



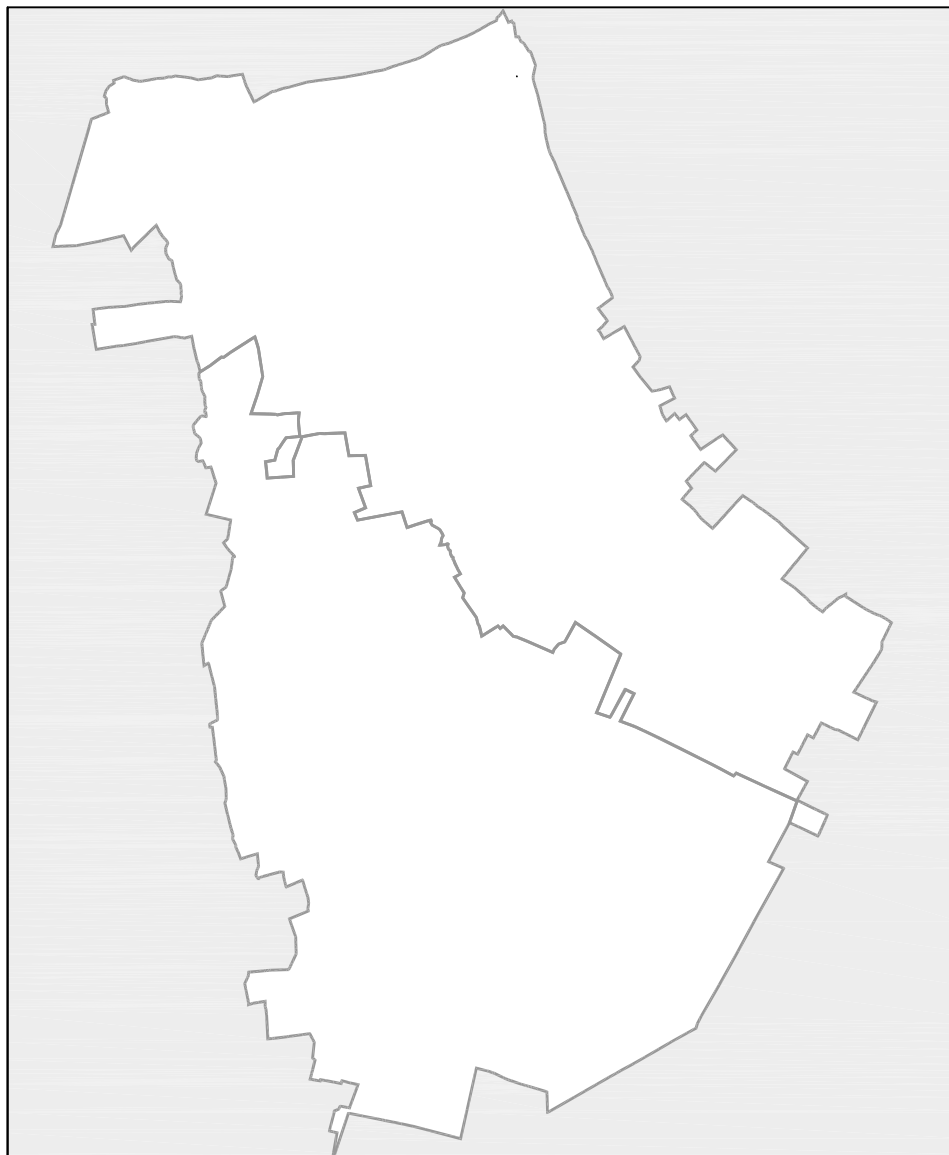
Unione dei Comuni di Basiano e Masate

Provincia di Milano



**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI BASIANO**

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



il Sindaco:

Douglas De Franciscis

l'Assessore all'Urbanistica:

Antonio Bruno

Ufficio Urbanistica:

arch. Marco Gorla
arch. Chiara Lissoni

Progettista:

arch. Luigi Moriggi

Collaboratori:

urb. Stefano Barengli
arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione
n° 40 del 21.10.2015

Delibera consiliare di approvazione
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

Dp.01

Documento di Piano

Relazione illustrativa

Data

Aggiornamento a seguito approvazione
controdeduzioni alle osservazioni : Aprile 2016

INDICE

1. INTRODUZIONE	4
1.1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO	4
2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE	6
2.1. LE ISTANZE PRESENTATE DAI CITTADINI	6
2.2. LE PROPOSTE PROGETTUALI E DI INTERVENTO DELLA VARIANTE.....	7
2.2.1. <i>I sistemi territoriali e dei servizi</i>	8
2.2.2. <i>Le modifiche e le integrazioni alle norme di piano</i>	16
2.3. LE MODIFICHE A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI	21
3. OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT. LIMITI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....	23
3.1. STRUTTURA INSEDIATIVA, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.....	23
3.2. MINIMIZZAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	25
3.3. TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	26
3.4. DEFINIZIONE DELL'ASSETTO VIABILISTICO E DELLA MOBILITÀ.....	36
3.5. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI	38
3.6. CRITERI DI COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE	41
3.7. GLI AMBITI TERRITORIALI STRATEGICI	42
4. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE	46
4.1. STUDIO UNITARIO AMBITO ATU1	46
4.2. STUDIO UNITARIO AMBITO ATU4.....	50
4.3. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	54
4.4. PROGETTI DI INTERESSE PUBBLICO	55
4.5. ATTIVITÀ EDILIZIA NEL PERIODO 2009/2014	56
4.6. DINAMICHE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE NEL PERIODO 2007/2014	57
5. OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PIANO	59

5.1. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO.....	59
5.1.1. Previsioni di sviluppo della popolazione	59
5.1.2. Il fabbisogno insorgente da domanda abitativa e da dinamiche sociali.....	61
5.1.3. Il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio.....	64
5.1.4. Confronto tra dimensionamento e dotazione di aree pubbliche tra PGT vigente e PGT in variante	67
5.2. PREVISIONI QUANTITATIVE SPECIFICHE E POSSIBILI AMBITI DI INCREMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA.....	68
5.2.1. Aspetti quantitativi delle politiche per la residenza.....	68
5.2.2. Aspetti quantitativi delle politiche per le attività economiche	69
5.3. INDICAZIONI PROGETTUALI E CRITERI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	71
6. POLITICHE DI INTERVENTO	75
6.1. CRITERI GENERALI DI INTERVENTO.....	75
6.1.1. Principi di perequazione	75
6.1.2. Principi di compensazione	75
6.1.3. Principi di incentivazione.....	76
6.2. POLITICHE TERRITORIALI DI INTERVENTO	77
6.2.1. Mobilità	77
6.2.2. Dotazione di attrezzature e servizi	78
6.2.3. Residenza.....	79
6.2.4. Attività primarie, secondarie e terziarie	81
6.2.5. Ambiente.....	84
6.2.6. Paesaggio	86
6.3. VALENZA PAESISTICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	87
6.4. VALENZA ECOLOGICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	879
7. MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE	91
7.1. SCELTE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE.....	91
7.2. COERENZA CON LE PREVISIONI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE	91
7.2.1. Coerenza con il Piano Territoriale Regionale e Piano Paesistico Regionale .	92
7.2.2. Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	95

7.3. AGGIORNAMENTO DEGLI INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DEL
PIANO..... 102

ALLEGATI:

**Allegato A: Individuazione puntuale delle varianti.
Confronto tra PGT vigente e PGT in variante**

Allegato B: Schede ambiti di trasformazione.
ATU1 – Sud viale delle Industrie
ATU3 – Nord viale delle Industrie
ATU4 – via G.Galilei – via Monteverdi
ATU5 – via Manzoni

Allegato C: Integrazione articoli norme del Piano delle Regole

1. INTRODUZIONE

1.1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO

La variante al Documento di Piano si propone di affrontare alcune questioni legate ad aspetti progettuali ed attuativi del vigente Piano di Governo del Territorio, confermando gli obiettivi strategici e di politica territoriale, di identità del tessuto urbano definiti dal vigente strumento di governo del territorio, viceversa riorientando alcune scelte, in relazione all'attuazione del piano e all'applicazione del principio della perequazione/compensazione e di utilizzo del suolo.

Le proposte della variante incidono su quelli che sono stati definiti gli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT e l'individuazione di limiti e condizioni di sostenibilità degli interventi¹, con la conseguente ridefinizione degli obiettivi quantitativi del Piano – tendenza insediativa, dimensionamento del Piano, dotazione di servizi, previsioni quantitative per quanto riguarda le destinazioni residenziali e le attività economiche – e le politiche territoriali di intervento, sia a livello di criteri generali, sia di singoli settori di intervento.

Sono invece pienamente confermate le politiche territoriali relative alla valenza ambientale e paesistica del Piano², così come le scelte di rilevanza sovracomunale.

Sempre per quanto riguarda gli aspetti di carattere sovracomunale, la variante recepisce i contenuti del vigente Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale Paesistico Regionale, dell'individuazione della Rete Ecologica Regionale e del recente adeguamento del PTCP alla legge regionale n° 12/2005 e s.m.i., che contiene, tra le altre, la completa rivisitazione degli indicatori di sostenibilità.

Per quanto riguarda gli aspetti di carattere normativo, la variante recepisce le modifiche e integrazioni all'apparato normativo di piano, in precedenza inserite all'interno della Variante al PGT del Comune di Masate, introduce ulteriori modifiche ed integrazioni dell'impianto normativo del piano vigente, comprese quelle suggerite dall'Ente Parco Rio Vallone e quelle introdotte dall'adeguamento del PTCP per ciò che riguarda la parte relativa ai sistemi territoriali.

La presente relazione illustrativa, riprendendo e ricalcando l'impostazione ed i contenuti di quella del vigente PGT, affronta i temi e le progettualità introdotte dalla variante e, di conseguenza, aggiorna solamente le parti di relazione che vengono modificate dalle progettualità introdotte della variante. Pertanto, compongono la Variante al Documento di Piano i seguenti elaborati:

Elaborati conoscitivi

Dp.02.1.	Sistema paesistico-ambientale di livello sovracomunale
Dp. 03.2a.	Istanze presentate dai cittadini

¹ Come sviluppati dal capitolo 3 della relazione illustrativa al Documento di Piano (elaborato Dp.01).

² Come sviluppati dal paragrafo 5.3. della relazione illustrativa al Documento di Piano (elaborato Dp.01), a cui si rimanda per un approfondimento puntuale.

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano - Relazione illustrativa

Elaborati prescrittivi

Dp.01.	Relazione illustrativa – Parte seconda
Dp.04.	Criteri ed obiettivi per l'attuazione
Dp.05.1.	Strategie e sviluppo urbano
Dp.05.2.	Applicazione dei criteri di perequazione e compensazione
Dp.05.3.	Verifica degli indicatori del PTCP
Dp.05.5.	Carta del paesaggio
Dp.05.6.	Elementi della rete ecologica

La documentazione della variante di piano è completata dall'elaborato PGT.01. – Carta sinottica delle previsioni di Piano e l'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT.

Rimangono invece invariati e, quindi, non vengono ripresentati, i seguenti elaborati:

Elaborati conoscitivi

Dp. 01.	Relazione Illustrativa – Quadro conoscitivo
Dp. 01.1.	Allegato statistico
Dp. 02.2.	Uso del suolo urbanizzato e non urbanizzato
Dp. 02.3.	Infrastrutture, mobilità e poli attrattori
Dp. 02.4.	Mosaico degli strumenti urbanistici comunali vigenti
Dp. 03.1.	PRG vigente
Dp. 03.2.	Istanze presentate dai cittadini
Dp. 03.3.1	Stato di fatto delle reti tecnologiche. Acquedotto e Fognatura comunale
Dp.03.3.2.	Stato di Fatto delle reti tecnologiche. Gasdotto e rete elettrica
Dp. 03.4.	Evoluzione storica degli insediamenti
Dp. 03.5.	Censimento delle emergenze di carattere storico-architettonico e paesistico-ambientale
Dp. 03.6.	Mobilità e rete del trasporto pubblico
Dp. 03.7.	Carta del paesaggio agro – forestale
Dp. 03.8.	Qualità del territorio
Dp. 03.9.	Ricognizione dei vincoli esistenti

Elaborati prescrittivi

Dp.05.4.	Carta della sensibilità paesistica
----------	------------------------------------

Completano la documentazione di piano, rimanendo comunque invariati, i seguenti elaborati:

- PGT.03. – Individuazione delle osservazioni presentate
- PGT.04. – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate.

2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

2.1. LE ISTANZE PRESENTATE DAI CITTADINI

L'Amministrazione Comunale, come previsto dalla legge regionale, ha avviato la procedura di Variante al Piano di Governo del Territorio, tramite avviso pubblico di "Avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti di Variante del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)", in data 09 ottobre 2014.

Durante il periodo di partecipazione, ma anche in precedenza all'avvio del procedimento e nell'ultimo periodo, sono state presentate complessivamente 14 istanze da parte di cittadini e parti economiche, che formulano le seguenti richieste:

- un'istanza riguarda la modifica della classificazione di un'area, da tessuto urbano consolidato (Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità), ad ambito agricolo, in quanto contigua ad aree a carattere prevalentemente agricolo;
- un'istanza riguarda l'ambito AR1 – Cascina Monastero, interessato da Piano di recupero vigente, che richiede la possibilità di trasferire, parte della volumetria assegnata e non utilizzata, in aree all'esterno del perimetro del piano di recupero;
- un'istanza riguarda l'ambito AIP1 – Ambito via Roma e richiede la possibilità di trasferire la volumetria esistente e quella premiante, assegnata dal piano vigente, su terreno libero urbanizzato e ben collegato, avente destinazione residenziale o terziario, autonomo dal punto di vista realizzativo;
- un'istanza riguarda l'ambito ATU4 – Ambito via Pirandello e richiede la possibilità di stralciare una piccola area di proprietà dal perimetro dell'ambito, riclassificandola come "Verde privato", in quanto si tratta di area di pertinenza di edificio residenziale esistente;
- tre istanze riguardano l'ambito ATU1 – Ambito viale delle Industrie – Lato sud e richiedono la possibilità di stralciare le aree di proprietà dal perimetro dell'ambito, riclassificandole come "Ambito agricolo";
- cinque istanze riguardano l'ambito ATU3 – Ambito viale delle Industrie – Lato nord. Due istanze chiedono la possibilità di stralciare le aree di proprietà dal perimetro dell'ambito, riclassificandole come "Ambito agricolo"; la terza richiede anch'essa lo stralcio dal perimetro, riclassificandola però come "Città consolidata. insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità", oppure in alternativa come "Verde privato", mentre un'altra istanza chiede l'edificabilità delle aree di proprietà con l'assegnazione di una destinazione residenziale. La quinta osservazione formula una serie di richieste rispetto all'area di proprietà, ovvero, si chiede di classificare l'edificio esistente e l'area di pertinenza all'interno della "Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità", di classificare parte dell'area adiacente alla residenza, attualmente libera, sempre come "Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità" e di classificare l'area retrostante l'attuale area destinata ad attività economiche come "Ambito delle attività economiche non produttive";
- infine, tre istanze sono finalizzate a richiedere modifiche puntuali alle norme di piano. La prima richiede la possibilità di rendere compatibile l'attività esistente di autolavaggio, con le destinazioni consentite all'interno della zona in cui è stata classificata dal piano vigente; la seconda richiede la possibilità di realizzare parcheggi

di pertinenza a servizio di un'attività produttiva esistente per il personale dipendente ed i propri clienti; infine, la terza richiede una deroga per le distanze dai confini in caso di posizionamento di macchinari tecnici (quest'ultima inserita all'interno dell'osservazione relativa all'ambito AIP1).

La **Tavola Dp.03.2a.** – Istanze presentate dai cittadini, localizza puntualmente le istanze presentate dai cittadini di Basiano, mentre la **Tabella 01** riassume sinteticamente i contenuti delle istanze.

Tabella 01 – Sintesi dei contenuti delle istanze presentate

N°	N° Pro.	Data di presentaz.	Nominativo	Argomento della richiesta
1	3850	29/11/2012	SAM.RO. srl	Riconoscimento della compatibilità della destinazione attuale (autolavaggio)
2	1765	28/05/2013	Stucchi Anna Maria	ATU3 – Modifica della destinazione funzionale
3	689	06/03/2014	R.CASA.srl	AR1 – Diversa allocazione delle volumetrie residue
4	1145	08/04/2014	Immobiliare S.Francesco	ATU4 – Modifica della destinazione funzionale
5	3258	21/10/2014	Pennati Carlo e Rosangela	ATU3 – Modifica della destinazione funzionale
6	3297	24/10/2014	Camagni Renato e Marino	ATU1 – Modifica della destinazione funzionale
7	3493	10/11/2014	Caloni Arturo e altri	Insediamiento pluriplano con edifici in linea a media densità - Modifica della destinazione funzionale
8	3529	13/11/2014	Pennati Marco	ATU3 – Modifica della destinazione funzionale
9	3530	13/11/2014	Tiralongo Sebastiano	Ambito Agricolo – Possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali al servizio dell'attività
10	3540	14/11/2014	Galleani & Chignoli	AIP1 – Miglior definizione delle modalità di attuazione dell'ambito e modifica normativa
11	587	20/02/2015	Mattavelli Domenica – Confalonieri Luciano e Ambrogio	ATU3 – Modifica della destinazione funzionale
12	709	03/03/2015	Colombo Delio, Vilma e Caterina	ATU3 – Modifica della destinazione funzionale
13	1015	26/03/2015	Castellazzi Ornella – Caloni Giovanni	ATU1 – Modifica della destinazione funzionale
14	1016	26/03/2015	Castellazzi Ornella – Casula Luciano	ATU1 – Modifica della destinazione funzionale

2.2. LE PROPOSTE PROGETTUALI E DI INTERVENTO DELLA VARIANTE

Dal punto di vista degli obiettivi di politica territoriale e di gestione degli interventi, la variante si propone di intervenire in modo puntuale e mirato su alcune questioni di carattere urbanistico ed ambientale, in grado di migliorare complessivamente l'assetto del sistema urbano previsto dal vigente PGT, confermandone le scelte di carattere strategico.

E' opportuno suddividere le proposte di carattere progettuale introdotte dalla variante, in relazione ai tre diversi sistemi – infrastrutturale, insediativo e ambientale - che caratterizzano il territorio di Basiano. L'**Allegato A** riassume puntualmente le singole proposte, attraverso una scheda cartografica comparativa, riferita alla Tavola PGT.01, che riporta quanto definito dal PGT vigente e quanto proposto dalla Variante al PGT, mentre l'**Allegato B** riporta le schede urbanistiche modificate degli ambiti di trasformazione.

2.2.1. I sistemi territoriali e dei servizi

Sistema infrastrutturale

La variante introduce due proposte di modifica del quadro infrastrutturale previsto dal piano vigente. La prima prevede l'eliminazione dell'accesso in direzione nord da viale delle Industrie, che il piano vigente inseriva per garantire l'accesso all'ambito ATU3. Tale scelta deriva dalla decisione di ridurre drasticamente la superficie territoriale dell'ambito, con la conseguente diminuzione del peso insediativo previsto; a ciò si aggiungono una serie di valutazioni di carattere economico e di fattibilità dell'intervento, che rendevano il nuovo tratto di viabilità particolarmente oneroso e complesso nella realizzazione. Questa scelta comporta l'utilizzo di via C.Porta, quale viabilità esistente deputata a garantire l'accesso alle aree di proprietà comunale che costituiscono l'ambito di trasformazione.

La seconda riguarda la proposta progettuale di ridefinizione dell'utilizzo delle aree centrali, che attualmente ospitano strutture ed impianti sportivi, in relazione alla possibilità di realizzazione di una nuova struttura sportiva e per il tempo libero in via Monteverdi. Tale progetto di riqualificazione urbanistica ed ambientale, tra le altre, comporterà anche la ridefinizione dell'assetto della rete viabilistica del centro urbano, affrontando i seguenti argomenti:

- privilegiare l'utilizzo pedonale delle aree pubbliche;
- privilegiare la mobilità di pedoni e ciclisti;
- aumentare la dotazione di spazi di sosta al servizio del centro urbano;
- verificare la necessità di ricucitura e continuità della rete viabilistica, in più punti attualmente discontinua, soprattutto nella parte a nord delle strutture sportive.

Sistema insediativo

E' il sistema maggiormente interessato dagli interventi proposti dalla variante al Documento di Piano, con evidenti ricadute anche su Piano dei Servizi e Piano delle Regole, e riguarda interventi di ridefinizione del perimetro, delle destinazioni funzionali e delle modalità di attuazione di ambiti già previsti come edificabili dal vigente Piano, oppure di ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato.

La Variante di PGT, al di là di alcune modifiche minori all'interno del tessuto edificato consolidato e alle modifiche/integrazioni relative alle norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e delle definizioni generali del Piano di Governo del Territorio, persegue l'intento progettuale di una rilettura dei contenuti urbanistici dei principali ambiti di trasformazione urbana individuati dal vigente piano. Pertanto, occorre immediatamente precisare che la variante non introduce nuovi ambiti di trasformazione rispetto allo scenario ad oggi vigente e, di conseguenza, non coinvolge aree normate all'interno delle diverse tipologie di "grandi tutele" definite dal vigente piano, anzi restituisce ad utilizzi agricoli parti importanti di territorio nel vigente piano comprese all'interno di ambiti di trasformazione.

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

- ridefinizione del perimetro degli ambiti di trasformazione più importanti, ovvero riduzione delle aree interessate dagli interventi di trasformazione urbanistica e conseguente riclassificazione delle aree stralciate all'interno degli ambiti a destinazione agricola e/o corridoio ecologico di interesse provinciale e comunale;

- conseguente rideterminazione dei parametri edilizi (superficie territoriale e superficie fondiaria), della capacità insediativa (superficie lorda di pavimento e di numero di abitanti teorici) e del fabbisogno di aree di interesse pubblico, in termini di metri quadrati di aree pubbliche per abitante, con conseguente rielaborazione delle schede urbanistiche;
- considerando l'importante presenza di aree di proprietà pubblica all'interno di alcuni ambiti di trasformazione, ATU3 e ATU4 in particolare, conferma del ruolo e della funzione delle suddette aree, all'interno dei diversi ambiti di trasformazione;
- per gli ambiti destinati alle attività economiche, ampliamento delle destinazioni funzionali ammesse, sia come destinazione principale, che come destinazione compatibile;
- all'interno degli ambiti di trasformazione di maggiori dimensioni, ATU1 e ATU4, si recepiscono i contenuti relativi all'impostazione progettuale degli studi unitari e vengono individuati più ambiti/comparti di intervento, con l'obiettivo di creare le condizioni per l'attuazione degli interventi, in tempi e modi differiti, comunque all'interno di un unitario disegno urbanistico;
- dove previsti dal piano e non sufficientemente declinati, individuazione puntuale di autonomi ambiti per l'atterraggio delle volumetrie di compensazione, con origine all'esterno;
- migliore specificazione di prescrizioni di carattere progettuale, utili a fornire indicazioni per la successiva fase di sviluppo dei progetti urbanistici, soprattutto per ciò che riguarda gli aspetti ambientali e paesaggistici.

