono individuati 7 corsi d'acqua appartenenti al reticolo di bonifica e due corsi d'acqua, Fosso Valletta e Rio Vazzano, appartenenti al reticolo idrico minore.
- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto degli elettrodotti
- Fascia di rispetto dai pozzi pubblici di captazione dell'acqua potabile
- Fascia di rispetto stradale:
 - Autostrada
 - Strade extraurbane secondarie
 - Strade urbane.

7. ARCHITETTURA DELLE NORME

Le norme del Piano di Governo del Territorio sono distinte in tre parti autonome e undici titoli:

- la prima parte riguarda i criteri per il raggiungimento degli obiettivi del Documento di piano (Elaborato Dp.04.):
 - o Titolo I. Principi e caratteristiche del Piano di Governo del Territorio
 - o Titolo II. Disposizioni generali
- la seconda parte riguarda le norme del Piano delle regole (Elaborato Pr.03.):
 - o Titolo I. Disposizioni generali
 - o Titolo II. Classificazione del territorio e relative prescrizioni
 - o Titolo III. Disposizioni relative al Parco Rio Vallone
 - o Titolo IV. Norme di valenza paesistica
 - o Titolo V. Norme specifiche
 - o Titolo VI. Disposizioni transitorie e finali
- la terza parte riguarda le norme del Piano dei servizi (Elaborato Ps.03):
 - o Titolo I. Disposizioni generali
 - o Titolo II. Aree per servizi e infrastrutture
 - o Titolo III. Disposizioni transitorie e finali.

Costituiscono parte integrante delle norme del Piano delle Regole, i seguenti allegati:

- Allegato A. Classificazione e criteri di intervento degli edifici della città storica
- Allegato B. Criteri e prescrizioni in merito all'uso dei materiali per gli edifici della città storica
- Allegato C. Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Costituisce inoltre elemento di riferimento per una lettura completa delle singole parti del Piano di Governo del Territorio, l'Elaborato PGT.02. – Definizioni generali del PGT, articolato nei seguenti titoli:

- Titolo primo. Definizioni urbanistiche
- Titolo secondo. Definizioni edilizie
- Titolo terzo. Definizioni delle destinazioni d'uso
- Titolo quarto. Definizione degli interventi edilizi
- Titolo quinto. Definizioni di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
- Titolo sesto. Definizione di edilizia residenziale pubblica
- Titolo settimo. Specie arboree prescritte.

La scansione delle norme rispetta l'articolazione del Piano di Governo del Territorio:

- i criteri e gli obiettivi del Documento di Piano, delineano:
 - o i principi generali e gli ambiti di applicazione, definisce gli indicatori per la valutazione ambientale e il monitoraggio del PGT, delinea i contenuti del SIT;
 - o definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi, gli effetti giuridici, la validità e l'efficacia, gli elaborati costitutivi e gli strumenti attuativi del Documento di piano;
 - o definisce gli indirizzi e le regole della perequazione, compensazione e incentivazione, definendone le modalità di applicazione;
 - o fornisce indirizzi per la redazione del Piano delle regole e del Piano dei servizi;

- la normativa del Piano delle Regole è così articolata:
 - o delinea obiettivi, effetti, elaborati costitutivi;
 - o individua gli strumenti per l'attuazione degli interventi e per situazioni particolari (sottotetti, parcheggi e posti-auto, aree scoperte, qualità degli interventi);
 - o classifica il territorio e fornisce le relative prescrizioni per gli ambiti del tessuto consolidato, per gli ambiti di riassetto urbano e di trasformazione, per gli ambiti destinati all'agricoltura e alla mobilità;
 - o fornisce disposizioni in merito alle aree comprese all'interno del perimetro del PLIS Parco Rio Vallone;
 - o definisce ambiti ed elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica, individuano le relative norme di riferimento;
 - o definisce norme specifici per le attività commerciali, per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiotelevisione;

- la normativa del Piano dei Servizi è così articolata:
 - o delinea obiettivi, effetti, elaborati costitutivi;
 - o individua gli strumenti per l'attuazione degli interventi;
 - o classifica le aree per servizi e infrastrutture e fornisce le relative prescrizioni.

Per quanto riguarda la parte di normativa relativa agli aspetti di valenza paesistica ed ambientale, vi sono gli articoli dal 33 al 36 compreso, che regolano gli interventi in aree all'interno del Parco Rio Vallone. Per le aree diffuse sul territorio, l'art. 37 chiarisce che la valenza ecologica, paesistica e ambientale di queste zone costituisce un punto di riferimento per la valutazione preventiva delle trasformazioni urbanistiche. Si tratta di un'affermazione di principio, che testimonia il rispetto che il piano dei servizi intende prestare alle parti del territorio comunale che presentano uno specifico valore paesaggistico e ambientale.