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

Ambiti di completamento e di trasformazione - Principali argomenti di variante
ACE1 – via Porta – Cascina Abrisi <ul style="list-style-type: none">• aumento delle destinazioni funzionali ammesse all'interno dell'ambito, con l'inserimento di destinazioni di carattere artigianale (GF3.2), direzionale (GF4.2), attività di servizio alle persone e alle imprese (GF4.3) e servizi privati (GF6.1);• mantenendo invariata la capacità edificatoria complessiva, assegnata all'ambito, incremento della SIp da realizzare all'interno dell'area, da 2.751 mc a 3.750 mc, con la conseguente riduzione della capacità edificatoria in trasferimento all'interno dell'ambito ATU4, da 5.500 mc a 4.500 mc;• individuazione di un comparto autonomo all'interno dell'ambito ATU4.3, in cui trasferire la capacità edificatoria assegnata;• ridefinizione dell'area di concentrazione della capacità edificatoria, mediante accorpamento lungo i lati sud-est dell'area. <p>La variante propone alcune modifiche minime che consentono di rafforzare le condizioni necessarie a dare attuazione all'ambito di completamento, che consentirà di recuperare e riqualificare un'area degradata e dismessa, lungo via C.Porta. A ciò si aggiunge una miglior definizione delle modalità e delle condizioni di trasferimento della capacità edificatoria assegnata alla proprietà all'interno dell'ambito di trasformazione ATU4.3.</p>
ATU1 – viale delle Industrie – lato Sud <ul style="list-style-type: none">• recepimento dei contenuti progettuali dello Studio Unitario approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 13 del 23/03/2011 e del Piano Attuativo relativo al Comparto 5 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 36 del 25/11/2011;

- ridefinizione del perimetro dell'ambito di trasformazione, con una significativa riduzione dell'area interessata, da 213.600 mq a 173.461 mq (Allegato A) e conseguente rideterminazione dei parametri urbanistici (Sf, Slp e aree pubbliche). Da tale conteggio, all'interno del Comparto 5, viene escluso il Comparto 5A, attualmente in fase di attuazione, mentre viene ricompreso il Comparto 5B ;
- le aree escluse dalla perimetrazione assumono destinazione agricola per complessivi 30.819 mq, verde urbano per 9.320 mq (aree già di proprietà pubblica). Per queste ultime, si tratta di aree collocate all'interno del corridoio ecologico lungo il torrente Trobbietta;
- per quanto riguarda le destinazioni ammesse, come indicato all'interno dello studio unitario, viene inserita la possibilità di insediare attività di logistica – GF3.5, limitatamente ad interventi di ampliamento di attività già esistenti alla data del 23/03/2011, fino ad un massimo di 12.500 mq di superficie coperta;
- per quanto riguarda le destinazioni ammesse, viene inserita la dicitura: *“Su proposta preliminare adeguatamente motivata formulata dai soggetti attuatori, le Amministrazioni Comunali potranno valutare l'insediamento di attività di movimentazione e stoccaggio dei beni e delle informazioni dai punti di acquisizione delle materie prime e dei prodotti lavorati, attraverso il processo produttivo dell'azienda, sino al cliente finale, sotto forma di prodotti finali (logistica integrata). Tali attività dovranno comportare anche lo svolgimento di fasi parziali di produzione, assemblaggio, imballaggio e immagazzinaggio dei beni movimentati”*;
- all'interno delle prescrizioni particolari, è prevista la possibilità di realizzare viabilità al servizio delle attività insediate lungo i lati sud ed ovest, all'interno della prevista fascia di mitigazione ambientale (pari a 25 metri), per una profondità non superiore a 6 metri di profondità complessiva, con conseguente monetizzazione a vantaggio dell'Amministrazione Comunale delle aree di interesse pubblico non cedute;
- sempre nelle prescrizioni particolari, in occasione della prima richiesta di utilizzo della fascia di mitigazione, secondo le modalità indicate in precedenza, l'Amministrazione Comunale definirà, in collaborazione con il PLIS Rio Vallone, un progetto unitario contenente le misure di mitigazione e di compensazione finalizzate ad un miglioramento della qualità paesaggistica e complessiva dei luoghi interessati dagli interventi (Programma di riqualificazione ambientale in grado di svolgere funzioni di filtro ambientale, di incrementare la connettività ecologica e di mitigare gli elementi di disturbo). Tali opere saranno realizzate a cura e spese degli aventi titolo;
- infine, sempre all'interno delle prescrizioni particolari, è previsto l'obbligo a carico dei soggetti attuatori di equipaggiamento a verde delle fasce boscate previste lungo i lati ovest, sud ed est. Tali opere dovranno essere eseguite non a scomputo degli oneri di urbanizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria di suddette aree dovrà essere a carico dei soggetti attuatori.

Confermando l'assetto urbanistico complessivo, definito dal vigente PGT, sviluppato dallo Studio Unitario e confermato all'interno del piano attuativo del Comparto 5, la variante ridefinisce diversi aspetti legati all'attuazione dell'intervento. Le dimensioni decisamente elevate delle superfici interessate sono state ridimensionate, classificando la maggior parte della superficie delle aree escluse dal perimetro come aree destinate all'attività agricola, in continuità con quelle previste ad est di via Donizetti e la restante parte, di proprietà pubblica, come verde urbano : infatti la variante esclude dal perimetro dell'ambito di trasformazione, le aree prevalentemente boscate esistenti lungo il lato destro del torrente Trobbietta che costituiscono elemento strutturante della Rete Ecologica Locale.

Altri aspetti affrontati e precisati dalla variante riguardano le modalità di attuazione dell'ambito rispetto alle destinazioni ammesse, all'utilizzo della fascia di mitigazione prevista lungo i lati ovest, sud ed est e di equipaggiamento boscato della stessa a carico dei soggetti attuatori, unitamente alla necessità di predisporre un progetto unitario di riqualificazione ambientale delle aree interessate.

ATU3 – via delle Industrie – lato Nord

- ridefinizione del perimetro dell'ambito di trasformazione, con una significativa riduzione dell'area interessata, da 75.406 mq a 30.180 mq (Allegato A) e conseguente rideterminazione dei parametri urbanistici (Sf, Slp e aree pubbliche);
- le aree escluse dalla perimetrazione, assumono destinazione agricola per 28.170 mq, verde urbano per 12.000 mq (aree già di proprietà pubblica), all'interno del corridoio ecologico lungo il torrente Trobbietta, verde privato per 2.150 mq e città consolidata per l'ampliamento di attività economiche non produttive esistenti (ricettivo, terziario, commerciale e espositivo) per 2.890 mq;
- viene eliminata la prevista realizzazione di una media struttura di vendita (GF5.2 e GF5.3), ed inserita la possibilità di insediare servizi privati (GF6.1);
- all'interno della scheda urbanistica, particolare attenzione alla necessità di creare un'area a verde urbano, in continuità con quella prevista nell'ambito ATU5, al mantenimento e valorizzazione della strada di campagna esistente di collegamento tra via C.Porta e il torrente Trobbietta, alla creazione di una fascia "filtro" lungo i lati nord e nord/ovest a protezione del corridoio ecologico lungo il torrente Trobbietta e delle aree agricole.

La variante ridefinisce le caratteristiche dell'ambito di trasformazione proponendo una significativa riduzione della superficie territoriale, ed una classificazione ad "Ambito agricolo" di poco meno di 3 ettari, ovvero della maggior parte delle aree stralciate. Si tratta di una scelta che contribuisce a ridurre il consumo di suolo previsto dal vigente PGT, a consolidare la presenza del torrente Trobbietta e il ruolo naturalistico, paesistico ed ambientale delle importanti aree boscate esistenti lungo il corso del torrente.

L'ambito ATU3 ridefinito, ed anche semplificato nella previsione di opere infrastrutturali (eliminazione del previsto accesso da viale delle Industrie), costituisce occasione per consolidare la presenza di attività economiche nella parte nord del territorio comunale, in continuità e coerenza con le destinazioni già esistenti: occorre anche evidenziare che trattandosi di area quasi completamente di proprietà pubblica, dovranno essere definite le forme e le modalità per l'alienazione della stessa, magari prestando particolare attenzione all'insediamento di attività artigianali di media/piccola dimensione, alla rilocalizzazione di attività esistenti all'interno del tessuto consolidato e all'insediamento di attività imprenditoriali avviate da giovani a prezzo convenzionato.

A questo si aggiunge la conferma della necessità di creare le necessarie aree pubbliche e private di mitigazione e di "filtro", al fine di garantire il corretto inserimento dei nuovi edifici all'interno del contesto urbano esistente.

ATU4 – via Galilei – via Monteverdi

- recepimento dei contenuti progettuali dello Studio Unitario approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 35 del 25/11/2011;
- ridefinizione del perimetro dell'ambito di trasformazione, con una significativa riduzione dell'area interessata, da 196.930 mq a 91.780 mq (Allegato A) e conseguente rideterminazione dei parametri urbanistici (Sf, Slp e aree pubbliche);
- le aree escluse dalla perimetrazione, assumono una destinazione agricola per 51.010 mq, corridoio ecologico lungo il Cavo Vareggio per 34.940 mq, aree di interesse pubblico per servizi alla persona per 15.630 mq, verde privato per 970 mq e viabilità esistente per 2.600 mq;
- l'ambito viene suddiviso in 5 ambiti autonomi ed indipendenti nell'attuazione, che, se coerente con il disegno urbano proposto dalla variante, potrà avvenire anche mediante permesso di costruire convenzionato. Si evidenzia che l'ambito ATU4.3 è diviso in due comparti autonomi, con modalità attuative da definire in accordo con le proprietà, ed è destinato ad ospitare la capacità edificatoria che ha origine all'esterno dell'ambito generata dall'ambito ACE1 e AIP1;
- all'interno delle aree di interesse pubblico, è individuata un'area di circa 2 ettari per la realizzazione di spazi e strutture dedicate allo sport e al tempo libero, dotata di idonei

parcheggi e di accesso direttamente da via Donizetti/via Galilei.

Confermando l'assetto urbanistico complessivo, definito dal vigente PGT e sviluppato dallo Studio Unitario, la variante ridefinisce diversi aspetti legati all'attuazione dell'intervento. Le dimensioni decisamente elevate delle superfici interessate sono state ridimensionate, confermando tutte le destinazioni previste dal piano vigente, incrementando le aree destinate all'attività agricola: infatti la variante esclude dal perimetro dell'ambito di trasformazione le aree boscate esistenti lungo il Cavo Vareggio che costituiscono elemento strutturante la Rete Ecologica Locale, conferma le aree a destinazione pubblica per il potenziamento dei servizi alla persona lungo via Monteverdi/via Galilei, ed elimina il previsto parco urbano lungo via Pirandello, restituendo queste aree ad un utilizzo agricolo, in continuità con quelle previste dalla variante ad ovest di via Donizetti.

Altro aspetto che la variante ha affrontato riguarda la possibilità di dare attuazione in tempi e modi differiti all'ambito di trasformazione: sulla base di una prima suddivisione effettuata dallo Studio Unitario, ed in relazione ad una serie di valutazioni e verifiche, la variante individua 5 ambiti di trasformazione autonomi ed autosufficienti dal punto di vista della dotazione di infrastrutture e servizi, che consentiranno all'Amministrazione Comunale, in qualità di proprietaria delle aree, di programmare anche temporalmente l'attuazione.

Infine, dal punto di vista della città pubblica, l'attuazione dell'ambito, con la conseguente alienazione dei diritti volumetrici di proprietà pubblica, consentirà di disporre delle risorse necessarie per attuare le previsioni di piano, compresa la realizzazione del previsto nuovo centro sportivo; a ciò si aggiunge, lungo via Monteverdi, la disponibilità di un'area di adeguate dimensioni per esigenze future di potenziamento dei servizi alla persona (istruzione, servizi culturali, sociali, ...).

AIP1 – via Roma

- ridefinizione della capacità edificatoria in trasferimento all'interno dell'ambito di trasformazione ATU4, con un incremento da 1.600 mq a 2.200 mq. In sede di definizione dell'accordo con gli operatori, ed in relazione alla necessità dell'Amministrazione Comunale di effettuare interventi di interesse pubblico sull'area in cessione, la capacità edificatoria riconosciuta ai privati potrà essere incrementata al massimo di ulteriori 600 mq di Slp;
- individuazione di un comparto autonomo all'interno dell'ambito ATU4.3, in cui trasferire la capacità edificatoria assegnata;
- riduzione della capacità edificatoria assegnata all'ambito, da 2.300 mq a 2.000 mq, per la realizzazione di edifici di interesse pubblico;
- in relazione allo stato di fatto, ridefinizione della destinazione delle aree e degli edifici pubblici che attualmente sono esistenti all'interno dell'ambito.

La variante propone alcune modifiche minime che consentono di rafforzare le condizioni necessarie a dare attuazione all'ambito di interesse pubblico, al fine di recuperare e riqualificare un'area centrale, che vede attualmente la presenza di un'attività produttiva, non più compatibile con il tessuto urbano circostante, che verrà trasferita ed accorpata all'interno di un'area a destinazione produttiva/artigianale in via C.Porta, dove già si svolge parte dell'attività produttiva della ditta insediata in via Roma. A ciò si aggiunge una maggior definizione delle modalità e delle condizioni di trasferimento della capacità edificatoria assegnata alla proprietà all'interno dell'ambito di trasformazione ATU4.3.

A seguire vengono elencate, ed individuate graficamente nella destinazione precedente e nella destinazione proposta dalla variante nell'Allegato A, le aree del tessuto urbano consolidato che la variante propone di modificare nella destinazione funzionale.

Tessuto Urbano Consolidato - Principali argomenti di variante

- area lato ovest via C.Porta: si tratta di un'area inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATU3 di cui si propone la classificazione a "Verde privato";
- area lato ovest via C.Porta: si tratta di un'area inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATU3 di cui si propone la classificazione a "Verde privato";
- area lato ovest via C.Porta: si tratta di un'area inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATU3 di cui si propone la classificazione, all'interno della Città delle Attività Economiche, come "Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE))";
- area ed edificio esistente lato ovest via C.Porta: si tratta di un edificio con area di pertinenza classificato dal piano vigente, all'interno della città delle attività economiche, come "Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE)", di cui si propone, prendendo atto dello stato di fatto, la classificazione come "Insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità (R.Bd.)";
- area in via Manzoni: si tratta di un'area libera classificata dal piano vigente, all'interno della città consolidata, come "Insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità (R.Bd.)", di cui si propone la classificazione come "Ambito agricolo";
- area in via G.Galilei: si tratta di un'area inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATU4, di cui si propone la classificazione come "Verde privato".

Si evidenzia che le modifiche alle destinazioni funzionali delle aree e degli edifici indicati in precedenza, derivano dall'accoglimento di istanze presentate dai proprietari e che tali modifiche riguardano esclusivamente gli ambiti funzionali del tessuto urbano consolidato, all'interno del Piano delle Regole.

Sistema dei servizi pubblici

A seguire, vengono riportate sinteticamente le proposte di modifica ed integrazione della parte progettuale del vigente Piano dei Servizi, che verranno meglio illustrate ed approfondite all'interno della relazione del piano stesso.

Piano dei Servizi - Principali argomenti di variante

- inserimento dell'asilo nido realizzato in via Galilei tra i servizi esistenti;
- inserimento delle aree in cessione all'interno dei piani urbanistici attuativi relativi all'ambito AR1 – via Monastero e del Comparto 5A, all'interno dell'ambito di trasformazione ATU1, con convenzione sottoscritta ed in fase di attuazione. Si tratta di aree destinate a verde urbano e parcheggi pubblici;
- all'interno dell'ambito AIP1 di via Roma, riduzione della SIp prevista per il potenziamento dei servizi alla persona, da 2.300 mq a 2.000 mq;
- all'interno dell'ambito ATU1, a seguito della ripermetrazione, riduzione delle aree di interesse pubblico che passano da 99.500 mq a 61.500, con una significativa riduzione di quelle destinate a "Verde e aree boscate";
- le aree di proprietà pubblica comprese all'interno del perimetro dell'ambito ATU1, per 9.320 mq, vengono stralciate e riclassificate come "Verde urbano";
- all'interno dell'ambito ATU3, a seguito della ripermetrazione, riduzione delle aree di interesse pubblico che passano da 39.424 mq a 11.130 mq, con una significativa riduzione delle aree destinate a "Verde e viabilità";
- parte delle aree di proprietà pubblica comprese all'interno del perimetro dell'ambito ATU3, per 12.000 mq, vengono stralciate e riclassificate come "Verde urbano";

- all'interno dell'ambito ATU4, a seguito della ripermisurazione, riduzione delle aree di interesse pubblico che passano da 137.000 mq a 88.535 mq, di cui 45.290 mq all'interno del perimetro e 50.570 mq all'esterno del perimetro dell'ambito di trasformazione (area a servizi alla persona e parco lungo il cavo Vareggio);
- inserimento, tra i nuovi interventi di potenziamento dei servizi, di aree adeguate ad ospitare il centro sportivo, ricreativo e per il tempo libero all'interno dell'ambito di trasformazione ATU4 a ridosso di via G.Galilei;
- con uno scenario di medio/lungo periodo, e a seguito della realizzazione del nuovo centro sportivo, la variante propone la riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree centrali che attualmente ospitano le strutture e le aree sportive, mediante la creazione di un "parco urbano" centrale, punto di riferimento e di socializzazione per i cittadini;
- a seguito delle modifiche indicate in precedenza, si provvede a rivedere la rete dei percorsi ciclabili inserita nel piano vigente.

L'indicazione dell'insieme di modifiche apportate al Piano dei Servizi evidenzia, da un lato, la conferma delle principali progettualità previste dal piano vigente e, dall'altro, l'aggiornamento del quadro dei progetti di potenziamento e qualificazione del sistema dei servizi.

Per quanto riguarda i servizi alla persona, la variante apporta alcune modifiche minime a quanto già previsto, confermando tutte le previsioni più importanti, che consentono di garantire disponibilità per le future necessità di potenziamento dei servizi esistenti.

La variante introduce il progetto strategico "Rinnoviamo il centro – Progetto partecipato per la creazione di un nuovo centro urbano" che costituirà occasione per ridisegnare e assegnare nuovi utilizzi alle aree centrali che oggi ospitano campi e strutture sportive.

Per quanto riguarda il tema dei parchi urbani e del verde si evidenzia che la riduzione delle aree a verde all'interno di alcuni ambiti di trasformazione previste dal vigente piano, deriva dall'assegnazione a queste aree di una destinazione agricola, sgravando l'Amministrazione Comunale di costi di realizzazione e gestione significativi, vista la dimensione delle aree interessate. Ciò anche in relazione alle difficoltà nell'acquisizione in tempi certi e, di conseguenza, alla possibilità di avviare progetti di sistemazione finalizzati ad attrezzare le suddette aree.

Come conseguenza degli interventi previsti dalla variante al Documento di Piano, si registra una riduzione della dotazione di aree di interesse pubblico che, in ogni caso, consente di garantire una dotazione di aree pubbliche di poco inferiore a 65 metri quadrati per abitante, a fronte di poco meno di 85 mq per abitante previsti dal piano vigente. Tale dotazione è comunque ben superiore a quella minima prevista dalla legge regionale.

Sistema ambientale e paesaggistico

La variante non prevede interventi in grado di diminuire l'importanza e la qualità del sistema ambientale come delineato dal vigente Piano di Governo del Territorio. Anzi, la variante prevede almeno quattro interventi in grado di migliorare ulteriormente la qualità ed il livello prestazionale di questo sistema:

- la riduzione di poco più di 4 ettari di consumo di suolo (vedi Allegato A), rispetto alle previsioni del piano vigente, restituendo queste aree alla destinazione agricola, andando ad incrementare la superficie territoriale interessata da utilizzi non legati all'edificazione;
- la restituzione ad utilizzi agricoli di poco più di 11 ettari, in precedenza compresi all'interno di ambiti di trasformazione e destinati alla creazione di parchi urbani e aree verdi boscate (vedi Allegato A). Tale scelta consente di mantenere unitaria, dal punto di vista dimensionale e funzionale, la presenza di comparti agricoli all'interno del territorio comunale, evitando riduzioni e frazionamenti. All'interno di queste aree vengono evidenziate e salvaguardate le importanti presenze di aree boscate, soprattutto

lungo il torrente Trobbietta, che costituiscono elementi di strutturazione della Rete Ecologica Sovralocale e Locale;

- il mantenimento dell'importante parco urbano lineare previsto lungo il Cavo Vareggio (vedi Allegato A), in continuità con le confinanti aree per il nuovo centro sportivo e quale elemento strutturante della Rete Ecologica Locale;
- infine, come previsione di medio-lungo periodo, ma importante e significativa dal punto di vista ambientale, la possibilità di riqualificare e riutilizzare aree centrali attualmente destinate ad attività sportiva (vedi Allegato A), per la creazione di un parco urbano di oltre un ettaro al centro del tessuto edificato, che potrà costituire luogo di riferimento e di relazione per tutti i cittadini.

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

- sulla base degli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP, sono state effettuate le necessarie rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti dall'utilizzo di una cartografia di maggior dettaglio. A ciò si aggiunge l'individuazione di 3 diverse tipologie di ambiti agricoli presenti sul territorio comunale: ambiti agricoli di interesse strategico, ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica e aree destinate all'attività agricola;
- sulla base della cartografia contenuta nel PTCP e nei documenti regionali relativi alla Rete Ecologica Regionale, all'interno del Documento di Piano, è stata elaborata una nuova carta tematica per rappresentare gli elementi costituenti la rete ecologica di livello regionale, provinciale e comunale. L'elaborazione di questa nuova cartografia ha comportato una serie di rettifiche, precisazioni e miglioramenti finalizzati a rendere coerenti le previsioni relative alla rete ecologica con il territorio comunale (stato di fatto e previsioni contenute nel PGT);
- sulla base della cartografia del PTCP, all'interno della "Carta del Paesaggio" del Documento di Piano, sono stati inseriti, con il necessario adeguamento cartografico, gli elementi costituenti il sistema del paesaggio (fasce di rilevanza paesistico-fluviale, ambiti di rilevanza paesistica, aree boscate, ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, percorsi di interesse storico e paesaggistico, nuclei di antica formazione e insediamenti rurali di interesse storico) e gli elementi di degrado o compromissione paesaggistica (aree a rischio di conurbazione e saldatura dell'urbanizzato che compromettono la funzionalità ecologica, cave abbandonate/cessate);
- infine, sulla base della nuova normativa del PTCP, ed in relazione al documento "*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS*" elaborato dall'ente gestore del Parco Rio Vallone, sono stati ridefiniti ed aggiornati i contenuti del Titolo III – Disposizioni relative al Parco Rio Vallone e del Titolo IV – Norme di valenza paesistica, all'interno delle norme del Piano delle Regole.

A queste nuove previsioni, si aggiunge la presa d'atto dell'avvenuta modifica del perimetro del PLIS Rio Vallone, a seguito della delibera di Giunta Provinciale n° 452/2010 del 09 novembre 2010³, che recepisce la proposta di ampliamento contenuta nei

³ A seguito di domanda presentata alla Provincia di Milano dal Consorzio del Parco Rio Vallone in data 23 giugno 2010, di riconoscimento dell'ampliamento del PLIS nei Comuni di Cambiagio, Basiano e Masate.

Piani di Governo del Territorio dei Comuni di Cambiago, Basiano e Masate: pertanto, anche negli elaborati di piano, il perimetro del PLIS Rio Vallone verrà indicato con un'unica voce – PLIS Rio Vallone - che riassume quanto previsto in precedenza – PLIS Rio Vallone e Proposta di ampliamento del PLIS Rio Vallone.

2.2.2. Le modifiche e le integrazioni alle norme di piano

Uno degli aspetti affrontati dalla variante, riguarda la modifica ed integrazione delle norme del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, le proposte di modifica riguardano le norme del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, oltre alle modifiche che riguardano le definizioni generali del Piano di Governo del Territorio. A ciò si aggiungono le modifiche a seguito dell'aggiornamento della normativa del PTCP e la completa riscrittura della parte relativa al PLIS Rio Vallone, recependo la proposta formulata ai comuni consorziati dall'Ente Parco.

A seguire, vengono riportate, per ciascun articolo interessato, le indicazioni relative alle modifiche, integrazioni e precisazioni proposte dalla variante, cui si aggiungono le modifiche e integrazioni che derivano dalla variante del Comune di Masate e che vengono recepite anche all'interno della normativa del Comune di Basiano. L'**Allegato C** riporta le integrazioni normative riguardanti le aree classificate come "Verde privato" (nuovo articolo) e le aree comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone (riformulazione a seguito di proposta del Consorzio Parco Rio Vallone).

Modifiche/Integrazioni alle normative di piano Principali argomenti di variante
Documento di Piano - Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Elaborato DP.04
<u>Art. 3 – Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del Piano di Governo del Territorio</u> <ul style="list-style-type: none">aggiornamento degli indicatori di riferimento, a seguito dell'avvenuta predisposizione della proposta di variante al vigente PGT.
<u>Art. 6 – Obiettivi</u> <ul style="list-style-type: none">aggiornamento degli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo, a seguito dell'avvenuta predisposizione della proposta di variante al vigente PGT. <p>Si tratta dell'aggiornamento di due tabelle, che prende atto dei contenuti delle proposte di variante e ridefinisce indicatori e obiettivi di sviluppo del territorio, confermando, ed in alcuni casi migliorando, i parametri obiettivo stabiliti dal vigente piano.</p>
Definizioni generali del PGT – Elaborato PGT.02
<u>Titolo secondo – Definizioni edilizie. Art.1 – Superficie lorda di pavimento – Slp (mq)</u> <ul style="list-style-type: none">precisazione all'art. 1, che le esclusioni citate a seguire, per il calcolo della Slp, sono valide per gli edifici a destinazione residenziale;precisazione al punto h), in merito alle caratteristiche dei sottotetti, sempre ai fini del calcolo della Slp, viene inserita la seguente dicitura: “ un'altezza minima interna non superiore a metri 0,30, altezza media interna non superiore a metri 1,10 e altezza massima interna non superiore a metri 1,80, misurando l'altezza minima a partire dalla proiezione degli elementi strutturali perimetrali, sia laterali, che orizzontali e di copertura”;precisazione al punto e), relativo ai piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, con l'introduzione della seguente dicitura: “ Nel caso di edifici esistenti, qualora i locali non posseggano i requisiti di abitabilità, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, le relative superfici sono escluse dal

conteggio, purchè i locali vengano mantenuti nella destinazione originaria”;

- precisazione al punto j), relativo a pensiline e tettoie a servizio delle attività agricole, industriali ed artigianali, con l'introduzione della seguente dicitura: “....., *fino ad una sporgenza massima di metri 2,50*”;

Titolo secondo – Definizioni edilizie. Art.2 – Superficie coperta – Sc (mq)

- precisazione al punto b), relativo ai porticati e tettoie aperte, con l'introduzione della seguente dicitura: “....., *fino ad una superficie massima di 15 mq e, comunque, nel rispetto delle distanze dai confini previste dalla normativa di piano*”.

Titolo secondo – Definizioni edilizie. Art.4 – Definizione delle tipologie di sottotetto

- introduzione di un nuovo articolo con la finalità di definire le seguenti tipologie di sottotetto:
“ - **Sottotetto non abitabile.** Si tratta di locali utilizzati esclusivamente come spazi di deposito, a servizio della funzione principale, non aventi alcuna caratteristica di abitabilità, aventi altezza minima interna non superiore a 0,30 mt, altezza massima interna non superiore a 1,80 mt e altezza media interna non superiore a 1,10 mt. In presenza di coperture inclinate, ai fini dell'eventuale necessità di incrementare la pendenza delle falde del tetto, potrà essere ridotta l'altezza minima, mantenendo in ogni caso invariata l'altezza massima. Il sottotetto non abitabile non dovrà avere partizioni interne, dovrà essere finito al rustico, con pareti intonacate al civile, pavimento in battuto di cemento, con assenza di qualsiasi predisposizione per la formazione di impianti di riscaldamento, idrico e igienico-sanitario, mentre la presenza dell'impianto elettrico dovrà essere ridotta al minimo. Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere inferiore a 1/20 e dovrà essere garantito attraverso lucernari apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda.

Ai fini delle verifiche urbanistiche, i locali sottotetto non abitabili non contribuiscono alla determinazione della superficie utile di pavimento e, di conseguenza, nemmeno alla determinazione della volumetria esistente/di progetto.

Il sottotetto non abitabile non concorre alla determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto non abitabile sarà conteggiata come “Superficie non residenziale - Snr” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.

- Sottotetto utilizzabile e non abitabile. Si tratta di locali aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali, diverse da quelle del sottotetto non abitabile, ma non sufficienti a garantirne l'abitabilità, per i quali è consentito un utilizzo temporaneo e non permanente, esclusivamente al servizio della destinazione principale. Il sottotetto utilizzabile e non abitabile potrà avere le finiture e le caratteristiche dei locali abitabili, senza però avere altezze e rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili.

Ai fini delle verifiche urbanistiche, tali spazi sono calcolati come superficie utile di pavimento, che contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto, verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano (indice relativo all'ambito di riferimento), oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni “nuovo” abitante insediabile.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere determinati sulla base del volume in progetto e delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto utilizzabile e non abitabile sarà conteggiata come “superficie non residenziale - Snr” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.

Nel caso di sottotetti esistenti alla data di adozione del presente Piano, aventi le caratteristiche di cui al presente paragrafo, si precisa che ogni intervento volto alla suddivisione dei locali, formazione di accessori e inserimento di nuovi impianti e/o finiture, comporterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la

determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico (standard).
- **Sottotetto abitabile.** Si tratta di locali aventi a tutti gli effetti caratteristiche di abitabilità con altezza, rapporti aeroilluminanti, dotazione di impianti e livelli di finitura, tali da consentire un'abitabilità corretta e completa ai proprietari dell'immobile. Il sottotetto abitabile è da considerarsi a tutti gli effetti come locale abitabile e, quindi, dotato di tutte le caratteristiche, le finiture e gli impianti dei locali abitabili, comprese le altezze e i rapporti aeroilluminanti che le normative edilizie ed igienico-sanitarie assegnano ai locali abitabili. Ai fini delle verifiche urbanistiche, tali spazi sono calcolati come superficie utile di pavimento, che contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto, verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano (indice relativo all'ambito di riferimento), oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni "nuovo" abitante insediabile.
Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere determinati sulla base del volume in progetto e delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto abitabile sarà conteggiata come "superficie residenziale" e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso."

Titolo secondo – Definizioni edilizie. Art.32 – Tettoia e pensilina

- precisazioni in merito alla definizione di pensilina e tettoia, che integrata così recita: ".... La tettoia e/o la pensilina costituiscono elemento strutturale dell'edificio che, sostenuto da mensole o a sbalzo e addossato ad uno, massimo due lati dell'edificio, definisce uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati".

Piano delle Regole - Norme tecniche di attuazione – Elaborato PR.03

Art. 6 – Destinazioni d'uso

- inserimento di un nuovo comma 6, che così recita: ".... Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere effettuato utilizzando l'importo unitario degli oneri tabellari in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, per ciascuna delle destinazioni funzionali in progetto, anche se inserite all'interno del medesimo comparto, lotto e/o edificio e diverse da quella principale".

Art. 11 – Disciplina dei piani attuativi

- inserimento di un nuovo comma 6, che così recita: ".....In sede di definizione dei contenuti del piano attuativo, qualora previsti, dovrà essere regolamentata con apposita normativa, la presenza di locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezza e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 4, Titolo II – Definizioni edilizie generali del Piano di Governo del Territorio".

Art. 12 – Disciplina dei permessi di costruire convenzionati

- inserimento di un nuovo comma 4, che così recita: ".....In sede di definizione dei contenuti del permesso di costruire convenzionato, qualora previsti, dovrà essere regolamentata con apposita normativa, la presenza di locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezza e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 4, Titolo II – Definizioni edilizie dell'elaborato PGT.02 - Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio".

Titolo II – Classificazioni del territorio e relative prescrizioni

- all'interno delle diverse classificazioni del tessuto consolidato, nel punto c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, si elimina il riferimento agli edifici contermini, nella verifica del parametro edilizio relativo all'altezza dell'edificio (H).

Art. 24 – Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità

- all'interno del comma e) – Prescrizioni particolari, inserimento di un nuovo punto 3 che così recita: “ ... *Nel caso di edifici unifamiliari e bifamiliari inseriti in lotti confinanti con aree agricole, è consentita la possibilità di realizzare strutture all'aperto per lo svolgimento di attività sportive e per il tempo libero ad uso privato, utilizzando fino ad un massimo di 2.000 mq di area agricola, che in ogni caso dovrà essere contigua al lotto avente destinazione residenziale. Per la realizzazione di tali opere dovrà essere richiesto il necessario titolo abilitativo*”.

Art. 25 – Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate

- all'interno del punto 4 del comma e) – Prescrizioni particolari, inserimento della parola “*ammissibile*” per quanto riguarda la determinazione della Superficie coperta su cui calcolare l'eccedenza del 15% che riguarda le pensiline di carico/scarico e le tettoie di protezione dei parcheggi.

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

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

Art. 27 (nuovo) – Aree a verde privato

- all'interno del tessuto urbano consolidato, a seguito dell'individuazione di aree aventi destinazione a verde privato, si rende necessario introdurre, in coerenza con l'impostazione delle norme del Piano delle Regole, un nuovo articolo finalizzato a regolamentare le modalità di intervento all'interno delle suddette aree. Per il testo si rimanda all'Allegato C alla presente relazione.

Art. ex-27 – Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR), a prevalente presenza di attività economiche (ACE) e ambiti di riqualificazione urbana (ARU)

- precisazioni all'interno del punto 2 del comma a) – Definizioni e principi e dei punti 1 e 3 del comma c) – Indici e parametri edilizi ed urbanistici;
- integrazione del punto 4 del comma c) – Indici e parametri edilizi ed urbanistici, che consente di applicare il principio di incentivazione anche per “... *interventi di compensazione relativi alla riqualificazione e al potenziamento del sistema ambientale (quali ad esempio interventi di rinaturalizzazione, interventi di rimboschimento, sistemazione dei percorsi di campagna, ...)*”.

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

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

Art. ex-29 – Ambito agricolo (E)

- all'interno del comma a) – Definizioni e principi, caratterizzazione delle tre diverse tipologie di ambiti agricoli, ovvero gli ambiti agricoli strategici, ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica e aree destinate all'attività agricola;
- all'interno del comma e) – Prescrizioni particolari, inserimento di un nuovo punto 11, che così recita: “ *Per le aree a destinazione produttiva esistenti a nord del tracciato autostradale, che confinano direttamente con ambiti agricoli, è consentita la possibilità di realizzare parcheggi privati pertinenziali al servizio del personale e dei clienti, per una profondità massima di 10 metri in direzione nord e con accesso solo ed esclusivamente dall'area produttiva a sud. Il parcheggio dovrà essere realizzato in materiale ghiaioso e/o calcestre, con esclusione di pavimentazioni in asfalto e autobloccanti in cls. Per questi interventi valgono le prescrizioni di cui ai punti 8 e 9 del presente comma*”.

Titolo III – Disposizioni relative al Parco Rio Vallone

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

Titolo IV – Norme di valenza paesistica

- sempre a seguito dell'elaborazione da parte dell'ente Parco Rio Vallone del documento “*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS*”, si provvede ad inserire, all'interno del Capo 3 – Norma di valenza paesistica, un nuovo articolo relativo alla Rete ecologica. Per il testo dell'articolo si rimanda all'Allegato C della presente relazione;
- sempre a seguito dell'elaborazione da parte dell'ente Parco Rio Vallone del documento “*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS*”, si provvede ad integrare, all'interno del Capo 3 – Norma di valenza paesistica, l'ex-art. 48, con il contenuto relativo alla “Viabilità di interesse paesaggistico”. Per il testo dell'articolo si rimanda all'Allegato C della presente relazione;
- a seguito dell'approvazione della nuova normativa del PTCP della Provincia di Milano, si provvede a riorganizzare e semplificare i contenuti del Capo 1 – Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica, del Capo 2 – Disposizioni d'ambito e del Capo 3 – Norme di valenza paesistica, introducendo gli opportuni riferimenti e rimandi alla normativa del PTCP.

Piano dei Servizi – Norme Tecniche di Attuazione – Elaborato PS.03

Art. 6 – Monetizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa

- inserimento, all'interno del comma 1, della possibilità di procedere alla monetizzazione anche per interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato;

- eliminazione della parola “*sempre*”, all’interno del comma 3, al fine di consentire la monetizzazione delle aree di interesse pubblico;
- introduzione di un nuovo comma 4, che così recita: “ *E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale esaminare e valutare proposte che prevedano una monetizzazione superiore a quella definita dal comma 3), sulla base di una valutazione di opportunità, di congruità e di prevalente interesse pubblico delle aree proposte. In ogni caso la monetizzazione non dovrà ridurre la dotazione di aree di interesse pubblico, ad un valore inferiore a quello minimo fissato dagli obiettivi del PGT*”.

2.3. LE MODIFICHE A SEGUITO DELL’ESAME DELLE OSSERVAZIONI

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

Le osservazioni presentate sono state rappresentate nella Tavola PGT.05. – Individuazione delle osservazioni presentate e riassunte, indicando le richieste del proponente e la proposta di controdeduzione, nei contenuti nell’elaborato PGT.06. – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate.

L’accoglimento, totale o parziale, di alcune osservazioni, unitamente all’accoglimento del contenuto del parere presentato da ARPA – Dipartimento di Milano, Monza e Brianza, del parere di compatibilità della Città Metropolitana di Milano e al recepimento dei rilievi formulati dall’Ufficio Tecnico del Comune di Basiano, comporta le seguenti modifiche/integrazioni agli elaborati della variante di piano adottata:

- modifica ed integrazione della cartografia relativa ai vincoli esistenti per tutti gli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana inseriti all’interno dell’elaborato Pr.04.7;
- modifica dei parametri urbanistici di progetto e della dotazione di aree di interesse pubblico, con conseguenti modifiche all’interno del Piano dei Servizi, degli ambiti di trasformazione ATU1-Ambito viale delle Industrie – Lato sud, ATU3-Ambito viale delle Industrie – Lato nord e ATU4-Ambito via Pirandello;
- precisazioni delle “Prescrizioni particolari” all’interno della scheda urbanistica relativa agli ambiti di trasformazione ATU1-Ambito viale delle Industrie – Lato sud, ATU3-Ambito viale delle Industrie – Lato nord, ATU4-Ambito via Pirandello e ATU5-Ambito via Manzoni e agli ambiti AIP1- Ambito via Roma e ACE1- Ambito via C.Porta-Cascina Albrisi;
- verifica ed aggiornamento della perimetrazione degli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, in applicazione di quanto previsto dal comma 1 e 2 dell’art. 62 delle norme del vigente PTCP (per il dettaglio, si rimanda all’elaborato PGT.06 – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate), con un incremento significativo della superficie di tali ambiti (+119.560 mq), rispetto a quanto individuato dal vigente PTCP;
- verifica ed aggiornamento dei riferimenti cartografici contenuti nel PGT sulla base della cartografia del PTCP relativa agli ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica ed agli elementi della rete ecologica provinciale e regionale;
- aggiornamento ed integrazione dei contenuti dello studio geologico, idrogeologico e sismico, con conseguente modifica della cartografia e delle norme relative (Allegato C alle norme del Piano delle Regole);

- all'interno del Piano delle Regole, riclassificazione di una serie di aree collocate nella parte nord-ovest del territorio comunale, a seguito della presa d'atto dello stato di fatto: pertanto diverse aree classificate come verde e parcheggi nel piano vigente, vengono riclassificate come "*Ambito delle attività produttive consolidate (DP)*";
- sempre per quanto riguarda il Piano delle Regole, riclassificazione di un'area, nella parte nord del territorio comunale, ed in precedenza compresa all'interno del perimetro dell'ambito ATU3, come "Parcheggio privato", al servizio prevalente dell'esistente attività di ristorazione;
- all'interno del Piano dei Servizi, rideterminazione della quantità e della qualità delle aree di interesse pubblico esistenti a nord di via delle Industrie. Si tratta di una presa d'atto dello stato dei luoghi, che ha comportato modifiche ad aree destinate a verde urbano e parcheggi al servizio delle attività produttive. A ciò si aggiunge l'individuazione di un'ampia area, poco meno di 8.000 mq, destinata allo svolgimento di manifestazioni ed eventi di carattere temporaneo.
- per quanto riguarda gli aspetti normativi, all'interno dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, al Titolo II – Definizioni edilizie, punto 2. Superficie coperta, lettera b), si sostituisce la frase "*.... e, comunque, nel rispetto delle distanze dai confini previste dalla normativa di piano*", con la frase "*Si precisa che porticati e tettoie, pur derogando al calcolo della superficie coperta, non derogano al rispetto delle distanze dai confini previste dalla normativa del PGT (art. 7 delle NTA del Piano delle Regole)*";
- sempre per quanto riguarda gli aspetti normativi, all'interno dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, al Titolo II – Definizioni edilizie, punto 4. Definizione delle tipologie di sottotetto e, in particolare, nella definizione di sottotetto non abitabile, si sostituisce la frase "*Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere inferiore a 1/20 e dovrà essere garantito attraverso lucernari apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda*", con la frase "*Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere superiore a 1/20 e potrà essere garantito attraverso lucernari non apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda*";
- infine, integrazione e modifica dell'elaborato Pr.03 – Norme di attuazione e, in particolare, dell'art. 15 – Realizzazione di posti auto pertinenziali, dell'art. 25 – Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate, dell'art. 30 – Ambito agricolo (E) e dell'art. 46 – Rete ecologica;

Per un approfondimento puntuale, si rimanda ai contenuti dell'elaborato PGT.06. – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate, che riporta, per ciascuna osservazione, l'elenco degli elaborati che subiscono modifiche a seguito dell'accoglimento, totale o parziale, dell'osservazione presentata.

3. OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT. LIMITI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

I contenuti strategici della Variante al Documento di Piano vigente sono organizzati per temi e per ambiti territoriali. I temi seguono gli orientamenti forniti dalla legge, mentre gli ambiti territoriali strategici permettono di specificare in modo articolato ed approfondito le strategie, in funzione delle caratteristiche del territorio.

Occorre premettere che la variante conferma la maggior parte dei contenuti strategici definiti dal piano vigente e, in modo particolare quelli del capitolo 2 della relazione illustrativa, in merito a:

- Strategia complessiva e identità urbana
- Obiettivi qualitativi di sviluppo adeguamento e conservazione:
 - Basiano città abitata
 - Basiano città delle imprese
 - Basiano città protetta ed accessibile
 - Basiano città verde⁴.

3.1. STRUTTURA INSEDIATIVA, RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Gli obiettivi di trasformazione e riqualificazione del territorio sono raggiungibili attraverso una serie di progettualità in grado di avviare interventi di completamento del sistema insediativo esistente, intorno al tessuto consolidato, prevedendo un ridisegno complessivo di spazi centrali e semicentrali, liberi da insediamenti ed occupati da attività non compatibili con la residenza, previsti già edificabili dai precedenti strumenti urbanistici. L'avvio di questi interventi previsti dal vigente piano consentirà di ampliare e completare il sistema dei servizi di pubblico interesse e, contestualmente, di completare il processo di disegno del tessuto urbano consolidato verso destinazioni prevalentemente residenziali per le aree più prossime al centro urbano e, parallelamente, verso destinazioni prevalentemente legate ad attività economiche per le aree più esterne e compatibili con il tessuto esistente, collocate nella parte nord del territorio comunale, lungo il tracciato dell'autostrada A4.

Per raggiungere questi obiettivi di rinnovo urbano, la variante di piano conferma l'opportunità di attuare i seguenti interventi a destinazione residenziale:

- recupero del tessuto urbano di interesse storico-architettonico nel nucleo storico, in particolare nelle aree circostanti Villa Cosmi e il parco storico con l'obiettivo di salvaguardare il cannocchiale visivo costituito dall'accesso alla villa;
- consolidare, riqualificare e recuperare il tessuto urbano esistente lungo via Manzoni, attraverso diverse tipologie di interventi (recupero e riqualificazione di edifici ed attività dismesse, recupero con ampliamento degli edifici esistenti, dotazione di aree verdi e parcheggi, completamento della viabilità);
- consolidare e completare il tessuto urbano residenziale attraverso l'attuazione dell'ambito interessato da progettazione unitaria di via Monteverdi (ATU4).

⁴ Per i contenuti si rimanda al citato capitolo della relazione illustrativa del Documento di Piano (elaborato Dp.01), ricordando che queste indicazioni sono valide anche per il Comune di Masate.

Per quest'ultimo progetto, occorre evidenziare l'importanza urbanistica dell'intervento che riguarda un ambito, seppure ridimensionato nell'estensione dalla variante, di dimensioni significative, caratterizzato dalla prevalenza di aree a funzione ambientale e paesistica, con la concentrazione dell'edificato in aree ben individuate ed in continuità con l'edificato esistente. In merito a questo intervento, recependo i contenuti dello Studio Unitario approvato dal Consiglio Comunale⁵, la variante provvede ad una significativa rilettura dell'ambito, confermando l'assetto urbanistico e gli obiettivi di carattere ambientale e paesaggistico, all'interno di un disegno unitario e complessivo, ma restituendo ad una destinazione agricola una parte significativa della superficie territoriale compresa all'interno del perimetro e introducendo una suddivisione in più ambiti di trasformazione, di dimensioni più contenute, finalizzata a creare le condizioni per una concreta attuazione delle previsioni in modi e tempi diversi.

Per quanto riguarda gli interventi caratterizzati dalla prevalente presenza di attività economiche, la variante al PGT conferma i seguenti interventi:

- ambiti a destinazione variegata, attività produttive, artigianali, ma anche ricettivo/alberghiero, commerciale, terziario e servizi vari, in viale delle Industrie - lato nord, prevedendo una significativa riduzione delle aree interessate, assegnando alle aree stralciate una destinazione agricola, cui si aggiungono gli ambiti di via C.Porta e Cascina Albrisi. Per quest'ultimo ambito è confermato il trasferimento di una parte della capacità edificatoria all'interno dell'ambito di via Monteverdi;
- trasferire attività non compatibili, attualmente insediate in via Roma, in posizione centrale e, quindi, all'interno del nucleo abitato;
- aree in parte nel territorio di Basiano ed in quello di Masate, all'interno di un ambito di trasformazione in viale delle Industrie-lato sud a prevalente destinazione produttiva e artigianale.

Per quest'ultimo intervento, la variante di piano recepisce i contenuti dello Studio Unitario Ambito ATU1, approvato dal Consiglio Comunale⁶ e del Piano Attuativo relativo al Comparto 5⁷, approvato e attualmente in fase di realizzazione: anche per questo ambito la variante prevede una ripermimetrazione in riduzione, con conseguente restituzione alla destinazione agricola e verde urbano delle aree stralciate.

Pertanto, la variante conferma la politica di attuazione di interventi finalizzati a:

- avviare un processo di sviluppo orientato al miglioramento della qualità territoriale;
- consolidare lo sviluppo urbano, garantendo una crescita equilibrata, mediante la valorizzazione della comunità locale e la specificità dei luoghi;
- consolidare la presenza di residenti nel tessuto urbano edificato, garantendo la possibilità di permanenza ai residenti, attraverso la predisposizione di una normativa specifica e l'attuazione di interventi di recupero;
- valorizzare la vivibilità della città storica e di quella consolidata, mediante interventi coordinati, atti a migliorare le condizioni ambientali delle aree centrali, attraverso un miglioramento complessivo degli spazi pubblici aperti (piazze, luoghi aperti, connessioni pedonali, ecc.);
- garantire la progettazione e l'attuazione di interventi di qualità;
- salvaguardare e valorizzare il patrimonio storico, artistico, culturale ed anche sociale;

⁵ Per un approfondimento dei contenuti si rimanda al paragrafo 4.2 presente relazione.

⁶ Per un approfondimento dei contenuti si rimanda al paragrafo 4.1. presente relazione.

⁷ Per un approfondimento dei contenuti si rimanda al paragrafo 4.3 della presente relazione.

- introdurre nuovi criteri di insediamento negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, attraverso l'individuazione di schemi di assetto territoriale e urbanistico per il controllo qualitativo delle trasformazioni, con particolare attenzione alla continuità degli spazi aperti e di uso pubblico, alla componente ambientale e alle infrastrutture al servizio della comunità locale.

3.2. MINIMIZZAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

La maggior parte delle aree comprese negli ambiti di consolidamento del tessuto urbano sono contigue al tessuto edificato esistente, sia a destinazione residenziale, sia a destinazione produttiva, artigianale e per attività economiche, per la maggior parte già dotate di infrastrutture e di servizi, ma anche con diritti edificatori assegnati dai precedenti strumenti urbanistici.

La variante al Documento di Piano raggiunge l'obiettivo di minimizzare il consumo di suolo rispetto al PGT vigente, attraverso una ripermetrazione dei più importanti ambiti di trasformazione previsti nella parte nord del territorio comunale, mediante il raggiungimento di un duplice obiettivo:

- riduzione del consumo di suolo di circa un terzo rispetto alle previsioni del vigente PGT, con la conferma delle restanti aree di sviluppo all'interno di ambiti di trasformazione urbana, già previsti dal vigente PGT;
- incremento significativo, pari a circa 11 ettari, delle aree classificate come "Ambito agricolo", suddivise tra aree agricole di valenza strategica e di valenza ambientale a supporto della rete ecologica.

Come già illustrato in precedenza, sono interessati da queste importanti ripermetrazioni, l'ambito di trasformazione a destinazione residenziale ATU4 – via Monteverdi per una superficie in riduzione pari a 108.450 mq (51.010 mq aree di proprietà privata classificate come ambito agricolo, 35.890 mq di proprietà pubblica e destinate a corridoio ecologico lungo il Cavo Vareggio, 15.630 mq aree di proprietà pubblica e destinate a servizi alla persona (asilo nido esistente e nuovi servizi per l'istruzione, culturali, sociali, ..., 3.300 mq viabilità esistente e 970 mq di proprietà privata e classificate come verde privato), gli ambiti di trasformazione a destinazione attività economiche ATU1 - viale delle Industrie-lato sud Basiano-Masate per una superficie in riduzione pari a 40.139 mq (30.819 mq aree di proprietà privata classificate come ambito agricolo, 9.320 mq di proprietà pubblica come verde urbano) e ATU3 – viale delle Industrie-lato nord_Basiano, per una superficie in riduzione pari a 40.670 mq (28.170 mq aree di proprietà privata classificate come ambito agricolo, 12.000 mq di proprietà pubblica come verde urbano e 500 mq di proprietà privata come parcheggio privato).

Le scelte operate dalla variante consentono di verificare positivamente e, soprattutto, di migliorare le performance del piano rispetto al sistema di indicatori previsti dal vigente PGT per ciò che riguarda le aree destinate ad "Ambiti agricoli strategici" e il "Consumo di suolo"; per quest'ultimo aspetto, le scelte operate dalla variante sono pienamente in linea con le indicazioni contenute nella recente legge regionale in materia di consumo di suolo, ovvero attivare politiche di sviluppo territoriale finalizzate a ridurre il consumo di suolo.

Pertanto, la variante non individua nuove aree di trasformazione, ma prevede solo proposte di ridefinizione delle destinazioni previste, all'interno di aree ed ambiti di trasformazione già previsti dal vigente piano, conferma interventi che appartengono al tessuto urbano consolidato, con la cessione di aree pubbliche, prevista in quantità

superiore a quella stabilita dalla normativa regionale, ma soprattutto conferma interventi che si caratterizzano per un elevato livello qualitativo, un'attenzione particolare all'insediamento nel contesto circostante e un recupero di coerenza nel rapporto tra tessuto consolidato e funzioni insediate.