Per fare ordine in una terminologia spesso usata impropriamente, lo stesso articolo precisa che la valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti territoriali, mentre la riqualificazione riguarda il recupero dei predetti ambiti in un'ottica di rispetto e valorizzazione, ma anche di mantenimento o ripristino di un equilibrato rapporto tra aree stesse e territorio libero, tra le frange urbane e la campagna limitrofa. Oggetto della riqualificazione sono le aree soggette a molteplici forme di degrado: ambientale, paesaggistico, funzionale, economico, sociale.

Coerente con questa impostazione, l'art. 38 enuncia gli obiettivi del piano di governo del territorio in merito agli ambiti di valenza paesistica e ambientale. Obiettivi che vengono tradotti in più concrete prescrizioni dall'art. 39, in base al quale, negli ambiti di rilevanza paesaggistica e ambientale vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno, non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, le espansioni edilizie devono tendere al completamento o ad una maggiore definizione del margine urbano dei nuclei esistenti, gli interventi di trasformazione urbanistica debbono concorrere, tramite opportuni accorgimenti progettuali, alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

Sono di analogo tenore le disposizioni dell'art. 40, dedicato alla tutela degli ambiti di rilevanza paesistica, dell'art. 41, che regolamenta gli interventi nelle aree di rilevanza naturalistica e dell'art. 42 che regolamenta gli interventi negli ambiti agricoli.

Gli articoli 43 e seguenti, fino all'articolo 59, dettano specifiche prescrizioni di salvaguardia paesaggistica. Il primo della serie - cioè l'art. 43 - è indirizzato alla difesa degli elementi del paesaggio agrario e dei suoi elementi più rilevanti: i fontanili, la rete irrigua, i manufatti idraulici, la vegetazione ripariale e di bordo campo.

L'art. 44 regolamenta i parchi urbani e le aree per la fruizione, l'art. 45 disciplina i nuclei di antica formazione, intesi come nuclei originari dei centri urbani, l'art. 46 gli insediamenti rurali di interesse storico, l'art. 47 gli edifici e manufatti di interesse storico che si sono conservati integri per quanto riguarda l'impianto, la struttura architettonica o altri elementi significativi.

Si tratta di norme a preminente contenuto tecnico, che non richiedono particolari commenti. Balza all'attenzione la loro chiarezza e facile applicabilità. Soprattutto è da porre in rilievo come, attraverso tali norme, il piano dei servizi testimoni una forte attenzione dell'Amministrazione Comunale nei confronti della tutela dell'ambiente e del paesaggio, che in genere rappresentano elementi sensibili e facilmente attaccabili dal processo di espansione e infrastrutturazione delle città.

In linea con gli obiettivi di tutela ambientale si pone, del resto, anche l'art. 48, che promuove la valorizzazione e la nuova formazione di percorsi di interesse paesistico, nonché la salvaguardia dei punti di vista e dei cannocchiali ottici sul territorio agreste. L'art. 49 si riferisce, invece, alla tutela del ciclo delle acque. Esso disciplina le acque di falda e il reticolo idrografico superficiale in coerenza con la disciplina di settore e in collegamento con l'allegato B delle norme tecniche di attuazione del piano di governo del territorio.

Gli artt. 50 e 51 sono dedicati, rispettivamente, alle aree di bonifica e alle aree di cava cessata. I loro contenuti ricalcano la vigente normativa settoriale e, per quanto riguarda le cave cessate, gli indirizzi del piano territoriale di coordinamento provinciale.

Collocati nella parte conclusiva del titolo secondo, gli articoli dal 52 fino al 59, riguardano i corridoi ecologici e le direttrici di permeabilità, i varchi funzionali ai corridoi ecologici, le barriere infrastrutturali e le interferenze con la rete ecologici, le aree boscate, gli arbusteti, siepi e filari e, infine, gli stagni, le lanche e le zone umide estese. Si tratta di norme orientate, perlopiù, al recepimento di prescrizioni di tipo sovraordinato, provenienti dalla legislazione di settore o dai piani territoriali.

In merito alle aree boscate, l'art. 57 si rifà alla definizione di bosco fornita dalla legge regionale n. 27/2004, ma estende il proprio campo di applicazione anche alle aree che non vi rientrano ma si presentano, tuttavia, ricoperte da vegetazione arborea di interesse paesistico. Gli interventi sui boschi e sulle aree coperte da vegetazione arborea contemplate dall'articolo devono essere ispirati al principio di valorizzazione enunciato all'art. 37 e uniformarsi ai modelli di gestione forestale delineati dalla vigente legislazione e regolamentazione regionale.