La Variante al PGT, conferma la necessità e l'opportunità di avviare progetti finalizzati a:

- favorire l'utilizzo prioritario delle zone di territorio già urbanizzate, mediante interventi integrati e coerenti con il tessuto urbano consolidato e con le destinazioni funzionali localizzate nelle aree circostanti;
- recuperare un corretto rapporto tra insediamenti residenziali, artigianali, industriali e commerciali;
- avviare un processo di trasformazione controllato ed orientato del territorio, mediante interventi di incremento della dotazione di aree per insediamenti di attività economiche, in continuità ed in espansione di aree già attualmente utilizzate;
- garantire aree per la localizzazione di attività artigianali e produttive in continuità con quelle esistenti in ambito urbano, anche per favorire la riallocazione di attività esistenti attualmente in ambiti non adeguati, privilegiando la presenza di aziende che, nel rispetto delle tutele urbane ed ambientali, siano nelle condizioni di mantenere e magari anche incrementare il livello occupazionale, anche in considerazione delle mutate esigenze del mercato del lavoro;
- attuare la perequazione e la compensazione per acquisire le aree di utilizzo pubblico, comprese quelle già previste ed ancora di proprietà privata.

La Variante di Piano conferma le previsioni contenute nel PGT vigente relative alle aree non edificate da destinare a nuova edificazione, con funzioni a carattere prevalentemente residenziale: tali ambiti consentono di applicare con completezza il principio della perequazione / compensazione e di individuare una quota significativa di edilizia residenziale pubblica, intesa come servizio di pubblico interesse che risponde ad una domanda espressa da cittadini residenti e attualmente non presente sul mercato locale e neppure soddisfatta dallo stesso mercato della residenza.

Occorre anche sottolineare che la maggior parte di queste aree di nuovo sviluppo sono di proprietà pubblica: quindi, si può affermare che l'attuazione delle previsioni di carattere residenziale potranno essere guidate ed orientate in misura significativa dall'ente pubblico.

3.3. TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Le impostazioni degli obiettivi generali della Variante al Documento di Piano confermano il ruolo delle "Tutele", da considerare come risorse territoriali da tutelare e valorizzare, elementi da ritenere invariati nella gestione delle politiche di trasformazione territoriale e cardini su cui sono state impostate le politiche di sviluppo sostenibile.

Le tutele riguardano i sistemi giudicati più rilevanti, afferiscono a diversi ambiti tematici e, per diversi ambiti territoriali, possono intrecciarsi tra loro. I temi sono richiamati dalla legislazione nazionale, affrontati nei piani di livello sovralocale, PTR, PTPR e PTCP, assunti dal PGT vigente e confermati dalla presente variante, sono i seguenti:

- tutela storica
- tutela vegetazionale
- tutela della rete irrigua
- tutela paesistica

- tutela naturalistica.

Tutela storica

Basiano indica nella tutela e valorizzazione dei sistemi di testimonianza della memoria storica uno degli obiettivi fondamentali. La tutela coinvolge sia il centro urbano nel suo insieme, sia i sistemi di edifici e manufatti di interesse testimoniale, sia percorsi e luoghi di natura fondante la storia locale.

La tutela storica si traduce nel Documento di piano in una serie di indicazioni:

- definizione territoriale delle aree, degli edifici e degli ambiti che rivestono carattere storico, di particolare pregio ambientale e che concorrono a preservare la memoria della comunità, del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura;
- individuazione dei principali percorsi territoriali di interesse paesistico e dei luoghi da tutelare.

Tutela vegetazionale

Il Documento di piano imposta una tutela sui sistemi vegetazionali. Oltre alla tutela paesaggistica stabilita sulle aree boscate, il piano indica, anche per le aree coperte da sistemi arbustivi o alberature che non rientrano nella definizione legislativa, una serie di tutele. In particolare, il piano comprende nella tutela vegetazionale i sistemi lineari lungo le strade agricole, lungo il corso dei torrenti, dei canali e dei corsi d'acqua principali, per il ruolo che ricoprono nella strutturazione del paesaggio agrario e per il fondamentale supporto al sistema della continuità nella rete ecologica locale.

La tutela vegetazionale nel Documento di piano si traduce nell'individuazione di:

- ambiti boscati
- sistemi lineari di filari, alberi e cespugli
- sistemi lineari legati ai cavi per l'interesse paesaggistico e naturalistico
- altri ambiti boscati o cespugliati di interesse.

La variante di piano recepisce nella cartografia, rettificando, precisando e migliorando, tutti gli elementi del sistema vegetazionale individuati dal PTCP.

Tutela della rete irrigua

Il sistema dei corsi d'acqua vede la presenza dei torrenti Trobbia, Rio Vallone, Trobbietta e Gura, cui si aggiunge un ricco sistema di rogge e di corsi d'acqua minori. Tale sistema è ancora ben presente ed individuabile, anche se in alcuni punti è stato tombinato, e costituisce elemento di riferimento e di disegno della trama del paesaggio agrario.

Lungo i corsi d'acqua vi è la presenza di alberature e vegetazioni che costituiscono segnale del sistema ed offrono riparo a microflora e microfauna: è obiettivo del Piano conservare la situazione attuale delle aree libere lungo i corsi d'acqua, ed avviare progetti di riqualificazione e rinaturazione delle aree lungo i corsi d'acqua principali e secondari, attraverso la creazione di corridoi ecologici a valenza paesistica ed ambientale di valorizzazione del reticolo idrografico.

Tutela paesistica

Il principio di qualificazione paesistica, articolato nel Piano delle regole, prevede che le aree ove possano svilupparsi edifici per l'agricoltura e le fasi dell'attività agricola con maggior impatto visivo, siano diverse dai "canali naturalistici", da mantenere liberi, senza serre ed altre attrezzature agricole, al fine di costituire il motore di qualificazione ambientale del territorio agricolo.

Gli interventi di equipaggiamento negli ambiti di rilevanza paesistica ed agricola e di modificazione di ogni insediamento in ambito agricolo, debbono essere condotti con

regole di “ricostruzione paesistica”: ogni insediamento, nel momento dei futuri interventi, deve essere circondato da un sistema di piantumazioni che, rifacendosi all’orditura ed alle scansioni delle alberature del paesaggio agrario tradizionale, costituisca corretto inserimento degli interventi nel paesaggio, con la ricostruzione di quinte alberate.

La variante di piano recepisce nella cartografia di piano, rettificando, precisando e migliorando, tutti gli elementi del sistema paesaggistico, compresi anche gli elementi di degrado e di compromissione, individuati dal PTCP.

Tutela naturalistica

Il piano assume la tutela naturalistica quale obiettivo ed assetto fondante, contributo al rafforzamento della rete ecologica regionale, provinciale e locale. Gli ambiti di interesse naturalistico sono articolati in una rete che si estende ed acquista valore alla scala territoriale più ampia, costruendo, all’interno della rete provinciale, le connessioni tra il sistema delle aree di Basiano e il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, oltre alla presa d’atto dell’avvenuto ampliamento del perimetro del parco proposto dal PGT vigente e recentemente approvato anche dalla Provincia di Milano.

La variante di piano, sulla base delle informazioni derivanti dai livelli di pianificazione sovralocale, opportunamente rettificati, precisati e migliorati, ha predisposto un’apposita cartografia relativa agli elementi della rete ecologica di livello regionale, provinciale e comunale, compresi gli elementi appartenenti agli ambiti di interesse naturalistico.

Gli ambiti che fungono da capisaldi prioritari della tutela naturalistica sono:

- il sistema delle aree comprese all’interno del perimetro del PLIS Rio Vallone;
- il sistema delle aree boscate e cespugliate;
- il sistema dei cavi, i cui “canali naturali” sono costituiti dai corsi d’acqua, dal corrugamento del terreno che limita la trasformazione, dalla vegetazione spontanea presente in questi ambiti, dalle aree che si sviluppano lungo il percorso; tali condizioni favoriscono l’accoglimento e la protezione della microfauna.

Il Documento di piano riconosce e valorizza le risorse territoriali e paesaggistiche, non solo attraverso la salvaguardia e la valorizzazione di elementi caratterizzanti (il verde, gli spazi aperti, il territorio agricolo, il sistema idrografico, ecc.), ma soprattutto attraverso la procedura dell’assoggettamento del piano alla valenza paesistica, cioè attraverso il riconoscimento completo e per tutto il territorio della salvaguardia di quegli elementi del paesaggio, naturale e antropizzato, che sono riconoscibili dal PTCP e dal PTPR, ponendo come obiettivo primario la valutazione ex ante dei progetti di trasformazione.

Ciò significa che il Piano vigente, ed anche la Variante, si propongono di avviare progetti finalizzati a:

- creare un sistema di parchi urbani, connessi anche alla scala extra-urbana, realmente fruibili ed attrezzati per il tempo libero e le attività ricreative dei cittadini, anche attraverso un processo di riqualificazione ambientale degli elementi naturali e seminaturali presenti sul territorio;
- creare un sistema di verde urbano locale ricavato all’interno del tessuto urbano consolidato, da riqualificare al servizio dei vari comparti a prevalente destinazione residenziale;
- promuovere la valorizzazione ed il recupero delle cascate, corti e ambienti rurali urbani riferiti alle tradizioni locali;
- creare una rete protetta di percorsi ciclopedonali di collegamento tra il centro storico, il sistema dei servizi pubblici e le zone residenziali con le aree agricole ed il sistema delle strade e dei percorsi di campagna esistenti;

- assegnare alle aree libere collocate nella parte ovest del territorio comunale, all'interno del Parco Rio Vallone, un elevato valore ambientale e paesaggistico, configurando in tal modo un importante corridoio ecologico lungo l'asse nord-sud;
- promuovere un recupero ambientale e paesaggistico delle aree collocate lungo le principali infrastrutture viabilistiche di livello sovracomunale;
- riqualificare i tracciati dei corsi d'acqua principali creando corridoi ecologici a valenza ambientale e paesistica, entro cui perseguire opere di rinaturalizzazione che tendano a riqualificare le sponde e l'assetto insediativo dei bacini fluviali verso modelli di sviluppo autosostenibili e di recupero dell'identità storica;
- individuare parti del territorio destinate alla creazione di un sistema di connessioni locali, in grado di garantire una forte dotazione di attrezzature pubbliche, al fine di riqualificare l'ambiente urbano e migliorare il livello di vivibilità della popolazione insediata;
- individuare aree destinate al verde naturalistico, al rimboschimento naturale ed alla mitigazione ambientale (ad esempio, riqualificazione delle aree delle fasce di rispetto delle infrastrutture, dei corsi d'acqua e dei torrenti, ecc.);
- assegnare alle aree agricole esistenti un'importante e significativa valenza per una conservazione e valorizzazione dell'attuale destinazione;
- definire norme specifiche per la conservazione e la valorizzazione del verde, al fine di incrementare e conservare la presenza della vegetazione nel territorio.

Rete Ecologica Regionale, Provinciale e Comunale

All'interno del sistema delle "Tutele", si pone appieno la questione relativa agli elementi della rete ecologica regionale, provinciale e comunale: il territorio di Basiano, unitamente a quello di Masate, è interessato dal corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione che attraversa da nord a sud la parte ovest del territorio comunale, lungo il corso del Rio Vallone e da elementi di secondo livello della RER che interessano le aree lungo il corso del Rio Vallone e lungo il Canale Villoresi.

Come illustrato nella **Figura 01**, il territorio di Basiano è interessato da due settori della Rete Ecologica Regionale (Settore 71 – Brianza Orientale e Settore 72 – Est Milano).

SETTORE 71 – BRIANZA ORIENTALE

Descrizione generale

Importante settore di contatto tra la pianura milanese e i primi rilievi brianzoli, ove si rilevano aree a elevata naturalità quali i settori meridionali del Parco della Valle del Lambro e del parco di Montevecchia e Valle del Curone, oltre ad un ampio tratto del Parco Adda Nord e, in territorio bergamasco, il settore sud-occidentale del PLIS del Monte Canto e del Bedesco. Nel contesto pianiziale si segnalano invece i PLIS del Molgora e del Rio Vallone, oltre ad ampie aree agricole e parzialmente boscate, in particolare nella fascia compresa tra il Molgora ed il Parco di Monza.

Il settore è localizzato a cavallo tra le province di Milano, Como, Lecco e Bergamo ed è delimitato a W dagli abitati di Lissone e Carate Brianza, a S da Agrate Brianza, a SW dalla città di Monza e a N dai rilievi di Montevecchia.

E' percorso da corsi d'acqua che presentano buoni livelli di naturalità quali il fiume Adda e torrenti Molgora e Rio Vallone.

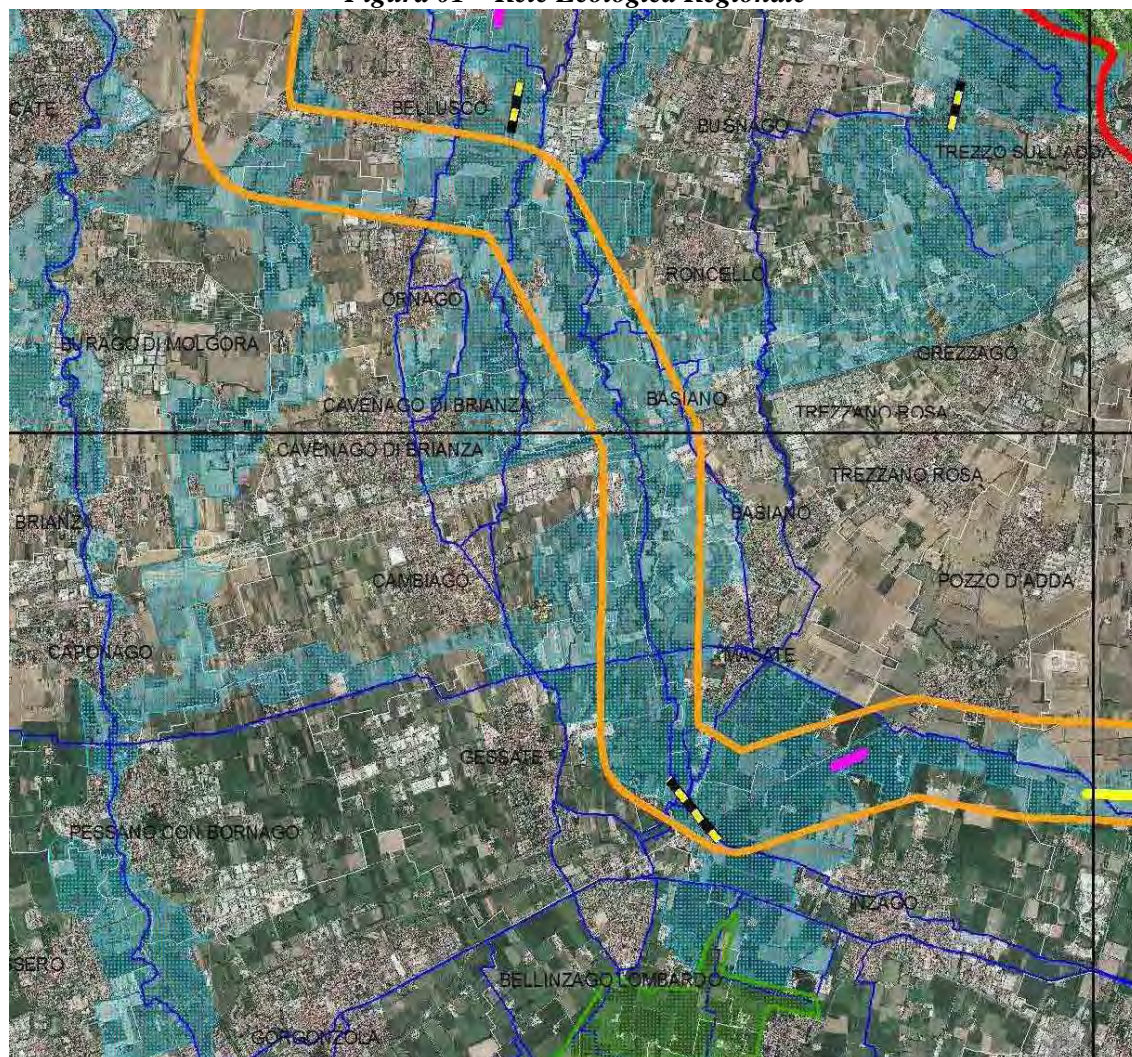
Elementi di tutela

SIC – Siti di Importanza Comunitaria: IT2050004 Valle del Rio Cantalupo; IT2050003 Valle del Rio Pegorino; IT2030006 Valle S.Croce e Valle del Curone; IT20500011 Oasi Le Foppe di Trezzo d'Adda;







Parchi Regionali: PR Valle del Lambro, PR Montevecchia e Valle del Curone, PR Adda Nord

PLIS: Parco del Molgora, Parco del Rio Vallone, Parco del Monte Canto e Bedesco





Figura 01 – Rete Ecologica Regionale



ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare
-  corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

-  griglia di riferimento
-  reticolo idrografico
-  elementi di secondo livello della RER
-  comuni

Elementi della rete ecologica

Elementi primari:

Corridoi primari: Dorsale Verde Nord Milano; Fiume Lambro e Laghi Briantei (classificato come “fluviale antropizzato” nel tratto compreso nel settore 71); Fiume Adda (classificato come “fluviale antropizzato” nel tratto compreso nel settore 71)

Elementi di primo livello: compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n° 8/10962): 01 Colline del Varesotto e dell’Alta Brianza; 06 Fiume Adda

Elementi di secondo livello:

Aree importanti per la biodiversità: esterne alle Aree prioritarie⁸: MA29 Ornago; FV53 Boschi del Molgora

Altri elementi di secondo livello: PLIS del Molgora (importante funzione di connessione ecologica); PLIS Rio Vallone (importante funzione di connessione ecologica); PLIS Monte Canto e Bedesco; Boschi e aree agricole tra Molgora e Parco di Monza; Aree agricole tra Adda e Bernareggio; Aree agricole tra Adda e Molgora; Aree tra Usmate-Velate e Casatenovo (importante funzione di connessione agricola); torrente Gradone (importante funzione di connessione ecologica).

Indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale⁹

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso N con il Parco di Montevecchia e Valle del Curone;
- verso E con l'Adda e con i PLIS del Monte Canto e Bedesco e del Basso corso del fiume Brembo;
- verso S, tramite il Molgora e il Rio Vallone, con l'area prioritaria 27 "Fascia centrale dei fontanili".

1) Elementi primari e di secondo livello

Dorsale Verde Nord Milano;

06 Fiume Adda; Fiume Lambro; Dorsale Verde Nord; Torrente Molgora; Rio Vallone – Ambienti acquatici lotici;

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 06 Fiume Adda; Dorsale Verde Nord Milano; PR Valle del Lambro; PR Montevecchia e Valle del Curone; PR dell'Adda Nord; PLIS del Molgora; PLIS del Rio Vallone; PLIS Monte Canto e Bedesco; Boschi e aree agricole tra Molgora e Parco di Monza – Boschi;

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 06 Fiume Adda; Dorsale Verde Nord Milano; Parco della Valle del Lambro – Zone umide;

01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 06 Fiume Adda; Dorsale Verde Nord Milano; Boschi e aree agricole tra Molgora e Parco di Monza; Aree agricole tra Adda e Bernareggio; Aree agricole tra Adda e Molgora – Ambienti agricoli;

Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

Varchi: necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica, che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica;

- Varchi da mantenere: a N di Velate, tra Medolago e Suisio, tra Bottanuco e Suisio, tra Bottanuco e Capriate San Gervasio e tra Oldaniga e Villanova;
- Varchi da de frammentare: tra Solza e Calusco d'Adda;
- Varchi da mantenere e de frammentare: tra Montecarmelo e Rogoredo, tra Trezzo sull'Adda e Busnago, a E di Bellusco e tra Bellusco e Sulbiate Inferiore.

⁸ Vedi Bogliani et al., 2007, *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*; FLA e Regione Lombardia, Bogliani et al., 2009, *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*; FLA e Regione Lombardia

⁹ Per le indicazioni generali: Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con deliberazione di G.R. del 16/01/2008, n° 6447 e adottato con deliberazione di C.R. del 30/07/2009, n° 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale; Deliberazione di GR. del 30/12/2009, n° 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi"; Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di G.R. del 26/11/2008, n° 8515.

2) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superficie urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;
Infrastrutture lineari: prevedere per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) a N e a E del settore.

Criticità¹⁰

a) Infrastrutture lineari: la connettività ecologica risulta interrotta in più punti da un fitto reticolo di strade e autostrade, tra il quale risulta avere un maggiore effetto barriera l'autostrada A4 e la Superstrada Milano-Lecco 342d, nonché la linea ferroviaria che collega Bergamo a Saronno;

b) Urbanizzato: area fortemente urbanizzata nel suo settore meridionale;

c) Cave discariche e altre aree degradate: numerose cave, anche di dimensioni significative, sono presenti lungo l'Adda; altre cave di minori dimensioni sono distribuite nei parchi della Valle del Lambro e di Montevicchia e Valle del Curone e aree limitrofe, comprese in aree prioritarie. Necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Possono svolgere un significativo ruolo di *stepping stone* qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

SETTORE 72 – EST MILANO

Descrizione generale

Ambito pianiziale compreso tra la città di Milano a Ovest e il fiume Adda a Est, il cui settore meridionale ricade nella fascia dei fontanili, di cui è ricco.

L'area ricade, quasi totalmente nella provincia di Milano ed è delimitata a W dalla città di Milano, a N dall'abitato di Concorezzo, a E dal fiume Adda, a S dall'Idroscalo.

I principali elementi ricchi di naturalità sono costituiti dal fiume Adda, compreso per un breve tratto nel settore sud-orientale dell'area, e quindi dal fiume Lambro e dai torrenti Molgora e Vallone, parzialmente tutelati dal PLIS, dalle aree agricole ben conservate comprese nel Parco Agricolo Sud Milano e nel PLIS delle Cascine di Pioltello e dalla Tenuta di Trenzanesio.

Il settore meridionale ricade in buona parte nell'area prioritaria "Fascia centrale dei fontanili", ovvero l'area a maggiore concentrazione dei fontanili in Lombardia, caratterizzata da un mosaico di fasce boschive relitte, fontanili, rogge, canali di irrigazione, zone umide, piccoli canneti, ambienti agricoli, prati stabili, incolti e finali. Si tratta di un'area strategica per la conservazione della biodiversità nella Pianura Padana lombarda, e di particolare importanza in quanto preserva significative popolazioni di numerose specie ittiche endemiche quali Panzarolo, Lampreda padana, Ghiozzo padano, Cobite mascherato e Trota marmorata, oltreché numerose specie di uccelli, la Rana di Lataste, il Gambero di fiume e rare specie di Odonati, Coleotteri acquatici e Miceti.

Elementi di tutela

Parchi Regionali: PR Agricolo Sud Milano; PR Adda Sud; PR Adda Nord

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Sud Milano – Medio Lambro"

¹⁰ Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n° 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

PLIS: Parco del Molgora, Parco del Rio Vallone, Parco delle Cascine di Pioltello, Parco della Media Valle del Lambro

Elementi della rete ecologica

Elementi primari:

Gangli primari: Medio Adda;

Corridoi primari: Dorsale Verde Nord Milano; Fiume Lambro e Laghi Briantei (classificato come “fluviale antropizzato” nel tratto compreso nel settore 72); Fiume Adda;

Elementi di primo livello: compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità: 06 Fiume Adda; 27 Fascia centrale dei fontanili;

Elementi di secondo livello:

Aree importanti per la biodiversità: esterne alle aree prioritarie; FV53 Boschi del Molgora;

Altri elementi di secondo livello: Rio Vallone; Molgora; Aree agricole tra Rio Vallone e Molgora; Aree agricole tra Adda e Molgora presso Canale Villoresi, tutti aventi un importante ruolo di connessione ecologica.

Indicazioni per l’attuazione della rete ecologica regionale¹¹

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso N con il Parco di Monza tramite il Lambro e con il PR di Montevecchia tramite il torrente Molgora;
- verso E con l’Adda e con al Dorsale Verde Nord Milano;
- verso S con il Parco Agricolo Sud Milano e con l’area prioritaria 27 “Fascia centrale dei fontanili”.

1) Elementi primari e di secondo livello

Dorsale Verde Nord Milano;

06 Fiume Adda; Ganglio “Medio Adda”; Fiume Lambro; Dorsale Verde Nord Milano; Torrente Molgora; Rio Vallone – Ambienti acquatici lotici;

06 Fiume Adda; Ganglio “Medio Adda”; Dorsale Verde Nord Milano; PLIS del Molgora; PLIS del Rio Vallone – Boschi;

06 Fiume Adda; Ganglio “Medio Adda”; Dorsale Verde Nord Milano; PLIS Molgora; PLIS Rio Vallone; PLIS Cascine di Pioltello; PLIS Media Valle del Lambro; Aree agricole tra Rio Vallone e Molgora; Aree agricole tra Adda e Molgora presso Canale Villoresi – Ambienti agricoli;

Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

Varchi: necessario intervenire attraverso opere di deframmentazione ecologica e di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

- Varchi da deframmentare: tra Rodano e Vignate, in corrispondenza della tenuta di Trezanesio;
- Varchi da mantenere e deframmentare: tra Melzo e Pozzuolo Martesana.

2) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

¹¹ Vedi nota 8.

Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) a E (Adda) e S (Fascia dei fontanili, Parco Agricolo Sud Milano) del settore.

Criticità¹²

a) Infrastrutture lineari: il settore nord è interessato dal transito dell'autostrada A4 Milano-Venezia, lungo una direzione est-ovest, mentre nel settore meridionale si segnala la strada a grande percorrenza n° 498 "Rivoltana", che svolge un sicuro effetto barriera tra diversi settori dell'area dei fontanili;

b) Urbanizzato: area fortemente urbanizzata nei settori occidentale e settenriobale; conservano invece una matrice agricola importante e da preservare i settori orientale e meridionale;

c) Cave, discariche e altre aree degradate: presenza di cave anche di dimensioni significative nella fascia dei fontanili, in particolare nei dintorni di Melzo. E' necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di *stepping stone* qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

Rispetto agli elementi della Rete Ecologica Provinciale, come evidenziato nella **Figura 02**, il territorio di Basiano è interessato, nella parte nord, dal corridoio ecologico primario che collega il Rio Vallone con Trezzo sull'Adda e nella parte est, dal corridoio ecologico secondario che collega il naviglio Martesana con il fiume Adda; mentre il torrente Rio Vallone viene individuato come elemento principale dei corridoi ecologici fluviali, il torrente Trobbietta e il Cavo Vareggio vengono individuati come corsi d'acqua minori, con caratteristiche attuali di importanza ecologica.

Nella parte ovest del territorio comunale, oltre a riconoscere il perimetro del PLIS Rio Vallone e il corridoio ecologico della RER, è inserita la Dorsale Verde Nord Milano, progetto che prevede la ricostruzione della continuità delle reti ecologiche della pianura a nord del capoluogo milanese, dal Ticino all'Adda e si sviluppa collegando tra loro PLIS, Siti di Interesse Comunitario, Zone a Protezione Speciale, aree agricole e margini dei nuclei urbani presenti in questa porzione di territorio. A questo si aggiunge l'individuazione di una vasta area, che interessa anche i comuni di Cambiagio, Cavenago di Brianza e Gessate, classificata come ganglio secondario, mentre nella parte nord del territorio di Basiano, in corrispondenza della barriera infrastrutturale costituita dall'autostrada A4, è individuato un varco perimetrato.

Sulla base di questi elementi di livello sovracomunale, la variante al Piano di Governo del Territorio ha individuato, all'interno della Tavola Dp.05.6 – Elementi della rete ecologica, oltre agli elementi della rete ecologica regionale e provinciale, anche quelli della Rete Ecologica Comunale, che si struttura a partire dai seguenti elementi principali:

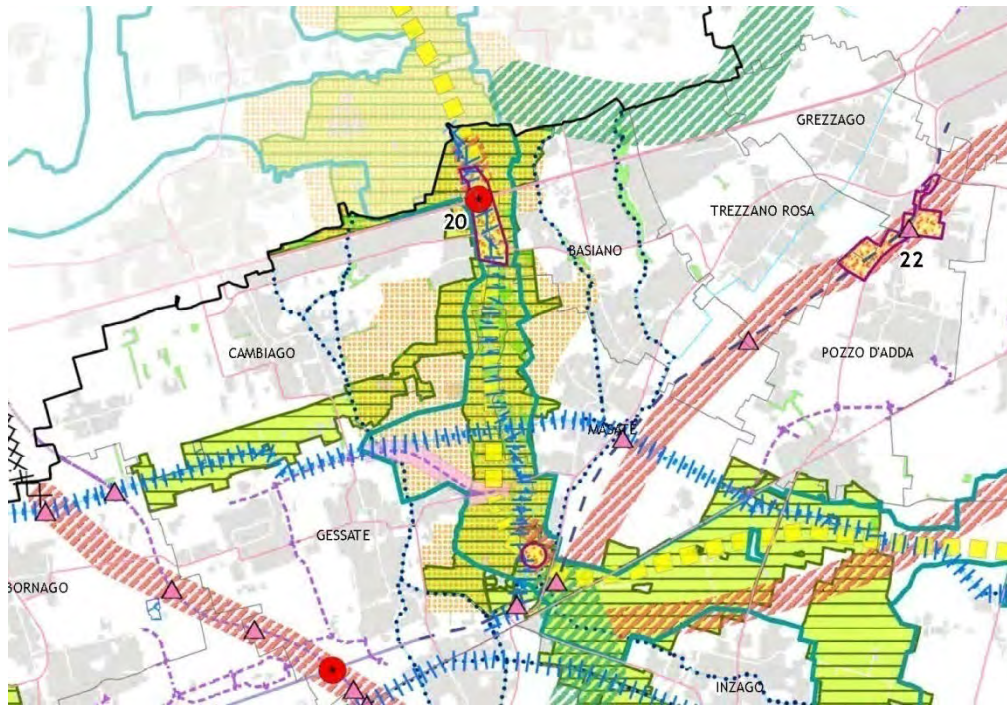
- Canale Villoresi
- torrente Rio Vallone

e definisce un sistema di aree con funzione ecologica ed ambientale.

Figura 02 – Rete Ecologica Provinciale

¹² Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n° 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano - Relazione illustrativa



Legenda

Elementi della Rete Ecologica

- ● ● Matrice naturale primaria
- — — Fascia a naturalità intermedia
- ▨ Gangli primari (art. 44)
- ▨ Gangli secondari (art. 44)
- ▭ Dorsale Verde Nord (art. 48)
- ▨ Corridoi ecologici primari (art. 45)
- ▨ Corridoi ecologici secondari (art. 45)
- ▨ Principali corridoi ecologici fluviali (art. 45)
- Corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica (art. 45)
- ▨ Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti (art. 45)
- ××××× Direttrici di permeabilità (art. 45)
- ▨ Principali linee di connessione con il verde
- ▨ Varchi perimetrati (art. 46)
- ▨ Varchi non perimetrati (art. 46)
- Barriere infrastrutturali (art. 47)
- ▨ Principali interferenze delle reti infrastrutturali in progetto/programmate con i corridoi ecologici (art. 47)
- ▨ Interferenze delle reti infrastrutturali in progetto/programmate con i gangli della rete ecologica (art. 47)
- ▨ Asse ecologico Lambro/Seveso/Olona

Elementi della Rete Ecologica Regionale

- ▨ Corridoi ecologici della RER
- ▨ Gangli della RER

Aree protette

- ▨ Siti di importanza comunitaria (SIC) (art. 49)
- ▨ Zone di protezione speciale (ZPS) (art. 49)
- ▨ Parchi regionali
- ▨ Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) (art. 50)
- ▨ Riserve naturali
- ▨ Parchi naturali istituiti e proposti

Infrastrutture lineari

- ▨ Strade della rete primaria e principale esistenti
- ▨ Strade della rete secondaria esistenti
- ▨ Strade in progetto/previste
- ▨ Ferrovie/Metro-Tramvie esterne esistenti
- ▨ Ferrovie/Metro-Tramvie esterne in progetto/previste

Altri elementi

- ▨ Stagni, lanche e zone umide estese (art. 53)
- ▨ Aree boscate (art. 51)
- ▨ Fiumi e altri corsi d'acqua
- ▨ Urbanizzato

Limiti amministrativi

- ▨ Confine provinciale
- ▨ Confini comunali

Strutturano la rete ecologica comunale i seguenti corridoi di valenza locale:

- il corridoio ecologico, in direzione nord-sud, lungo il corso del torrente Trobbietta, costituito prevalentemente da aree boscate;
- il corridoio ecologico, in direzione nord-sud, lungo il torrente Gura e Cavo Vareggio, costituito prevalentemente da aree boscate;
- la connessione ecologica, in direzione est-ovest, tra il torrente Trobbietta e il Rio Vallone (corridoio primario RER e ganglio REP), a partire dalle aree a verde urbano collocate lungo via Donizzetti, lato ovest;
- la connessione ecologica, in direzione est-ovest, a partire dalle aree a verde urbano collocate lungo via Donizzetti, lato est, tra il torrente Trobbietta e il torrente Vareggio e, proseguendo oltre i confini comunali, il coinvolgimento delle aree rurali del comune di Trezzano Rosa;
- le aree agricole produttive, con funzioni di salvaguardia e conservazione dei valori esistenti, a supporto della rete ecologica, che interessano la parte nord, ovest ed est del territorio comunale;
- il sistema del verde urbano con funzione ricreativa e fruitiva, in prevalenza collocato all'interno del tessuto urbano consolidato;
- il sistema del verde urbano con prevalente dominanza ambientale e caratterizzate da un'elevata presenza di elementi arborei ed aree boscate;
- il sistema delle aree di riqualificazione ambientale e paesistica collocate lungo le principali infrastrutture di livello sovracomunale, quali il tracciato dell'autostrada A4, della strada provinciale Cambiagio-Trezzano Rosa e della strada provinciale Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda.

Al sistema dei corridoi ecologici di valenza comunale, si aggiungono i seguenti elementi di carattere puntuale:

- aree del sistema agricolo ed ambientale con valore ecologico, quale opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici all'interno della rete comunale, oltre che parte integrante della rete ecologica sovra comunale. A tal fine è auspicata la valorizzazione ed il recupero degli elementi paesistici agricoli, sia nei contesti di maggiore rilevanza ambientale, sia nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni;
- aree boscate in zona urbana, rappresentano un elemento di alto valore ambientale ed ecologico, inserite all'interno del tessuto urbano o in prossimità;
- aree a verde pubblico, che svolgono una importante funzione ricreativa e fruitiva, ma al tempo stesso rappresentano un'opportunità di penetrazione della rete ecologica all'interno del contesto urbano;
- ambiti di mitigazione e di integrazione tra la rete del verde locale e il sistema delle infrastrutture, con la funzione di salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche paesistico-ambientali del territorio.

3.4. DEFINIZIONE DELL'ASSETTO VIABILISTICO E DELLA MOBILITÀ

Il PGT di Basiano si muove su due livelli diversi di problematiche:

- il primo, riguarda lo schema di viabilità di livello sovracomunale;
- il secondo riguarda la razionalizzazione ed il miglioramento della rete viaria di livello locale.

Per il primo livello di problematiche, il PGT conferma lo schema di rete formato dalle infrastrutture esistenti, compresa la recente realizzazione della quarta corsia lungo l'Autostrada A4 e propone interventi riqualificazione ambientale e paesistica delle infrastrutture di interesse sovracomunale e delle aree circostanti in diversi casi abbandonate e non definite, come nel caso di quella lungo la SP179 Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda.

Per quanto riguarda la viabilità di livello urbano, la Variante al Documento di Piano conferma quanto già previsto e, in modo particolare, sono confermate le strategie di intervento relative ai seguenti obiettivi:

- dimensionare correttamente e dare una gerarchia funzionale alla viabilità urbana ed alle intersezioni urbane;
- revisionare l'assetto viabilistico al fine di raggiungere obiettivi di miglioramento complessivo dei flussi di traffico in tutte le parti del territorio, miglioramento dei livelli di sicurezza per gli automobilisti, i ciclisti ed i pedoni, contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico, promozione di interventi atti ad incentivare una viabilità alternativa a quella automobilistica (piste ciclabili);
- individuare nuovi tratti stradali in grado di completare lo schema viabilistico di livello locale, soprattutto al servizio delle nuove aree di completamento del tessuto residenziale e delle attività produttive;
- recuperare spazi per la mobilità ciclabile e pedonale;
- razionalizzare ed incrementare gli spazi per la sosta in prossimità delle zone con maggiore presenza di servizi pubblici e attività commerciali, al fine di soddisfare sia la legittima richiesta di sosta dei residenti, sia quella dei negozianti e dei loro clienti, razionalizzando ed ottimizzando i parcheggi esistenti e creando nuovi parcheggi di attestamento secondo la logica della diluizione sul territorio.

In aggiunta a quanto esplicitato in precedenza, si tratta di attivare ulteriori strategie orientate a:

- completare il sistema della viabilità urbana a servizio del sistema insediativo, ed in particolare delle aree centrali, dei quartieri residenziali, lungo le strade extraurbane e nelle connessioni tra le diverse direttrici stradali;
- riqualificare la viabilità storica di connessione tra i nuclei centrali di Basiano e Masate, affinché vengano privilegiati gli "usi urbani" di questa strada e la mobilità di pedoni e ciclisti;
- garantire le connessioni della "rete" urbana dei servizi con le scelte inerenti la mobilità e in particolare con l'obiettivo di realizzare il sistema dei parcheggi e la rete dei percorsi per la mobilità pedonale e ciclabile, funzionali allo schema di livello locale;
- favorire la creazione di "isole ambientali", ovvero parti del territorio urbano dove vengono ridotti i movimenti veicolari dirottando gli autoveicoli lungo la viabilità principale, per una moderazione del traffico, nonché promuovere interventi atti ad incentivare una viabilità alternativa a quella veicolare, in grado di creare condizioni di maggior sicurezza e vivibilità per i residenti;
- favorire e potenziare il sistema della mobilità pedonale e ciclabile, creando una rete integrata di percorsi protetti.

La Variante al Documento di Piano propone la semplificazione della viabilità al servizio dell'ambito di trasformazione ATU3, eliminando il previsto accesso da viale delle Industrie, in quanto oneroso e complesso nella realizzazione, mantenendo un unico

accesso da via C.Porta, vista anche la riduzione di poco più della metà del carico insediativo previsto dal piano vigente.

A livello urbano viene individuato l'importante progetto strategico di recupero e riqualificazione delle aree del centro urbano attualmente utilizzate per impianti e strutture sportive. Tale progetto, argomentato ed illustrato nel paragrafo successivo, tra gli altri prevede anche la ridefinizione del ruolo e della funzione della viabilità esistente, compresa tra via Roma ad est, via Michelangelo e via Tiepolo a nord, piazza S.Gregorio e via Nardi a sud, via Dante e via Tiepolo ad ovest, con l'obiettivo di privilegiare l'utilizzo pubblico delle aree, parco urbano centrale, la mobilità ciclabile e pedonale e la ricucitura della viabilità di livello locale al fine di garantire spostamenti tra le diverse parti edificate del tessuto urbano.

3.5. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI

La Variante al Documento di Piano aggiorna il sistema dei servizi esistenti sul territorio al 2015, conferma gli obiettivi strategici previsti dal piano vigente che, oltre alla salvaguardia e alla qualificazione della esistente rete di suoli e servizi di uso pubblico, sono orientati al potenziamento del sistema complessivo delle dotazioni di aree e servizi pubblici e introduce un progetto strategico di riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale di aree pubbliche, denominato "Rinnoviamo il centro – Progetto partecipato per la creazione di un nuovo centro urbano".

Attualmente queste aree ospitano strutture ed impianti sportivi e sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale. L'attuazione dell'ambito di trasformazione ATU4 di via G.Galilei e via Monteverdi prevede la possibilità di realizzare un nuovo centro sportivo completo di campo di calcio, campo calcetto e campi polivalenti (basket, pallavolo, tennis, ...), dotati di parcheggi e di una viabilità adeguata¹³.

La **Figura 03** evidenzia le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del contesto interessato dal progetto strategico: si può notare la dimensione significativa, ma soprattutto la valenza ambientale e la posizione baricentrica rispetto al tessuto urbano esistente e al sistema dei servizi pubblici e privati.

E' evidente che la possibilità di ripensare il ruolo e la funzione delle aree comprese tra via Roma, via Michelangelo, via Tiepolo, via Dante e piazza S.Gregorio, costituisce progetto di importanza strategica per attribuire a queste aree un completo utilizzo pubblico, parco urbano centrale, di oltre un ettaro, creando uno o più luoghi di aggregazione e di relazione, in grado di saldare due parti di tessuto urbano.

Sono quindi temi di carattere progettuale da affrontare, i seguenti:

- parco urbano e, quindi, caratteristiche, funzione, utilizzo e ruolo
- luoghi di aggregazione, spazi aperti e aree attrezzate
- inserimento di piazza S.Gregorio e delle strutture religiose, all'interno del rinnovato sistema di spazi pubblici
- sistema della mobilità dolce con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili
- dotazione di parcheggi al servizio del centro urbano
- ricucitura della viabilità di interesse locale.

¹³ Come già approfondito e dimostrato all'interno del citato Studio Unitario relativo all'ambito ATU4.

Figura 03 – Foto aerea del centro urbano di Basiano



E' intenzione dell'Amministrazione Comunale, trattandosi di un progetto a medio/lungo termine, che necessita prima di tutto della possibilità concreta di realizzazione del nuovo centro sportivo, oppure di ricercare nuove soluzioni gestionali, anche in accordo con il Comune di Masate, avviare una fase ampia di partecipazione finalizzata a raccogliere contributi, idee e proposte per l'utilizzo di queste aree: a tal fine, lo strumento che maggiormente si presta a svolgere questo ruolo è il "concorso di idee" che potrà costituire punto di partenza per una successiva fase di confronto ed approfondimento con i cittadini.

La variante al PGT prevede la conferma del miglioramento della dotazione di servizi per quanto riguarda gli spazi destinati alle attività sociali-assistenziali, culturali, associative e, soprattutto, sportive e per il tempo libero, mentre riduce in misura significativa le aree destinate a parco urbano all'interno degli ambiti ATU1, ATU3 e ATU4, comunque restituendo queste aree alla destinazione agricola, oltre a garantire un significativo incremento della dotazione di spazi ed aree verdi e parcheggi al servizio dei nuovi insediamenti, ed all'introduzione di forme diversificate di edilizia residenziale pubblica.

Consolidato e confermato il sistema dei servizi esistenti, già particolarmente ricco ed articolato, la Variante al Documento di Piano conferma l'attenzione all'incremento della dotazione di servizi alla persona, attraverso i seguenti progetti:

- a servizio dei cittadini, all'interno dell'ambito di trasformazione di via Monteverdi, sono previste importanti aree per il potenziamento dei servizi alla persona (istruzione, servizi culturali, sociali, ...), in adiacenza all'esistente asilo nido e per la realizzazione di spazi ed attrezzature destinate all'attività sportiva, ricreativa e per il tempo libero. A questo si aggiunge la conferma delle aree a verde urbano attrezzato – Parco urbano lineare lungo il Cavo Vareggio -, con ampie fasce boscate lungo il corso d'acqua, che attraversa da nord a sud l'intero ambito e si congiunge con la parte nord del tessuto urbano edificato. Come già accennato, la variante restituisce alla destinazione agricola le aree comprese tra via Pirandello e il limite nord del perimetro dell'ambito ATU4, destinate dal piano vigente alla creazione di un parco urbano;

- a servizio dei cittadini, sono previste aree a verde per i residenti, attuali e futuri, di via Manzoni, con la creazione di aree a verde attrezzato, all'interno degli ambiti ATU3 e ATU5. Attraverso la ripermimetrazione dell'ambito ATU3, la variante restituisce alla destinazione agricola le aree boscate lungo il torrente Trobbietta, previste per la creazione di verde urbano attrezzato;
- a servizio dei cittadini, mediante l'attuazione dell'ambito AIP1, è prevista la possibilità di potenziare la presenza di servizi alla persona in via Roma, che già attualmente vedono la presenza della sede municipale, edifici scolastici e altri servizi;
- l'area di trasformazione a destinazione produttiva e artigianale ATU1, che coinvolge aree di Basiano e Masate, prevede la creazione di spazi da attrezzare per la realizzazione di parcheggi pubblici, aree di servizio e di ampie fasce boscate e verdi di mitigazione paesistica ed ambientale verso il Parco Rio Vallone (lato ovest) e le aree agricole (lato sud ed est). Anche per questo ambito, la variante restituisce alla destinazione agricola le aree comprese tra il torrente Trobbietta e via Donizetti destinate dal piano vigente alla creazione di un parco urbano;
- infine, sono previste diverse opportunità per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, all'interno dell'ambito ATU4, che si aggiunge ad altre formule già previste dal PGT vigente, quali edilizia pubblica ed edilizia in affitto.

Pur rimandando nel dettaglio al Piano dei Servizi, la Variante conferma tutti gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti lungo i corsi d'acqua principali, Rio Vallone, Cavo Vareggio, Torrente Trobbia e Trobbietta, con la creazione di un sistema di aree e fasce boscate, di corridoi verdi e di salvaguardia ambientale e paesaggistica alla scala comunale, cui si aggiungono spazi pubblici negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato e l'utilizzo di tecnologie di bioarchitettura per quanto riguarda gli edifici pubblici (autonomia energetica, minor consumo di acqua, ecc.).

Obiettivo generale per il piano dei servizi, confermato anche dalla variante e a cui si rimanda integralmente, risulta comunque quello di avere una dotazione decisamente ampia di area standard fissata in una quantità di poco inferiore a 65 mq per abitante teorico.

Per raggiungere questi obiettivi, l'attuazione del piano dovrà attivare progetti finalizzati a:

- favorire gli insediamenti a carattere sociale e assistenziale, culturale e religioso, pubblici e/o privati, confermando e, soprattutto, incrementando, le dotazioni esistenti, quali luoghi di riferimento di un armonico vivere civile, in grado di fornire un livello di servizi adeguato ai cittadini;
- creare un sistema equilibrato ed articolato di spazi e di aree pubbliche e di utilizzo pubblico, distribuiti sull'intero territorio, migliorando la situazione attuale;
- realizzare punti e luoghi di centralità urbana nelle diverse parti del territorio, con la presenza di strutture adatte alla vita dei bambini nella città, di aree verdi e parchi pubblici nel contesto urbano;
- prevedere servizi tecnologici per la città, in linea con le nuove attenzioni alla qualità della vita dell'ambiente e per un uso corretto delle risorse;
- confermare e promuovere la possibilità edificatoria per una edilizia convenzionata, a vantaggio delle giovani coppie e di coloro che risiedono e lavorano a Basiano e Masate e nei comuni circostanti, mediante iniziative di edilizia convenzionata e agevolata all'interno degli interventi urbanistici previsti;
- creare una rete di connessione pedonale e ciclabile all'interno del territorio comunale e, in modo particolare, tra quartieri residenziali, servizi pubblici ed aree verdi;
- attivare una rete ciclabile comunale, costituita dalle piste esistenti e da quelle previste dal "*Progetto pedalare*" elaborato con i comuni del nord-est milanese, integrate da

nuovi tratti da destinare agli spostamenti casa, lavoro, scuola e tempo libero, per favorire e promuovere l'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti giornalieri all'interno del centro abitato.

3.6. CRITERI DI COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE

Ogni intervento di trasformazione strategica dovrà produrre un risultato di qualificazione della città pubblica, con benefici in termini di dotazioni territoriali. Tale obiettivo generale, motivo generatore della trasformazione, ne è la condizione. Gli obiettivi principali sono individuati dal Documento di piano per ogni singolo ambito di intervento all'interno del tessuto consolidato e di trasformazione.

Le “grandi” tutele del piano, enunciate in precedenza, si intrecciano con le ipotesi di intervento, ed entro ogni ambito unitario di trasformazione può essere ritrovata una serie di tutele da coniugare con l'obiettivo di trasformare.

Negli ambiti di completamento del tessuto consolidato e di trasformazione sono comprese parti di suolo urbano: secondo i principi della perequazione e della compensazione si intende riconoscere a tutti i suoli una capacità edificatoria; tale capacità non è legata alle destinazioni ed assetti finali, ma alla situazione attuale fisica e legale.

Da tali ambiti l'Amministrazione comunale intende assumere la maggior parte dei suoli destinati al potenziamento del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche, mediante l'acquisizione gratuita, con l'utilizzo delle capacità edificatorie da parte dei proprietari.

Nell'insieme solo una quota minore della superficie territoriale dovrà divenire superficie fondiaria oggetto di edificazione e relative opere di urbanizzazione primaria.

Il Documento di piano indica ambiti e criteri per la definizione dei diritti edificatori, dettagliati ed approfonditi all'interno dell'impianto normativo del Piano di Governo del Territorio: per ogni singolo ambito di intervento viene individuato un indice territoriale minimo che comprende, oltre all'indice assegnato ai proprietari delle aree, un indice di compensazione attribuito alle aree di interesse pubblico, che determina una capacità ulteriore da acquisire da parte dei proprietari delle aree per dare attuazione all'intervento.

L'indice di compensazione è assegnato alle seguenti tipologie di aree:

- aree di interesse pubblico, già individuate dallo strumento urbanistico precedente, cui viene confermato l'utilizzo pubblico e che sono comprese all'interno di piani urbanistici attuativi;
- aree di riqualificazione paesistica ed ambientale lungo le principali infrastrutture di interesse sovracomunale.

I diritti edificatori sono attribuiti con l'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica o privata: l'Amministrazione Comunale, in sede di elaborazione dello strumento attuativo, svolge un ruolo di indirizzo e di indicazione programmatica per il raggiungimento degli obiettivi di piano e può organizzare, in accordo con i proprietari, l'intervento secondo unità autonome.

All'interno dell'applicazione di questi criteri di carattere generale, la variante di piano conferma, ma soprattutto dettaglia maggiormente, ulteriori meccanismi per il trasferimento di capacità edificatoria con origine all'interno del tessuto edificato o in ambiti inseriti all'interno di piani attuativi vigenti, con possibilità di trasferimento ed atterraggio in ambiti diversi, a fronte di un accordo con l'Amministrazione Comunale.