Anche per gli arbusteti sono ammessi – dall'art. 58 – solo interventi coerenti con il

principio di valorizzazione. Invece, per quanto riguarda le barriere infrastrutturali e le interferenze con la rete ecologica, gli interventi debbono rispondere al principio di riqualificazione. In particolare, si richiede che, qualora si proceda alla realizzazione di nuove infrastrutture lineari, debbano essere previsti passaggi faunistici con relativo impianto vegetazione di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali del piano territoriale di coordinamento provinciale.

8. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO

Aree normative

Ambito funzionale	Superficie Territoriale -mq		Suddivisione percentuale - %	
	Basiano	Masate	Basiano	Masate
Città storica antica e moderna. Ambiti delle identità di interesse storico-culturali e Cascine di impianto storico– Ai	23.868	29.500	0,65	0,81
Città storica antica e moderna. Ambiti storici stratificati su impianti originari preesistenti – As	-	8.343	0,00	0,23
Città storica antica e moderna. Ambiti di recupero del tessuto urbano storico – AR	12.053	4.210	0,33	0,12
Città consolidata. Insediamento pluripiano con edifici in linea a media/alta densità – R.Md.	115.806	70.936	3,18	1,94
Città consolidata. Insediamento con edifici in linea e isolati a media/bassa densità – R.Bd.	267.199	277.886	7,31	7,60
Città delle attività economiche. Ambito delle attività produttive consolidate – DP	768.151	165.266	21,02	4,52
Città delle attività economiche. Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE))	31.199	9.728	0,85	0,27
Ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR)	51.719	165.313	1,41	4,521
Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche (ACE)	16.137	-	0,44	0,00
Ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche (ATU)	429.274	171.505	11,74	4,63
Ambito agricolo	1.940.150	2.755.574	53,07	75,36
TOTALE	3.655.653	3.658.261	100,00	100,00

Tutela paesistica

Classe di sensibilità	Superficie Territoriale –mq	Suddivisione percentuale - %
	Unione Basiano Masate	Unione Basiano Masate
Molto elevata	1.576.876	18,00
Elevata	4.730.630	54,00
Media	1.489.272	17,00
Bassa	963.647	11,00
TOTALE	8.760.424	100,00

Tutela vegetazionale¹⁴

¹⁴ Sono conteggiate le aree che effettivamente hanno questa destinazione: quindi, nel caso di sovrapposizione di destinazioni, ad esempio tra aree del Parco Rio Vallone e ambito di rilevanza paesistica, la superficie è conteggiata due volte.

Comuni di Basiano e Masate – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Relazione Illustrativa

Ambito di valore ambientale e paesaggistico	Superficie Territoriale – mq		Suddivisione percentuale - %	
	Basiano	Masate	Basiano	Masate
Parco Rio Vallone	880.950	822.866	31,11	27,38
Ambito di rilevanza paesistica	1.251.689	1.682.419	44,20	55,96
Aree boscate	337.568	232.179	11,92	7,72
Filari, arbusteti e siepi	8.538	11.744	0,30	0,39
Verde urbano, verde per la fruizione, attrezzato, sportivo e di mitigazione ambientale	353.193	257.097	12,47	8,55
TOTALE	2.831.938	3.006.305	100,00	100,00

Ambiti di intervento del tessuto urbano consolidato: quantità in progetto

BASIANO

	Superficie Territoriale (mq)	Super. lorda di pavimento (mq)	Volumetria (mc)	Aree pubbliche (mq)
AR.1	12.053	5.230	15.690	4.255
ACE.1	6.284	917		2.200
ACE.2	9.853	3.300		2.000
ATU.3	75.406	33.650		39.424
ATU.4	196.930	25.369	76.107	137.000
ATU.5	17.094	3.960	11.880	8.000
Totale	317.620	72.426	103.947	192.879

MASATE

	Superficie Territoriale (mq)	Super. lorda di pavimento (mq)	Volumetria (mc)	Aree pubbliche (mq)
AR.2	4.210	990	2.970	4.210
ACR.1	11.672	4.707	14.121	5.500
ACR.2	9.714	1.980	5.940	4.100
ACR.3	23.631	10.560 ¹⁵	31.680	10.000
ATU.2	107.363	54.038		45.680
Totale	156.590	72.275	54.711	69.490

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

BASIANO/MASATE

	Superficie Territoriale (mq)	Super. lorda di pavimento (mq)	Volumetria (mc)	Aree pubbliche (mq)
ATU.1	203.983	85.153		85.150
Totale	203.983	85.153		85.150

¹⁵ La Slp totale dell'ambito di trasformazione comprende anche la quota assegnata all'ambito AR2, che non può essere realizzata all'interno dell'ambito stesso, ma deve essere trasferita all'interno dell'ambito ACR3.