Nello specifico, la variante ha meglio dettagliato i seguenti interventi, ovvero ha individuato con maggior precisione e certezza le modalità di attuazione, perimetrando per ciascuna proprietà interessata le aree di atterraggio della volumetria da trasferire all'esterno dell'area di origine:

- ambito AIP1 di via Roma. Ai proprietari dell'edificio esistente verrà riconosciuta una capacità edificatoria, durante la fase di definizione degli accordi convenzionali con l'Amministrazione Comunale, che potrà essere realizzata all'interno di un comparto dell'ambito di trasformazione di via Monteverdi (Ambito ATU4.3 – Comparto A) a destinazione residenziale, oppure all'interno dell'ambito di trasformazione ATU3, a destinazione produttiva-artigianale, a seguito di cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di via Roma;
- ambito ACE1 di via C.Porta-Cascina Albrisi. Ai proprietari delle aree è riconosciuta una capacità edificatoria all'interno di un comparto dell'ambito di trasformazione di via Monteverdi (Ambito ATU4.3 – Comparto B). Si ricorda che tale capacità edificatoria è finalizzata a non dare attuazione ad una previsione del PRG precedente, che assegnava all'ambito una volumetria residenziale, in una zona non adeguata ad ospitare residenza, in quanto priva di servizi ed attrezzature per la residenza, oltre ad essere collocata in una parte del territorio con vocazioni funzionali non compatibili con la residenza.

3.7. GLI AMBITI TERRITORIALI STRATEGICI

Gli ambiti territoriali strategici interessano il sistema urbano in modo estensivo nelle sue parti e individuano in modo selettivo obiettivi e strategie progettuali, definendo regole di trasformazione in funzione di una visione complessiva ed unitaria.

Gli obiettivi generali e specifici, lo stato dei luoghi, le relazioni, gli scenari di trasformazione, le azioni e gli strumenti, sono illustrati nelle singole schede urbanistiche (nelle quali vi sono partizioni e suddivisioni più minute degli ambiti strategici, con più puntuali indicazioni rispetto alle forme ed alle modalità di intervento), che specificano anche gli indirizzi per la progettazione, le qualità morfologiche, tipologiche e funzionali, i cambiamenti possibili e opportuni.

Appartengono al territorio compreso tra il tracciato dell'autostrada A4, via C.Porta e il tessuto residenziale consolidato, denominato "Il territorio a nord di Basiano", i seguenti ambiti:

- ATU1 – viale delle Industrie – lato sud
- ATU3 – viale delle Industrie – lato nord
- ATU4 – via Monteverdi
- ATU5 – via Manzoni
- ACE1 – Cascina Albrisi
- ACE2 – via C.Porta

L'ambito

Interessa una parte consistente del territorio di Basiano compresa tra il tracciato dell'Autostrada A4 a nord, e il limite edificato a destinazione residenziale a sud, attraversato longitudinalmente dalla strada provinciale Trezzano Rosa-Cambiago, asse interessato da significativi flussi di traffico che non hanno relazione con il sistema urbano basianese.

Questa parte di territorio è cresciuta con una prevalente presenza di attività produttive ed artigianali anche di dimensioni importanti, inserite all'interno di un tessuto urbano che vede la presenza di edifici a precedente utilizzo agricolo, lungo via C.Porta in modo

particolare, ed oggi a destinazione residenziale (cascina Nuova, cascina S.Fermo, cascina Limonta). Situazione particolare si presenta in via A.Manzoni, in cui vi è un insieme variegato e non coerente di attività e di funzioni cresciute in assenza di un disegno unitario: residenza e attività agricole, depositi e artigianato, aree libere ed aree dismesse ed obsolete, aree di utilizzo pubblico non attuate, si susseguono senza soluzione di continuità. Questa sequenza disomogenea è interrotta in modo deciso, in direzione nord, dal nucleo storico di cascina Cattaneo e dal tracciato dell'Autostrada A4.

A sud del tracciato della strada provinciale Cambiagio-Trezzano Rosa, si sviluppa verso ovest un insediamento a destinazione logistica (Dechatlon), mentre verso est vi sono importanti aree verdi, in parte boscate, che, unitamente ai tracciati di via Donizetti e via Pirandello, costituiscono elementi di separazione tra tessuto residenziale e tessuto produttivo: l'area a sud di via Pirandello è prevista edificabile per l'insediamento di residenza e di servizi pubblici e, quindi, in prospettiva, risulta invece essere un'opportunità, in quanto può consentire di impostare un importante progetto urbano di completamento del sistema insediativo.

Emerge, quindi, la necessità di definire il ruolo e la funzione di questa parte del territorio, interessato da diverse previsioni urbanistiche non attuate, consolidando sia il tessuto urbano a destinazione residenziale, sia il tessuto urbano per l'insediamento di attività economiche, attribuendo comunque importanza e significato fondante agli spazi aperti, alle aree verdi ed ai percorsi pedonali e ciclabili.

Le relazioni

Le caratteristiche delle strade provinciali esistenti, i flussi di traffico che le interessano, la presenza di un ricco tessuto di attività produttive, espositive e artigianali, la qualità e l'articolazione degli spazi lungo il tracciato, non agevolano il sistema di relazioni alla scala urbana: soprattutto per i cittadini residenti in via Manzoni e via C.Porta, i collegamenti con il centro di Basiano non si svolgono in condizioni di sicurezza e di facilità, ed avvengono principalmente utilizzando una rete di livello locale, che deve sopportare più modalità di spostamento.

Infatti, si possono riconoscere almeno due livelli di relazioni che si svolgono lungo le infrastrutture esistenti in questa parte del territorio:

- a) il primo è costituito da coloro che transitano lungo la strada provinciale Cambiagio-Trezzano Rosa prevalentemente per motivi di lavoro, con origine e destinazione all'esterno di Basiano;
- b) il secondo è costituito da coloro che utilizzano la strada provinciale per Roncello, in direzione nord-sud, per esigenze locali e sovralocali, che soprattutto utilizzano l'asse via C.Porta/via Donizetti, creando sovrapposizioni nelle tipologie di spostamenti.

Scenari di trasformazione

L'avvio di un processo di completamento del tessuto consolidato e di trasformazione delle aree collocate a sud e a nord di viale delle Industrie, potrà concretizzarsi e raggiungere risultati positivi solamente se, contemporaneamente, verranno avviati interventi di riqualificazione urbanistica del sistema insediativo che prospetta lungo la rete stradale principale, in grado di riscattare la qualità urbana del tessuto urbano e la vivibilità degli spazi aperti ed interventi di riqualificazione ambientale e paesistica della rete stradale esistente, attribuendo funzione e ruolo urbano all'attuale sedime stradale di via C.Porta e spostando il traffico di attraversamento sulla viabilità esistente, che maggiormente si

presta a svolgere questa funzione da scala sovralocale, innalzando quindi la qualità degli spazi lungo via C.Porta (percorsi ciclabili e pedonali protetti, alberature, aree verdi, ecc.).

Partendo da nord, le progettualità proposte dal PGT, e confermate dalla variante, prevedono l'attuazione di interventi in grado di riscattare questa parte di territorio e consentono di creare una sequenza coerente dei seguenti ambiti di trasformazione e di completamento del tessuto consolidato:

- ambito di via Manzoni (ATU5), consentirà di avviare un intervento di recupero di aree dismesse e con utilizzi non compatibili, di riqualificazione di una parte del tessuto urbano disomogeneo esistente lungo via Manzoni, con l'insediamento di funzioni residenziali, la creazione di percorsi ciclabili attrezzati, aree verdi fruibili e parcheggi a servizio delle attività esistenti e dei nuovi abitanti, unitamente alla conferma di edifici e di aree di pertinenza destinati ad attività agricola;
- ambito di viale delle Industrie-lato nord (ATU3) e di via C.Porta (ACE1 e ACE2), consentiranno di dare attuazione anche ad alcune previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico, proponendo la realizzazione di funzioni economiche variegate, con la presenza di attività produttive, artigianali, terziarie, ricettive e di servizio, nell'ambito di proprietà dell'Amministrazione Comunale (Ambito ATU3) e prevalenza di attività artigianali, espositive, commerciali e terziarie negli ambiti di proprietà privata (Ambito ACE1 e ACE2). E' prevista l'individuazione di aree di utilizzo pubblico, per creare aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili accessibili da via C.Porta, con funzione di "filtro" tra gli edifici esistenti e previsti di via Manzoni e gli edifici per attività economiche previste nell'ambito ATU3, oltre al mantenimento, potenziamento e valorizzazione delle importanti presenze arboree lungo torrente Trobbietta;
- ambito di via Monteverdi (ATU4), consentirà di dare attuazione alle previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico, proponendo la realizzazione di funzioni residenziali, con una prevalenza di edilizia pubblica. L'intervento è di dimensioni importanti, con una netta prevalenza di aree di utilizzo pubblico, finalizzate al potenziamento del sistema dei servizi pubblici, servizi alla persona, centro sportivo, ricreativo e per il tempo libero, già presente con l'asilo nido in via G.Galilei di recente realizzazione, alla conservazione, valorizzazione ed incremento della presenza arborea lungo il Cavo Vareggio, cui si aggiunge la realizzazione di percorsi ciclabili, pedonali e il completamento della rete viabilistica;
- ambito di viale delle Industrie-lato sud (ATU1)¹⁴, previsto sul territorio di entrambi i comuni, propone la realizzazione di funzioni artigianali, produttive e di servizio alle attività economiche, cui si aggiunge anche la possibilità di insediare una parte di attività terziarie e direzionali, attività di ricerca e laboratori, con la possibilità di nuove attività imprenditoriali in edifici a prezzo convenzionato, ed agevolare la nascita di nuove esperienze lavorative, soprattutto per quelle avviate o da avviare da parte di giovani imprenditori. Si tratta di un intervento di dimensioni importanti, che interessa aree collocate in una posizione delicata dal punto di vista ambientale e paesaggistico, trovandosi al confine con il perimetro del PLIS Rio Vallone. Le indicazioni progettuali preliminari prevedono aree di interesse pubblico, collocate nella parte ovest, sud ed est dell'area, anche a salvaguardia delle aree boscate esistenti lungo il torrente Trobbietta, e nella parte nord-ovest a protezione delle aree interne al parco, con la creazione di una fascia boscata di mitigazione ambientale sui lati ovest e sud dell'ambito di intervento.

¹⁴ Attualmente in fase di attuazione vi è un primo comparto a destinazione attività di servizio/spedizioni.

Caratteristica progettuale comune a tutti gli interventi sarà la creazione di un sistema articolato e connesso di spazi pedonali e ciclabili, di aree verdi, permeabili e percorribili in direzione nord-sud, lungo i principali corsi d'acqua: queste aree costituiranno occasione per dare rilievo ed importanza ai luoghi ed agli spazi pubblici all'interno di un progetto unitario e globale di sviluppo del territorio di Basiano.

4. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Prima di procedere alla ridefinizione degli obiettivi quantitativi e qualitativi del piano, nel presente capitolo si intende dare riscontro dell'attuazione delle previsioni contenute nel piano vigente, ovvero:

- elaborazione Studio Unitario ambito di trasformazione ATU1 – viale delle Industrie-lato sud
- elaborazione Studio Unitario ambito di trasformazione ATU4 – via Monteverdi
- approvazione ed attuazione di piani urbanistici
- interventi di interesse pubblico,

cui si aggiunge un breve resoconto dell'attività edilizia svoltasi nel periodo 2009/2014 e delle dinamiche demografiche in atto.

4.1. Studio Unitario Ambito ATU1¹⁵

Obiettivo strategico dello studio riguarda la scelta di assegnare all'ambito la qualifica di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata – APEA, come modello innovativo di area industriale, riducendo al minimo l'impatto ambientale e il consumo di risorse, rendendo l'area competitiva ed attrattiva alla scala territoriale.

La qualifica di APEA è strumento di valorizzazione ecologico-ambientale del territorio e al tempo stesso opzione strategica per la crescita di competitività del sistema produttivo, per il raggiungimento di benefici collettivi superiori a quelli che si avrebbero dalla somma dei benefici individuali che ciascuna impresa otterrebbe dall'ottimizzazione delle proprie prestazioni.

La **Figura 04** illustra l'assetto urbanistico dell'ambito, mentre la **Tabella 01** riassume i principali dati urbanistici definiti dallo Studio Unitario.

Lo Studio Unitario provvede quindi ad una ridefinizione della superficie fondiaria in relazione ai seguenti argomenti:

- disegno della viabilità interna al piano;
- ripermetrazione dell'ambito, con conseguente incremento della superficie territoriale;
- attribuzione di una superficie fondiaria prossima a quella assegnata dalla scheda urbanistica di piano.

Tabella 01 – Dati urbanistici ambito ATU1

Ambito ATU1	Superfici (mq)		
	Basiano	Masate	Totale
Superficie territoriale	145.080	67.420	212.500
Superficie fondiaria	66.221	47.879	114.100
Superficie lorda di pavimento	45.196	36.861	82.057
Superficie aree di interesse pubblico	77.961	20.889	98.400
Verde urbano, orti urbani e parcheggi	6.715	6.342	13.057
Viabilità di interesse pubblico	70.996	14.347	85.343

¹⁵ Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 13 del 23/03/2011.

Figura 04 – Planimetria generale ambito ATU1



Per quanto riguarda Basiano, in sede di presentazione dei piani attuativi potranno essere valutate proposte che prevedono una superficie fondiaria in aumento lungo il lato est, legate a necessità di miglior operatività delle attività insediabili. L'incremento di superficie fondiaria interessa in modo particolare i lotti 4, 5 e 6, che con queste aggiunte vengono regolarizzati nella forma, con una conseguente miglior possibilità di utilizzo dell'edificabilità, di posizionamento e dimensionamento degli edifici e degli spazi operativi di pertinenza (spazi di manovra, aree esterne, parcheggi, ...).

Il Piano di Governo del Territorio assegna all'ambito di intervento una capacità edificatoria minima di 77.412 mq, con un indice territoriale di 0,38 mq/mq, con la possibilità di un incremento del 10%, possibile dall'applicazione del meccanismo di incentivazione previsto dal piano¹⁶, per una capacità massima di 85.153 mq.

Lo Studio Unitario individua una serie di requisiti prestazionali che dovranno caratterizzare la realizzazione degli interventi, intendendo come tali la parte relativa agli edifici in progetto, la sistemazione delle aree libere e l'applicazione di principi di bioarchitettura e di corretto impiego delle risorse. Tali criteri definiscono due soglie di possibile incremento della capacità edificatoria:

- il primo livello, legato al raggiungimento di determinati obiettivi prestazionali e di qualità degli interventi, assegna una percentuale di incremento della capacità edificatoria, fino ad un massimo del 6% di quella assegnata dal PGT;

¹⁶ L'articolo 12 – Incentivazione urbanistica dei Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano, definisce le modalità per il riconoscimento della quota di superficie lorda di pavimento di incentivazione.

- il secondo livello, anch'esso legato al raggiungimento di una serie di obiettivi prestazionali e di qualità, assegna un'ulteriore percentuale di incremento della capacità edificatoria, fino ad un massimo del 6% di quella raggiunta con il primo bonus.

Per quanto riguarda la dotazione di aree di interesse pubblico rimane confermata nella quantità e, soprattutto, nella qualità prevista dalla scheda urbanistica di piano vigente, con un minimo incremento; inoltre lo Studio Unitario provvede ad individuare graficamente la localizzazione delle aree pubbliche, compresa la viabilità interna (sedi stradali, rotonde, filari alberati, marciapiedi e percorsi ciclabili).

Si tratta di aree che hanno una consistenza importante e sono previste in misura significativa nella parte nord dell'ambito, in ampliamento di un'area pubblica già oggi esistente lungo viale delle Industrie e nella parte est, in corrispondenza dell'ampia area boscata esistente lungo il Torrente Trobbietta, che si affaccia in via Donizetti. Completa la dotazione di aree pubbliche la fascia boscata prevista lungo il lato ovest e sud, cui si aggiungono le aree destinate alla viabilità, ai percorsi ciclabili e pedonali.

Rispetto alle destinazioni funzionali, lo Studio Unitario definisce il mix funzionale, che prevede:

- funzioni legate alle attività produttive e artigianali – GF3.1 e artigianato di servizio - GF3.2;
- funzioni legate alle attività direzionali – GF4.2 e le attività di servizio alle persone ed alle imprese – GF4.3.

All'interno della quota destinata all'insediamento di attività produttive e artigianali, si propone di consentire l'insediamento di attività di logistica – GF3.5, limitatamente ad interventi di ampliamento di attività già esistenti sul territorio alla data di approvazione del presente Studio Unitario, fino ad un massimo di 12.500 mq di superficie coperta, con l'opportunità di insediare anche attività compatibili come previsto dalle norme del Piano delle Regole.

Le singole destinazioni in progetto, principali e complementari, dovranno essere rispettate nel complesso degli interventi previsti dall'ambito, così come dovranno essere indicate, articolate e suddivise in quota percentuale all'interno dei singoli ambiti di intervento.

Uno degli obiettivi principali dello Studio Unitario è stato quello di procedere ad una prima suddivisione dell'ambito di trasformazione in comparti di intervento, fondati su dimensioni ed assetti proprietari tali da consentirne una concreta attuazione.

La suddivisione in comparti è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- territorialità delle aree in relazione all'appartenenza ad uno dei due comuni;
- necessità di garantire autonomia e funzionalità ad ogni singolo comparto;

consentendo, successivamente all'approvazione dello Studio Unitario, la presentazione di singoli piani attuativi all'Amministrazione Comunale sul cui territorio ricade l'intervento.

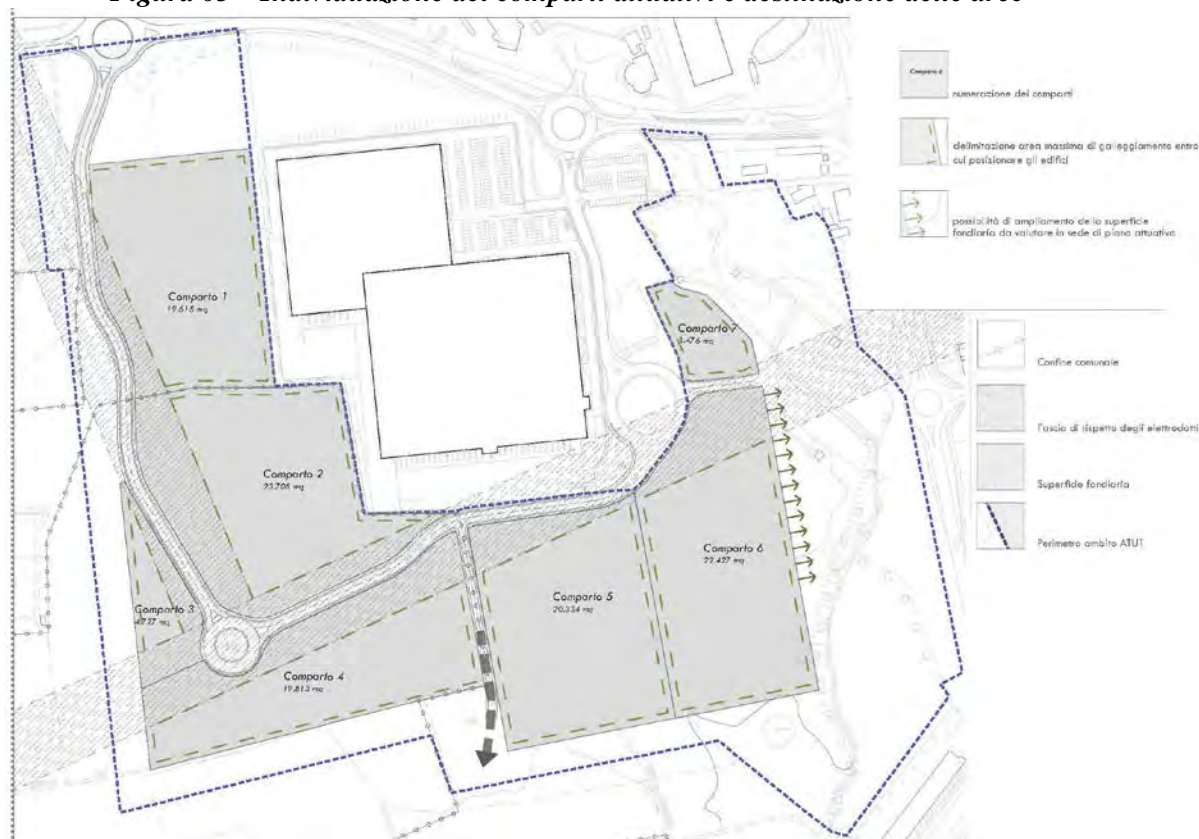
L'ambito è stato suddiviso in sette comparti di intervento, di cui 3 a Masate e 4 a Basiano. Il Comparto 3 e il Comparto 7 sono destinati all'insediamento di attività economiche di edilizia convenzionata, gli altri comparti di attività economiche private.

La **Tabella 02**, unitamente alla **Figura 05**, individuano e qualificano i singoli comparti di intervento: come si evince dalla tabella, lo studio unitario ha dato concreta attuazione ai meccanismi perequativi introdotti dal PGT, sia per quanto riguarda i rapporti tra i due Comuni, sia per quanto riguarda il rapporto tra i singoli proprietari delle aree.

Tabella 02 – Suddivisione in comparti e definizione della capacità edificatoria

COMUNE	NUMERO LOTTI	Tipologia di intervento	Superficie Fondiaria - SF (mq)	Superficie Coperta - SC (mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	
					min.	max.
Basiano	1	Edilizia privata	19.615	10.788	14.986	15.884
Masate	2	Edilizia privata	23.708	13.039	18.113	19.199
Masate	3	Edilizia convenzionata	4.727	2.600	3.611	3.828
Masate	4	Edilizia privata	19.813	10.897	15.137	16.045
Basiano	5	Edilizia privata	20.334	11.184	10.420	11.048
Basiano	6	Edilizia privata	22.427	12.335	17.134	18.161
Basiano	7	Edilizia convenzionata	3.476	1.912	2.656	2.815
		<i>Totale</i>	<i>114.100</i>	<i>62.755</i>	<i>82.057</i>	<i>86.980</i>

Figura 05 – Individuazione dei comparti attuativi e destinazione delle aree



Le modalità di attuazione dell'ambito di trasformazione ATU1 prevedono la possibilità di presentare piani urbanistici attuativi che potranno riguardare:

- singoli comparti, secondo la perimetrazione e la dimensione individuata dallo Studio Unitario;
- eventuali comparti con perimetro e dimensione diversa da quella individuata dallo Studio Unitario, secondo esigenze effettivamente legate all'attuazione e adeguatamente dimostrate nell'istanza di presentazione del piano attuativo.

Le Amministrazioni Comunali, in sede di esame delle proposte attuative, potranno quindi valutare eventuali accorpamenti o suddivisioni, in funzione delle proposte che verranno formulate dalle proprietà.

Si evidenzia che la procedura di progettazione, presentazione, esame, adozione ed approvazione dei piani attuativi avverrà in modo separato per ciascuna delle due amministrazioni comunali¹⁷.

4.2. Studio Unitario Ambito ATU4¹⁸

Obiettivo strategico e al tempo stesso elemento qualitativo dello studio, riguarda la scelta di assegnare all'Ambito di Trasformazione ATU4, la qualifica di Quartiere Ecologico e Sostenibile, come modello innovativo di insediamento residenziale, quale asse portante su cui impostare politiche innovative di sviluppo del territorio, riducendo al minimo l'impatto ambientale degli interventi e il consumo di risorse.

La qualifica di Quartiere Ecologico e Sostenibile è strumento di valorizzazione ecologico-ambientale del territorio e al tempo stesso apre nuove prospettive di innovazione e rende più dinamiche le iniziative individuali e collettive.

La **Figura 06** illustra l'assetto urbanistico dell'ambito e la **Tabella 03** riassume i principali dati urbanistici definiti dallo Studio Unitario.

Figura 06 – Planimetria generale ambito ATU4



Tabella 03 – Dati urbanistici ambito ATU4

Ambito ATU4	Superfici (mq)	
	Minimo	Massimo

¹⁷ Solamente nel caso in cui vi siano piani attuativi che interessano parti di territorio dei due comuni, vi sarà una procedura concordata tra le due amministrazioni.

¹⁸ Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 25/11/2011.

Superficie territoriale		196.930
Superficie fondiaria	36.125	47.147
Superficie lorda di pavimento	23.389	25.728
Superficie aree di interesse pubblico	149.783	160.805
Strutture del sistema dell'istruzione	8.542	
Strutture del sistema sportivo, ricreativo e del tempo libero	17.804	
Parco urbano lungo via Pirandello (53.818 mq), Parco lineare lungo il Cavo Vareggio (27.414 mq) e verde urbano con funzioni ambientali (17.766 mq)	98.992	
Sistema dei percorsi ciclabili e pedonali	9.850	
Parcheggi pubblici, compresa la viabilità di accesso	9.521	
Viabilità di interesse pubblico	5.158	

Per quanto riguarda la superficie fondiaria, considerando la presenza di una serie di vincoli non derogabili che non consentono di modificare il perimetro della superficie fondiaria lungo il lato nord e il lato sud, nonché considerando le presenze arboree, e la loro funzione ecologica ed ambientale, lungo il Cavo Vareggio che attraversa da nord a sud l'ambito in posizione baricentrica, lo Studio Unitario propone una ripermimetrazione in diminuzione della superficie fondiaria.

Il Piano di Governo del Territorio assegna all'ambito di intervento una capacità edificatoria minima di 23.389 mq di superficie lorda di pavimento, con un indice territoriale di 0,12 mq/mq, con la possibilità di un incremento del 10%, con l'applicazione del meccanismo di incentivazione previsto dal piano¹⁹, per raggiungere una capacità massima di 25.369 mq.

Lo Studio Unitario individua una serie di principi ed obiettivi progettuali che dovranno caratterizzare la progettazione e la realizzazione degli interventi. Tali criteri applicativi definiscono diverse soglie di possibile incremento della capacità edificatoria, espressa secondo il parametro della superficie lorda di pavimento, e definita puntualmente dal sistema di incentivi, fino a raggiungere la percentuale massima di incremento prevista dal PGT pari al 10%, della capacità edificatoria assegnata all'ambito.

Per quanto riguarda le aree di interesse pubblico, sono aree che hanno una consistenza importante, previste in misura significativa nella parte nord dell'ambito, a sud di via Pirandello e ad est di via Galilei, per la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale; nella parte sud, lungo il lato sud di via Monteverdi per la realizzazione delle strutture per l'istruzione, e a ridosso del Cavo Vareggio, mantenendo e potenziando il sistema di aree boscate esistenti. Completa la dotazione di aree pubbliche, lo schema di viabilità di interesse locale, i percorsi ciclabili e pedonali che si sviluppano all'interno dell'ambito e che si collegano con quelli esistenti, all'esterno del perimetro, oltre ad una ulteriore superficie di aree verdi con funzione di filtro tra edifici e viabilità, tra edifici e strutture pubbliche.

Lo Studio Unitario conferma le destinazioni funzionali, principali, compatibili ed escluse, indicate dalla scheda urbanistica inserita nel Documento di Piano. Pertanto, l'ambito di trasformazione prevede la presenza delle seguenti destinazioni funzionali:

¹⁹ L'articolo 12 – Incentivazione urbanistica dei Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano, definisce le modalità per il riconoscimento della quota di superficie lorda di pavimento di incentivazione.

- funzioni legate alla residenza pari al 90% della superficie lorda di pavimento totale, suddivise in 60% di edilizia residenziale pubblica (GF7.2) e 30% di edilizia privata (GF1);
- funzioni compatibili pari al 10% della superficie lorda di pavimento, che comprende le attività di servizio alle persone ed alle imprese – GF4.3, esercizi di vicinato – GF5.1 – medie strutture di vendita di rilevanza locale - GF5.3 – pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità GF5.7 – attività paracommerciali - GF5.9.

Lo Studio Unitario procede ad una prima suddivisione dell'ambito di trasformazione in comparti di intervento, fondati su dimensioni tali da consentirne l'attuazione. La suddivisione in comparti è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- garantire autonomia e funzionalità ad ogni singolo comparto;
- definire uno schema attuativo programmato e diluito nel tempo;
- applicare il principio perequativo che vede l'Ambito ATU4, quale ambito di atterraggio di volumetrie generate all'esterno;

consentendo, successivamente all'approvazione dello studio, la presentazione di singoli piani attuativi e/o di permessi di costruire convenzionati.

La **Tabella 04**, unitamente alla **Figura 07**, individuano e qualificano i singoli comparti di intervento. L'ambito è stato suddiviso in otto comparti di intervento, di cui 4 ad est del Cavo Vareggio e gli altri 4 ad ovest dello stesso. Il Comparto 1 consente di ospitare le superfici lorde di pavimento per l'applicazione del principio di perequazione.

Figura 07 – Individuazione dei comparti attuativi e destinazione delle aree



Tabella 04 – Suddivisione in comparti e definizione della capacità edificatoria

Numero Lotti	Superficie fondiaria – Sf - mq	Indice fondiario - If		Superficie coperta – Sc - mq	Superficie lorda di pavimento – SIp	
		minimo mq/mq	massimo mq/mq		minima (mq)	massima (mq)
1	4.875	0,62	0,68	1.248	3.022	3.324
2	3.188	0,70	0,77	912	2.230	2.453
3	7.587	0,62	0,68	2.016	4.721	5.193
4	4.875	0,60	0,66	1.320	2.902	3.192
5	3.600	0,73	0,81	1.080	2.638	2.902
6	4.200	0,73	0,81	1.344	3.082	3.390
7	3.600	0,60	0,66	1.056	2.158	2.374
8	4.200	0,63	0,69	1.176	2.636	2.900
Totale	36.125	0,65	0,71	10.152	23.389	25.728

Le modalità di attuazione prevedono la possibilità di presentare piani urbanistici attuativi e/o permessi di costruire convenzionati che potranno riguardare:

- i singoli comparti, secondo la perimetrazione e la dimensione individuata dallo Studio Unitario;
- eventuali comparti con perimetro e dimensione diversa da quella individuata dallo Studio Unitario, secondo esigenze effettivamente legate all’attuazione del comparto e adeguatamente dimostrate nell’istanza di presentazione del piano attuativo.

L’ambito di trasformazione presenta una peculiarità relativa all’assetto proprietario: infatti, il soggetto promotore dell’intervento risulta essere l’Amministrazione Comunale di Basiano, in qualità di proprietario della maggior parte delle aree, una volta definito con la proprietà Geodis Logistic, l’assetto delle aree lungo via Pirandello, per una superficie territoriale di 73.208 mq. Infatti, il PGT prevede la cessione gratuita di dette aree all’Amministrazione Comunale, che riconoscerà alla proprietà una capacità edificatoria di 13.000 mq di superficie lorda di pavimento, da realizzare all’interno dell’ambito di trasformazione ATU3, su aree di proprietà dell’amministrazione stessa.

In aggiunta si evidenzia che dovrà anche essere perfezionato il meccanismo attuativo per l’applicazione della compensazione prevista all’interno del Comparto 1 destinato ad ospitare le capacità edificatorie generate dalle aree comprese all’interno del perimetro dell’ambito ATU4 (Slp complessiva di 737 mq di edilizia residenziale privata) e dall’ambito di completamento ACE1 – Cascina Albrisi (Slp complessiva di 1.833 mq di edilizia residenziale convenzionata).

Entrambi questi aspetti andranno definiti con procedure e modalità previste dalla normativa vigente, da definire prima dell’attuazione dell’ambito di trasformazione.

Risolti questi aspetti, l’Amministrazione Comunale può dare attuazione all’ambito di trasformazione, seguendo una delle due ipotesi:

- predisporre un unico bando di alienazione dell’intera area, indicando il valore di base, (€al metro quadrato di superficie lorda di pavimento), per l’alienazione della capacità edificatoria di proprietà pubblica, da stabilire sulla base di una perizia estimativa e l’elenco delle opere di interesse pubblico che dovranno essere realizzate per dotare l’intero ambito delle necessarie infrastrutture e servizi;

- procedere alla predisposizione di più bandi di assegnazione della capacità edificatoria assegnata all'ambito, in relazione al numero di comparti individuati dallo Studio Unitario e/o all'eventuale possibilità di un loro parziale accorpamento²⁰.

4.3. Piani Urbanistici Attuativi

A seguito di presentazione ed approvazione di piani urbanistici, sono in fase di attuazione i seguenti interventi:

- Ambito di Recupero – AR1 Cascina Monastero
- Ambito di Trasformazione Urbana – ATU1 – Comparto 5, di cui si riportano, sinteticamente, i principali dati urbanistici.

Ambito di Recupero – AR1 Cascina Monastero

I principali dati urbanistici contenuti nella convenzione di attuazione, sottoscritta in data 24 settembre 2012, sono i seguenti:

- superficie catastale: 11.642 mq
- volumetria in progetto: 8.534,57 mc, suddivisa fra quattro diversi proprietari e secondo modalità diverse di realizzazione (recupero, ristrutturazione, nuova costruzione)
- destinazione funzionale: residenza
- dotazione aree standard: quantità minima pari a 1.507,57 mq
- dotazione aree standard previste: 1.736,07 mq, di cui 559,88 mq di aree a parcheggi pubblici, 31,2 mq aree a verde e 1.144,96 mq altri standard.

Ambito di Trasformazione Urbana – ATU1 – Comparto 5

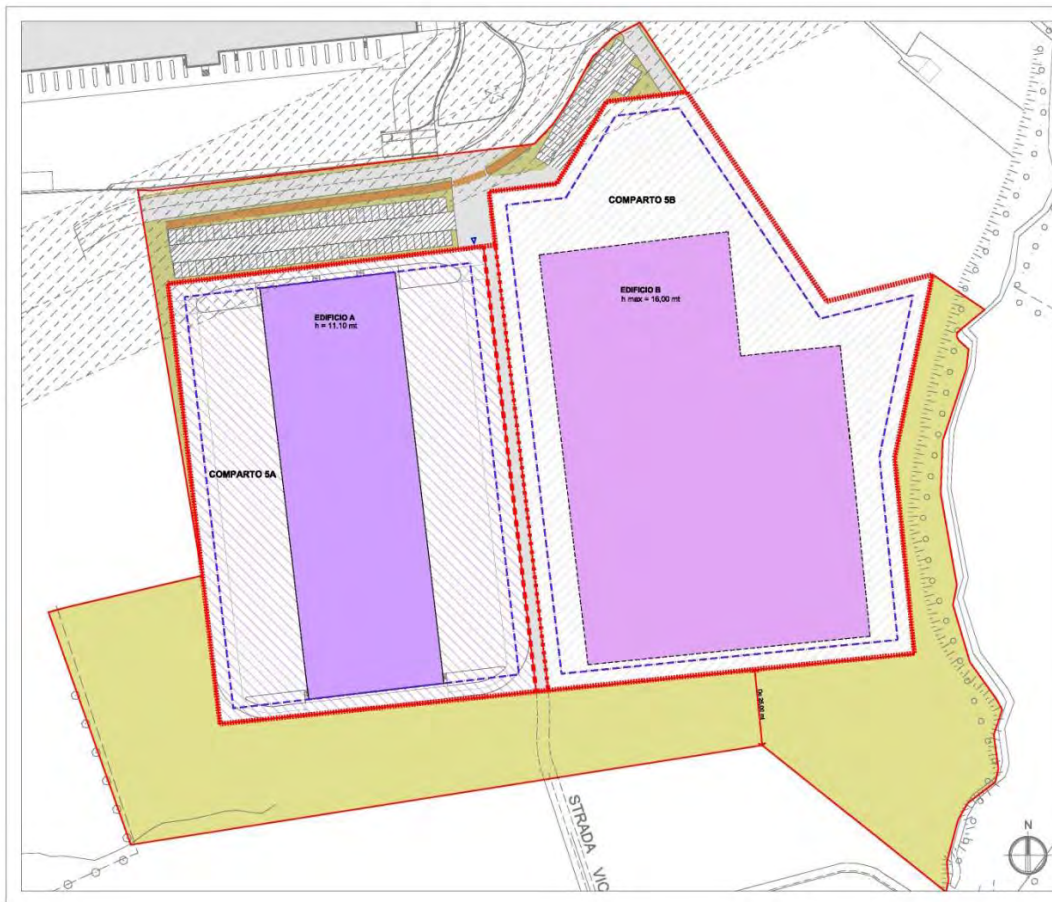
A seguito dell'approvazione dello Studio Unitario, è stato presentato ed approvato, un piano attuativo in variante al PGT vigente che, di fatto, recepisce le indicazioni contenute nel citato Studio Unitario (**Figura 08**).

I principali dati urbanistici, contenuti nella convenzione di attuazione, sottoscritta in data 23 aprile 2014, sono i seguenti:

- superficie territoriale: 57.598 mq
- superficie fondiaria: 36.882 mq
- superficie lorda di pavimento: minima pari a 23.063 mq, massima pari a 24.449 mq
- destinazione funzionale: produttivo e artigianale
- dotazione aree a standard: quantità minima pari a 20.716 mq
- dotazione aree standard previste: 20.716 mq, di cui 18.639 mq in cessione e 2.077 mq in asservimento
- destinazione aree a standard: parcheggi: 2.077 mq, verde ambientale: 15.736 mq, percorsi ciclabili: 310 mq, viabilità, 1.821 mq e verde stradale: 772 mq.

²⁰ In questa seconda ipotesi, per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà scegliere tra due diverse opzioni: in occasione del primo bando, abbinare all'alienazione dei diritti volumetrici, anche la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e servizi necessari per dotare l'area di quanto previsto dallo studio, oppure avviare una procedura autonoma relativa alla progettazione definitiva/esecutiva e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente.

Figura 08 – Perimetrazione e planimetria generale del Comparto 5 – Ambito ATUI



Il piano urbanistico è stato suddiviso in due comparti di attuazione. Allo stato attuale, è in fase di attuazione il solo Comparto 5a, individuato nella parte di sinistra nella planimetria precedente, che prevede i seguenti dati urbanistici:

- superficie fondiaria: 15.436 mq
- superficie lorda di pavimento: 6.996 mq
- dotazione aree standard di competenza Comparto 5a: 4.144 mq, di cui 1.500 mq di aree asservite a parcheggi pubblici, 921 mq a verde urbano e percorsi ciclabili e 1.723 mq viabilità.

4.4. Progetti di interesse pubblico

Durante il periodo di attuazione del vigente PGT, oltre all'acquisizione delle aree di interesse pubblico legate a piani urbanistici, è stato realizzato il nuovo asilo nido all'angolo tra via G.Galilei e via Monteverdi, come rappresentato nella **Figura 09**.

Il progetto, cofinanziato da risorse regionali, si basa sul principio di fornire agli abitanti della scuola, principalmente bambini, un luogo caratterizzato da un peso ambientale limitatissimo, da livelli di salubrità e comfort elevati, con mantenimento di livelli di temperatura e umidità relativa costanti e da una pressoché totale autosufficienza energetica con indipendenza dalle fonti di origine fossile e azzeramento delle emissioni di CO2. Il raggiungimento di tali obiettivi è stato possibile attraverso un insieme di strategie integrate che si avvalgono di:

- corretto orientamento dell'edificio rispetto alle geometrie solari

- ampie superfici vetrate a sud per la captazione della radiazione solare invernale
- sistemi di ombreggiamento nei mesi estivi per prevenire il surriscaldamento
- ventilazione naturale per i mesi caldi
- sistemi passivi e attivi di utilizzo dell'energia solare
- sistemi di utilizzo dell'energia geotermica
- ventilazione meccanica controllata, con recupero di calore per i mesi invernali
- impiego di materiali naturali principalmente di origine vegetale, selezionati in base alla loro rinnovabilità e al basso contenuto energetico durante l'intero ciclo di vita
- climatizzazione degli ambienti e controllo del comfort indoor.

Figura 09 – Planimetria generale Asilo Nido di via Monteverdi



La superficie complessiva del nuovo servizio è pari a 5.695 mq, così suddivisi:

- 450 mq edifici e spazi di servizio
- 4.325 mq aree libere e sistemate a verde (verde didattico, orto botanico, verde pubblico, rilievi con accumuli di terra)
- 920 mq di parcheggi pubblici e viabilità di accesso all'area.

4.5. Attività edilizia nel periodo 2009/2014

I dati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Basiano confermano la fase di rallentamento dell'attività edilizia registrata sul territorio nel periodo 2009/2014 di attuazione del vigente PGT.

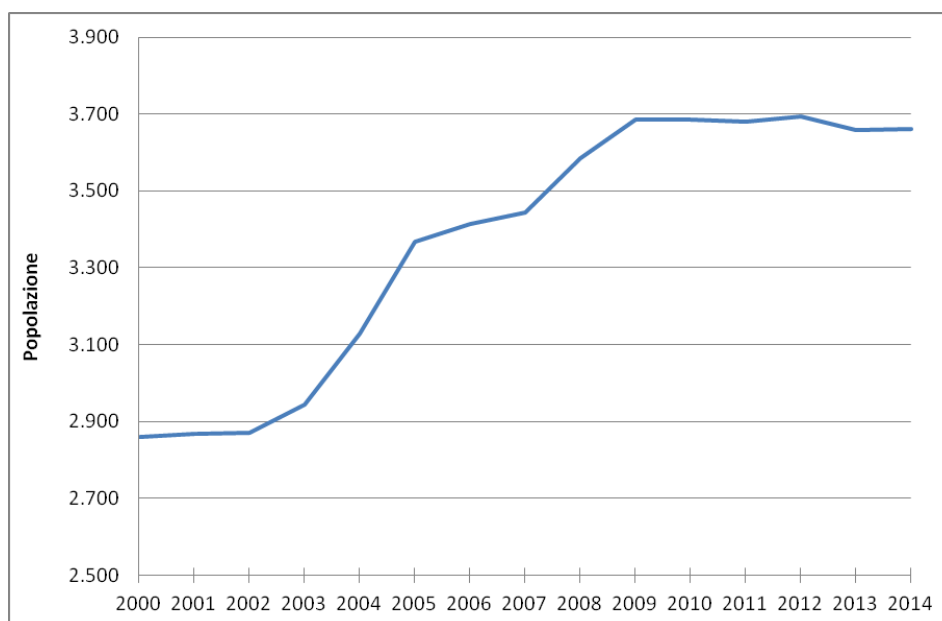
Le quantità autorizzate ed attuate nel citato periodo, sono così distribuite:

- slp a destinazione residenziale: 1.014 mq, di cui 564 mq di nuova costruzione, 233 mq di recupero di sottotetti, 114 mq di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso e 103 mq di ampliamento di abitazione esistente. A queste quantità si aggiungono 85 mq di ampliamento residenziale richiesti con DIA e non ancora attuati;
- slp a destinazione produttiva e artigianale: 9.350 mq, di cui 7.000 mq in attuazione del Comparto 5A dell'ambito ATU1, 705 mq di realizzazione di sopplaco in capannone esistente, 600 mq di nuovo capannone e 527 mq di ampliamento di capannone esistente. A queste quantità si aggiungono 85.000 mq di slp industriale richiesti con permesso di costruire nel 2010 e non ancora realizzati nell'area a nord di via Pirandello, per ciò che riguarda gli edifici di nuova costruzione, mentre la demolizione degli edifici esistenti è già stata effettuata.

4.6. Dinamiche della popolazione residente nel periodo 2007/2014

L'analisi dei dati demografici fornisce un quadro delle dinamiche relative alla popolazione di Basiano negli ultimi anni. Secondo quanto risulta dall'anagrafe comunale, la popolazione residente al 31 dicembre 2014 ha raggiunto la quantità di 3.662 abitanti.

Grafico 01 – Andamento della popolazione residente nel periodo 2000-2014



Nel periodo 2007/2014 la popolazione registra un andamento complessivo di crescita, seppure seguendo ritmi ben più rallentati, rispetto ai periodi precedenti:

- dal 2007 al 2014, la popolazione è cresciuta del 2,15%, per un totale di 77 abitanti, a fronte di una crescita del 25% registrata nel periodo 2001/2006;
- in quest'ultimo periodo sono diversi gli anni in cui la popolazione è rimasta stabile, 2010, 2011 e 2014, e addirittura nel 2013 si è registrato un decremento di 36 unità.

Occorre registrare che in questi anni il saldo naturale è sempre stato positivo, con valori variabili tra +10 e +31 unità, mentre il saldo migratorio ha registrato andamenti più variegati, oscillanti tra +126 e -26 unità; per quanto riguarda i valori percentuali, il tasso di natalità annuo oscilla tra 1,38% e 1,10% e il tasso di mortalità tra 0,81% e 0,52%.

Per quanto riguarda la composizione per fasce d'età, si registra la seguente suddivisione:

- 288 abitanti in età prescolare (0-6 anni)
- 289 abitanti in età della scuola dell'obbligo (7-14 anni)
- 499 abitanti in forza lavoro da 15 a 19 anni
- 2.060 abitanti in età adulta (30/65 anni)
- 559 abitanti in età senile (oltre 65 anni).

Riferito alla popolazione anziana, la percentuale risulta stabile nel confronto con il dato al 2001, ed è attestata attorno al 15% della popolazione totale.

Infine, il numero dei nuclei familiari è in riduzione, 1490 nuclei familiari nel 2014, contro 1.506 nel 2007. Dopo un periodo di continua riduzione del numero medio di componenti per nucleo familiare, erano 3,05 nel 1991 e 2,75 nel 2001, risulta in leggera crescita il numero medio dei componenti per nucleo familiare, 2,45 nel 2007 e 2,46 nel 2014.

5. OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PIANO

5.1. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

5.1.1. Previsioni di sviluppo della popolazione²¹

Come ribadito dal Piano vigente, nel quadro generale per lo sviluppo economico e sociale di Basiano, l'obiettivo di sviluppo dell'amministrazione è orientato a rallentare le dinamiche di crescita registrate nel decennio 1997/2006, per riprendere invece un processo di crescita controllata della tendenza insediativa, mantenendo, potenziando e rinnovando il tessuto urbano destinato ai luoghi del lavoro e, allo stesso tempo, migliorando l'attuale dotazione di aree e di servizi per abitante in un'ottica di riequilibrio territoriale tra residenza, servizi e luoghi per il lavoro.

La dinamica del periodo 2007/2014 evidenzia come la crescita di Basiano sia avvenuta a ritmi inferiori, rispetto a quella ben più consistente del periodo precedente, registrando un valore medio annuo di poco inferiore all'1,0%. Pertanto l'obiettivo della variante al PGT è quello di non produrre accelerazioni rispetto all'incremento della curva demografica, confermando l'obiettivo già assunto dal vigente PGT .

Il punto di partenza per il calcolo del fabbisogno residenziale è l'attuazione del vigente PGT e i dati demografici dell'anno 2014 con i quali sono state fatte le analisi sulla popolazione residente.

La proiezione del saldo naturale²² nei prossimi dieci anni è stata calcolata applicando la funzione lineare ("proiezione lineare") del tasso di crescita naturale (cioè la differenza tra il tasso di natalità e il tasso di mortalità) all'orizzonte temporale dei 5 anni, periodo di validità del documento di piano e dei 10 anni, corrispondente ad una ragionevole durata di attuazione del piano dei servizi e, pertanto, sono stati ipotizzati tre diversi scenari, secondo il metodo della proiezione lineare, di crescita della popolazione nel periodo 2015/2024:

- crescita della popolazione mantenendo il medesimo tasso di crescita registrato negli ultimi 8 anni (+0,90%) (Scenario 1);
- crescita della popolazione confermando il medesimo tasso di incremento ipotizzato dal vigente PGT (+3,81%) (Scenario 2²³);
- crescita della popolazione con un tasso di crescita decisamente inferiore rispetto al precedente, ipotizzato anche dal vigente PGT, con un incremento limitato al 2,5% medio annuo (Scenario 3²⁴).

Rispetto al vigente PGT, ed anche in relazione alle dinamiche in atto nell'ultimo decennio, nella presente variante non vengono valutate le ipotesi formulate da uno studio della Provincia di Milano²⁵, sulla domanda residenziale nel territorio della provincia nel periodo

²¹ Per un'analisi più approfondita si veda il paragrafo 3.1. della relazione illustrativa al Piano dei Servizi (Ps.01. – Piano dei servizi – Relazione illustrativa).

²² Definito come eccedenza o deficit tra nascite e decessi.

²³ Si tratta dello Scenario 1 del vigente PGT.

²⁴ Si tratta dello Scenario 2 del vigente PGT.