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

BASIANO

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori*	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
AR.1	4.707	523			5.230
ACE.1				917	917
ACE.2			3.300		3.300
Totale	4.707	523	4.217	0	9.447

MASATE

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/ Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori (*)	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
AR.2	990				990
ACR.1	4.707				4.707
ACR.2	5.940				5.940
ACR.3	9.405	1.155			10.560
Totale	21.042	1.155	0	0	22.197

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

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

BASIANO

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori*	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ATU.3			24.090	9.560	33.650
ATU.4	22.832	2.537			25.369
ATU.5	3.960				3.960
Totale	26.792	2.537	24.090	9.560	62.979

MASATE

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/ Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori (*)	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ATU.2			10.808	43.230	54.038
Totale	0	0	10.808	43.230	54.038

BASIANO/MASATE

	Residenza	Funzioni compatibili	Ricettivo	Terziario/ Commerciale Laboratori	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ATU.1	-	-	-	17.031	68.122	85.153
Totale	-	-	-	17.031	68.122	85.153

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

In relazione alle esigenze manifestate dalle Amministrazioni Comunali, sono state applicate tre diverse modalità di applicazione del meccanismo di compensazione:

- il primo, utilizzato da Masate, prevede appunto l'attribuzione di una capacità edificatoria, ad aree che verranno gratuitamente cedute per l'attuazione della previsione di un parco urbano e aree verdi fruibili, all'interno dell'ambito paesistico previsto dal PTCP della Provincia di Milano e del potenziamento dei servizi alla persona all'interno dell'ambito di Villa Staurenghi;
- il secondo, utilizzato da Basiano prevede, a seguito di un'analisi di fattibilità di alcune previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico, la possibilità di attuare interventi di spostamento della capacità edificatoria, da trasferire su aree a questo scopo deputate;
- il terzo interessa le aree di entrambi i comuni che sono state classificate come "Fasce di mitigazione e di ambientazione stradale" e non ancora di proprietà pubblica. A queste aree è stata assegnata una volumetria di compensazione pari a 0,03 mq/mq che potrà essere utilizzata nei diversi ambiti di intervento, con un limite di incremento della capacità edificatoria, rispetto alla capacità massima stabilita dall'elaborato Pr.04.8, pari al 10%.

Aree per la realizzazione di interventi di interesse pubblico a dominanza ambientale a Masate: indice di compensazione 0,16 mq/mq

MASATE

Ambiti di generazione	Destinazione funzionale	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)
Parco urbano e verde fruibile – via Roma	Attività produttive, artigianali, terziarie, servizi e laboratori	122.877	19.660
Totale		122.877	19.660

Masate applica un meccanismo che si fonda sul trasferimento di capacità edificatorie, da aree non adeguate ad ospitarla, ma soprattutto da utilizzare per funzioni pubbliche, mettendo in gioco, come aree di destinazione, aree di proprietà pubblica. L'ambito che genera capacità edificatoria interessato dall'applicazione di questo meccanismo è il seguente:

MASATE

Ambiti di generazione	Destinazione funzionale	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria (mc)
AR2- via Roma	Residenza	990	2.790
Totale		990	2.790

Anche Basiano applica un meccanismo che si fonda sul trasferimento di capacità edificatorie, da aree non adeguate ad ospitare insediamenti, ad altre aree compatibili,

mettendo in gioco, come aree di destinazione, aree di proprietà pubblica. Gli ambiti che generano capacità edificatoria interessati dall'applicazione di questo meccanismo sono i seguenti:

BASIANO

Ambiti di generazione	Destinazione funzionale	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria (mc)
ATU4- via Pirandello	Residenza	373	1.119
ATU4- via Pirandello	Terziario, commerciale, espositivo, ricettivo	13.000	
ACE1- Cascina Albrisi	Residenza convenzionata	1.833	5.500
AIP1 - via Roma	Attività artigianali	1.600	
Totale		16.806	6.619

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

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

Nel caso di Masate le aree di atterraggio sono le seguenti:

MASATE

Ambiti di atterraggio	Destinazione funzionale	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)
ACR3 – via Matteotti	Residenza	23.631	990
ATU2 – via Confalonieri	Attività produttive, artigianali, terziarie, servizi e laboratori	107.363	19.660
Totale		130.994	20.650

Per quanto riguarda Basiano le aree di atterraggio interessate, evidenziando che la destinazione funzionale è la medesima, sono quelle indicate nella tabella successiva.

BASIANO

Ambiti di generazione	Ambito di atterraggio	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria (mc)
ATU4- via Pirandello	ATU4 – via Pirandello	373	1.119
ATU4- via Pirandello	ATU3- Ambito 1 – via delle Industrie	13.000	
ACE1- Cascina Albrisi	ATU4 – via	1.833	5.500

Comuni di Basiano e Masate – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Relazione Illustrativa

	Pirandello		
AIP1 - via Roma	ATU3- Ambito 1 – via delle Industrie	1.600	
Totale		16.806	6.619