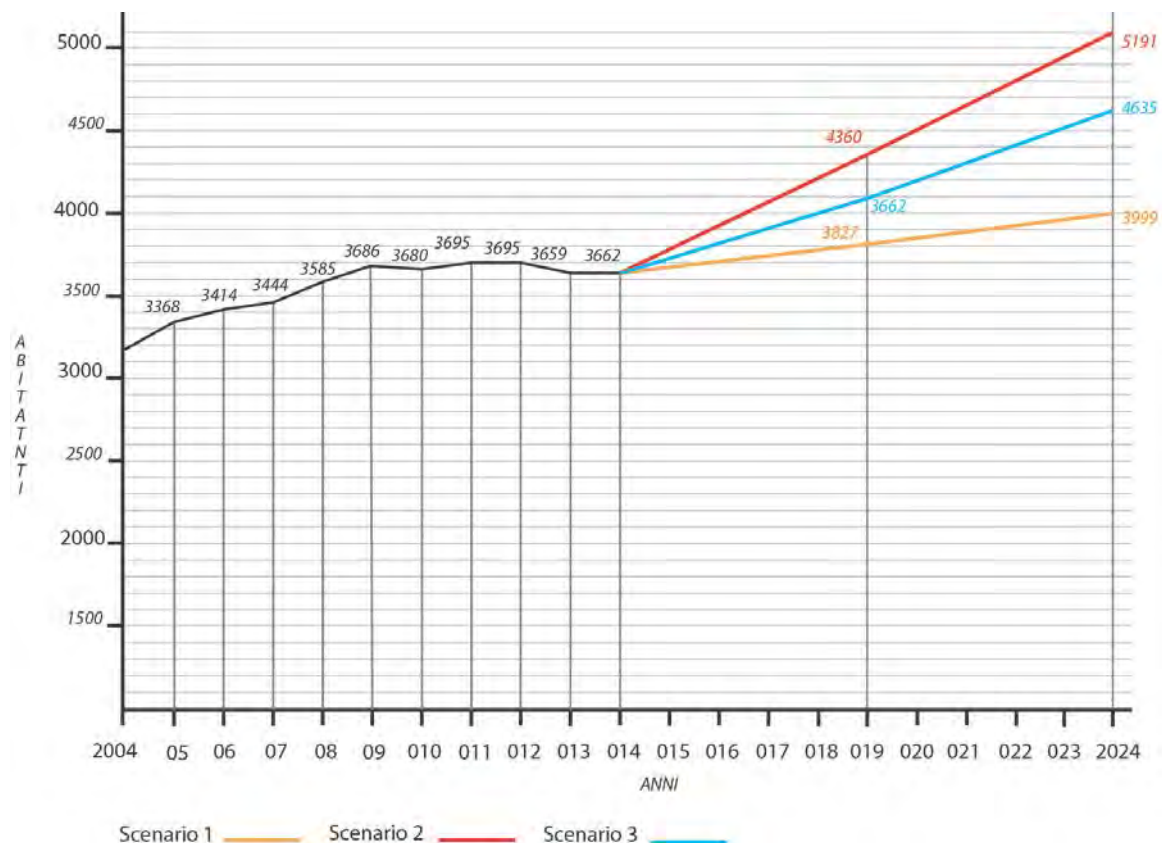
²⁵ Provincia di Milano, CRESME Ricerche SpA, "Un nuovo sistema informativo per la definizione degli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2007-2016. Adda/Martesana".

2007/2016 (ex-Scenario 3 e Scenario 4 del vigente PGT), decisamente non coerenti con le dinamiche in atto.

Nei tre scenari ipotizzati, secondo il metodo della “proiezione lineare”, l’andamento demografico futuro viene governato da una variazione costante della popolazione Δ_a , calcolata come media delle variazioni annuali registrate in un periodo storico significativo²⁶.

I dati rivelano che negli orizzonti temporali di 5 e 10 anni, la popolazione dovrebbe passare da 3.662 abitanti rilevati nel 2014, a 3.827 previsti nel 2019 e 3.999 nel 2024 (Scenario 1). Nell’ipotesi del secondo scenario, applicando un tasso di crescita medio annuo del 3,81%, la popolazione crescerà da 3.662 a 4.360 nel 2019 e 5.191 nel 2024 (Scenario 2); mentre nel terzo scenario, la popolazione crescerà da 3.662 a 4.120 abitanti nel 2019 a 4.635 abitanti nel 2024 (**Grafico 02**).

Grafico 02 - Comune di Basiano – Proiezioni demografiche 2015 -2024



Le differenze tra i tre scenari creano una forbice abbastanza significativa, infatti il secondo scenario propone la maggiore crescita di popolazione, mentre il primo propone una crescita più contenuta: nello specifico si tratta di una crescita che varia tra 1.529 e 337 abitanti. Assegnando un valore di 2,75 abitanti per abitazione²⁷, si registra pertanto un fabbisogno di abitazioni variabile tra 556 e 123 abitazioni.

²⁶ La variazione media è stata calcolata con riferimento a tutti i periodi per i quali avevamo a disposizione dati demografici.

²⁷ Il dato è ricavato dividendo tra il numero di occupanti e le abitazioni occupate al Censimento ISTAT del 2001.

Il grafico precedente riassume i dati relativi alle proiezioni demografiche di sviluppo della popolazione nelle diverse ipotesi formulate e definisce una forbice di crescita di popolazione variabile tra 3.999 e 5.191 abitanti alla data del 2024.

5.1.2. Il fabbisogno insorgente da domanda abitativa e da dinamiche sociali

Il dimensionamento teorico corretto del piano deve tener conto della popolazione residente, dei vani esistenti e dei fabbisogni pregressi, come di quelli insorgenti. La quota di fabbisogno insorgente di abitazioni è determinata da vari fattori quali:

- fabbisogno abitativo
- dinamiche sociali, quali formazione di nuove famiglie, unioni di fatto, tendenza a vivere da soli e divorzi.

Abbiamo calcolato nel precedente paragrafo l'incremento della popolazione per il prossimo decennio ipotizzando tre differenti scenari: in coerenza e nel rispetto delle scelte strategiche del vigente PGT, confermate anche dalla presente variante, possiamo considerare che l'incremento massimo "più probabile" della popolazione per saldo naturale e migratorio, è quello ipotizzato nello scenario 3 e, quindi, la crescita sarà di 973 abitanti.

La condizione abitativa e la domanda pregressa al 2001 per Basiano²⁸ è illustrata sinteticamente nel **Grafico 03**, ed è suddivisa tra domanda di sovraffollamento, domanda di coabitazione e domanda senza casa e sistemazione precaria.

Grafico 03 - Comune di Basiano – Condizione abitativa e domanda pregressa al 2001

LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO								
Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti								
		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di stanze	1	3	2	0	0	0	0	5
	2	34	24	13	8	1	0	80
	3	51	64	42	17	7	3	184
	4	66	144	133	107	13	5	468
	5	16	35	63	66	24	5	209
	6 e più	8	22	30	23	6	7	96
Totale		178	291	281	221	51	20	1042

²⁸ I dati sono estratti da Provincia di Milano, CRESME Ricerche SpA, "Un nuovo sistema informativo per la definizione degli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2007-2016. Adda/Martesana".

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano - Relazione illustrativa

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
Disagio grave	4	24	11	13	70%	1	6
Disagio lieve	20	98	57	41	60%	5	5
Sottostandard	50	207	156	51	50%	6	4
SOVRAFFOLLAMENTO	74	329	224	105		12	
Standard	510	1623	1937				
Sottoutilizzo	458	914	2135				
TOTALE	1042	2866	4296				

LA DOMANDA DA COABITAZIONE

Famiglie coabitanti per numero di stanze

	Numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di famiglie	0	0	1	0	0	1	2
Quota disagio abitativo							
Totale	80%	70%	50%	40%	30%	20%	50%
Di cui grave	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
DOMANDA DI ABITAZIONI							
Totale	0	0	1	0	0	0	1
Di cui grave	0	0	0	0	0	0	0

LA DOMANDA SENZA CASA E SISTEMAZIONE PRECARIA

Famiglie con sistemazione precaria per numero di componenti

	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro alloggio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0
Famiglie senza tetto o senza abitazione	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0
DOMANDA DI ABITAZIONI	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0

Sempre lo stesso studio della Provincia di Milano ipotizza anche due diversi scenari, uno relativo ad un'ipotesi "base", l'altro ad un'ipotesi "poli attrattori", che determinano la domanda residenziale nel periodo 2007/2016, suddividendola tra domanda pregressa e domanda aggiuntiva, come riportato nel **Grafico 04** relativo al Comune di Basiano.

Grafico 04 - Comune di Basiano – La domanda abitativa

SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

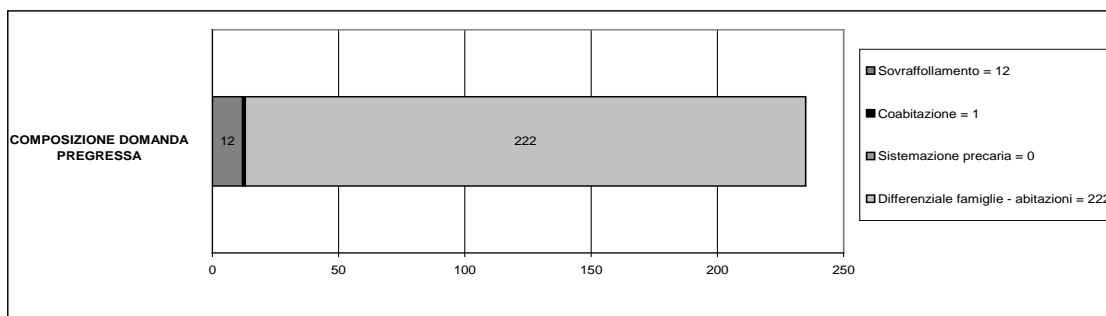
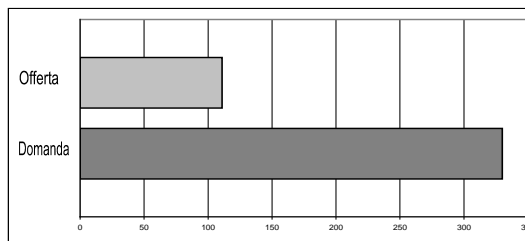
	IPOTESI A*	IPOTESI B*
DOMANDA COMPLESSIVA	1539	1528
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	235	234
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006 - 2016	1304	1294



Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano - Relazione illustrativa

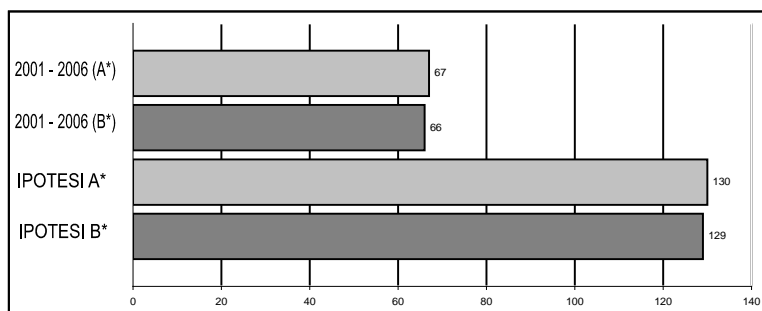
LA DOMANDA PREGRESSA

	IIPOTESI A*	IIPOTESI B*
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	235	234
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	13	13
Sovraffollamento	12	12
Coabitazione	1	1
Senza abitazione e con sistemazione precaria	0	0
NUOVE FAMIGLIE 2001 - 2006	333	332
ABITAZIONI ULTIME 2001 - 2006	111	111



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

	IIPOTESI A*	IIPOTESI B*
NUOVE FAMIGLIE 2001 - 2006	333	332
NUOVE FAMIGLIE 2006 - 20016	1304	1294



* IPOTESI A = IPOTESI BASE
 IPOTESI B = IPOTESI POLI ATTRATTORI

La domanda pregressa al 2006 per Basiano, varia tra 234 e 235 abitazioni, così articolata:

	Minimo	Massimo
Domanda pregressa al 2001	13	13
Sovraffollamento	12	12
Coabitazione	1	1
Senza abitazione e con sistemazione precaria	0	0
Differenziale famiglie/abitazioni 2001-2006	221	222
Totale domanda pregressa al 2006	234	235

Ulteriore elemento che contribuisce a comporre il fabbisogno abitativo riguarda la presenza di situazioni sociali legate a divorzi e separazioni, alla tendenza dei giovani a vivere da soli ed alla presenza di coppie di fatto, o comunque di convivenze: non disponendo da dati storici da elaborare, utilizzando parametri relativi a comuni simili per

dimensioni e per collocazione territoriale a quella di Basiano, si ipotizza un fabbisogno complessivo al 2024 variabile tra 40 e 60 abitazioni²⁹.

Sulla base degli obiettivi di crescita stabiliti all’inizio, in relazione allo sviluppo ipotizzato dallo Scenario 3, considerando la domanda pregressa e la domanda generata dalla componente sociale, il fabbisogno complessivo di abitazioni nel prossimo decennio (scenario 2024), è determinato nella tabella successiva.

	Minimo	Massimo
Incremento di abitazioni 2015-2024 – Scenario 3	354	354
Domanda pregressa al 2010	234	235
Domanda generata dalla componente sociale	40	60
Totale domanda di abitazioni 2015-2024	628	649

5.1.3. Il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio

Il Piano dei Servizi determina le proprie previsioni commisurate al numero degli utenti dei servizi dell’intero territorio comunale considerando, oltre che la popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano:

- quella stabilmente residente nel comune
- quella gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti e agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale.

La Variante al PGT e, quindi, anche al Documento di Piano, determina uno scenario insediativo complessivo così articolato:

Capacità insediativa	PGT in variante	
	Capacità edificatoria (mc)	Abitanti teorici (n°)
Completamento degli interventi in fase di attuazione ³⁰	6.000	40
Miglior utilizzo del patrimonio edilizio del tessuto urbano consolidato ³¹	3.600	24
Aree di recupero soggette a pianificazione attuativa – AR ³²	12.708	85
Ambiti di trasformazione urbana - AT	88.338	589
Totale complessivo	110.646	738

Rispetto alla previsione del vigente PGT, prevista in 710 nuovi abitanti, si registra un leggero incremento, pari al 4,0%, dovuto all’eliminazione della presenza della funzioni

²⁹ Le previsioni al 2016 del piano vigente, sono state proiettate al 2024.

³⁰ Rispetto alla capacità edificatoria inserita nel vigente PGT, pari a 7.500 mc, si ipotizza che una quota pari al 20% sia stata nel frattempo realizzata, confermata anche dalla crescita della popolazione avvenuta negli ultimi anni. Pertanto si riporta una quota residua pari a 6.000 mc.

³¹ Rispetto alla capacità edificatoria inserita nel vigente PGT, pari a 4.500 mc, si ipotizza che una quota pari al 20% sia stata nel frattempo realizzata, confermata anche dalla crescita di popolazione avvenuta negli ultimi anni. Pertanto si riporta una quota residua pari a 3.600 mc.

³² Trattandosi di un intervento con convenzione sottoscritta, si ipotizza che una quota pari al 10% sia stata nel frattempo realizzata.

compatibili all'interno degli ambiti di trasformazione ATU4.1, ATU4.2 e ATU4.3, in quanto di dimensioni tali da non rendere attuabile la presenza di dette funzioni all'interno dei singoli ambiti. Viene invece confermata la presenza di funzioni compatibili, come illustrato nelle tabelle che seguono, all'interno dei due ambiti di maggiori dimensioni, ATU4.4 e ATU4.5. Si evidenzia che l'incremento di popolazione proposto dalla variante, è stato comunque in parte compensato dall'avvenuta attuazione di una parte degli interventi previsti dal vigente PGT, confermato anche dall'incremento della popolazione residente registrato negli ultimi anni.

Le quantità indicate comprendono la popolazione derivante dall'applicazione degli incentivi volumetrici previsti dal piano, dall'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata.

Ipotizzando due diversi scenari temporali, uno a cinque anni (2019), con la previsione dell'attuazione del 40% degli interventi previsti, ed uno scenario temporale a dieci anni (2024), con l'attuazione di tutte le diverse previsioni di piano, la stima della popolazione residente è la seguente:

Scenario 2019

	N° abitanti
Popolazione residente al 31 dicembre 2014	3.662
Incremento di popolazione previsto dall'attuazione degli interventi di piano (40%)	295
Totale popolazione residente 2019	3.957

Scenario 2024

	N° abitanti
Popolazione residente al 31 dicembre 2014	3.662
Incremento di popolazione previsto dall'attuazione degli interventi di piano (100%)	738
Totale popolazione residente 2024	4.400

La capacità insediativa generata dalle scelte urbanistiche del PGT, e confermata dalla variante, è quindi coerente e compatibile con quelle che sono le ipotesi di incremento di popolazione formulate nel paragrafo precedente; mentre per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione, miglioramento, recupero e ristrutturazione del patrimonio esistente, serviranno a soddisfare parte della domanda di abitazioni pregressa e della domanda sociale, ed anche per attrarre nuova popolazione.

A questa popolazione si aggiunge la popolazione gravitante, formata da coloro che giornalmente si recano a Basiano quasi esclusivamente per ragioni di lavoro: non disponendo di dati sufficienti per definire questi numeri e sulla base di stime effettuate da comuni di dimensioni simili a quelle di Basiano, è possibile ipotizzare che la quota percentuale di popolazione gravitante sia stimabile attorno al 20% della popolazione residente al 31 dicembre 2014.

La popolazione complessiva è la seguente:

	N° abitanti
Popolazione residente al 31 dicembre 2024	3.662
Incremento di popolazione previsto dal PGT	738
Totale popolazione residente 2024	4.400
Popolazione gravitante	

(20% popolazione residente 31 dicembre 2014)	732
Totale popolazione complessiva 2024	5.132

A fronte di questa popolazione residente e complessiva, rispetto al piano vigente, il Piano dei servizi prevede una riduzione delle aree di interesse pubblico, all'interno degli ambiti interessati da pianificazione attuativa, così distribuito:

Ambiti di intervento	Aree di interesse pubblico (mq)
Aree a servizi degli interventi di recupero – Ambiti AR	4.255
Aree a servizio degli interventi di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – Ambiti ATU4 – ATU5	53.290
Ambiti a servizio degli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato e di trasformazione a prevalente presenza di attività economiche – Ambiti ACE1 – ACE2 – ATU3	14.850
Ambito di trasformazione per insediamenti integrati – Ambiti ATU ³³	28.048
Ambito di interesse pubblico – Ambito AIP e ampliamento mensa	6.498
Totale dotazione aree di interesse pubblico	106.941

Si evidenzia che la riduzione della dotazione di aree pubbliche deriva dalla scelta della variante di riclassificare una parte consistente di aree comprese all'interno di ambiti di trasformazione, come ambito agricolo strategico e, quindi, confermare per queste aree la destinazione attualmente in essere, assegnando un ruolo prioritario all'interno del sistema agricolo.

La dotazione complessiva di aree di interesse pubblico proposta dalla Variante al PGT, risulta quindi essere la seguente:

	Numero di abitanti (n°)	Aree di interesse pubblico ³⁴ (mq)	Dotazione pro-capite (mq/ab.)
Popolazione residente – 2024	4.400	386.945	87,94
Popolazione complessiva – 2024	5.132	386.945	75,40

La dotazione effettiva di aree ed edifici di interesse pubblico, valore che comprende le aree e gli edifici del sistema scolastico, del sistema dei servizi collettivi, delle attrezzature religiose, delle attrezzature sportive e per il tempo libero, dei parcheggi e del sistema del verde urbano (escluso il verde di mitigazione ambientale, le aree verdi e i parcheggi al servizio delle zone produttive, gli impianti tecnologici, il verde di mitigazione ambientale e le aree di edilizia pubblica), risulta essere la seguente:

	Numero di abitanti (n°)	Aree di interesse pubblico (mq)	Dotazione pro-capite (mq/ab.)
Popolazione residente – 2024	4.400	294.456	66,92
Popolazione complessiva – 2024	5.132	294.456	57,38

³³ La ripartizione delle aree di interesse pubblico è stata suddivisa equamente al 50% tra i due comuni.

³⁴ Comprende tutte le aree e gli edifici che sono previsti di utilizzo pubblico all'interno del PGT. Sono conteggiate, oltre alle superfici del sistema dei servizi scolastici, dei servizi collettivi, delle attrezzature religiose, del sistema del verde urbano, delle attrezzature sportive e per il tempo libero, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, anche le attrezzature cimiteriali e gli impianti tecnologici.

La dotazione di oltre 60 mq/abitante è ben superiore a quella minima prevista dalla legge regionale, 18 mq per abitante, ed è inferiore rispetto a quella del PGT vigente, pari a poco più di 80 mq/abitante.

Per un maggior approfondimento legato alla dotazione di aree di interesse e di utilizzo pubblico, si rimanda alla parte terza della relazione illustrativa del Piano dei servizi, alle tavole esplicative ed alle tabelle analitiche.

5.1.4. Confronto tra dimensionamento e dotazione di aree pubbliche tra PGT vigente e PGT in variante

Questo paragrafo confronta sinteticamente i dati quantitativi del PGT vigente e quelli proposti dalla variante per ciò che riguarda la capacità insediativa, la popolazione teorica prevista e la dotazione pro-capite di aree di interesse pubblico, dimostrando come la variante sia pienamente coerente con le strategie di piano definite dal PGT, sia dal punto di vista qualitativo, sia da quello quantitativo.

Per quanto riguarda la capacità insediativa prevista per i diversi ambiti di piani, il confronto è il seguente:

Ambiti di intervento	PGT vigente		PGT in variante		Confronto	
	Capacità edific. (mc)	Abita. teorici (n°)	Capacità edific. (mc)	Abita. teorici (n°)	Capacità edific. (mc)	Abita. teorici (n°)
Completamento degli interventi in fase di attuazione	7.500	50	6.000	40	-1.500	-10
Miglior utilizzo del patrimonio edilizio del tessuto urbano consolidato	4.500	30	3.600	24	-900	-6
Aree di recupero soggette a pianificazione attuativa - AR	14.121	94	12.709	85	-1.412	-9
Ambiti di trasformazione urbana - ATU	80.376	536	88.338	589	+7.962	+53
Totale complessivo	106.497	710	110.646	738	+4.149	+28

Per quanto riguarda la popolazione complessiva prevista, si propone il seguente confronto.

	N° abitanti
PGT VIGENTE	
Popolazione residente al 31 dicembre 2006	3.414
Incremento di popolazione previsto dal PGT	710
Totale popolazione residente 2016	4.124
Popolazione gravitante (20% popolazione residente al 31 dicembre 2010)	683
Totale popolazione complessiva 2016	4.807
VARIANTE AL PGT	
Popolazione residente al 31 dicembre 2014	3.662
Incremento di popolazione previsto dal PGT	738
Totale popolazione residente 2024	4.400
Popolazione gravitante (20% popolazione residente al 31 dicembre 2014)	732
Totale popolazione complessiva 2024	5.132

Infine, il confronto tra la dotazione complessiva di aree di interesse pubblico è il seguente:

	Numero di abitanti (n°)	Aree di interesse pubblico (mq)	Dotazione pro-capite (mq/ab.)
PGT VIGENTE			
Popolazione residente – 2016	4.124	342.937	83,16
Popolazione complessiva – 2016	4.807	342.937	71,34
VARIANTE AL PGT			
Popolazione residente – 2024	4.400	294.456	66,92
Popolazione complessiva – 2024	5.132	294.456	57,38

5.2. PREVISIONI QUANTITATIVE SPECIFICHE E POSSIBILI AMBITI DI INCREMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

5.2.1. Aspetti quantitativi delle politiche per la residenza

La Variante al Documento di Piano conferma la maggior parte delle previsioni del PGT vigente, compreso il disegno urbanistico che riguarda interventi di completamento, all'interno del tessuto urbano consolidato.

La variante ridefinisce l'impostazione dell'ambito di via Monteverdi che, sulla base di un disegno urbanistico complessivo, elaborato dallo Studio Unitario approvato dal Consiglio Comunale e recepito dalla variante, viene suddiviso in 5 diversi ambiti di dimensioni più ridotte, con l'obiettivo di garantire un'attuazione dell'intervento per fasi, sulla base di tempi che verranno definiti dall'Amministrazione Comunale che, ricordiamo, è proprietaria della maggior parte delle suddette aree.

Per quanto riguarda gli interventi previsti dal vigente PGT e dalla presente variante, si evidenzia che la destinazione d'uso residenziale comprende la possibilità di realizzare, esclusivamente al piano terra, attività urbane compatibili, quali commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli³⁵; sono invece vietate le altre destinazioni produttive. Tali attività sono previste solo negli ambiti AR1, ATU4.4 e ATU4.5.

La tabella che segue riporta le quantità massime di capacità edificatoria complessiva assegnate dal piano ai vari ambiti di recupero e di trasformazione.

Ambito di intervento	Superficie territoriale (mq)	Superficie Lorda Pavime. (mq)	Volumetria ³⁶ (mc)
AR1 – via Monastero	12.053	4.707	14.121
ATU4.1 – lato nord via Monteverdi	6.210	2.263	6.789
ATU4.2 – lato nord via Monteverdi	9.140	4.616	13.848

³⁵ Il conteggio della SIp di queste funzioni è effettuato nel paragrafo successivo, insieme alle altre attività economiche. Di conseguenza la SIp delle funzioni compatibili non contribuisce a generare nuovi abitanti insediabili.

³⁶ La volumetria è ricavata moltiplicando la SIp per un'altezza virtuale di 3,00 metri.

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano - Relazione illustrativa

ATU4.3 – lato sud via Monteverdi	8.130	4.228	12.684
ATU4.4 – lato sud via Monteverdi	16.700	4.204	12.612
ATU4.5 – via Galilei/via Monteverdi	49.950	10.175	30.525
ATU5 – via Manzoni	17.094	3.960	11.880
Totale	119.277	34.153	102.459

Tali quantità comprendono i diritti edificatori assegnati ai singoli ambiti, i diritti edificatori che originano su aree esterne al perimetro degli ambiti di intervento, in particolare ambito ACE1 e altri ambiti, che si concentrano all'interno dell'ambito ATU4.3, ed anche i diritti edificatori di incentivazione, dove previsti, nella misura massima del 10% della capacità edificatoria minima.

Tali quantità, considerando la sola quota di destinazione residenziale, corrispondono a circa 430 nuovi alloggi (ciascuno mediamente di 80 mq di superficie lorda di pavimento).

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, il PGT prevede che vi siano quantità importanti di edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata ed agevolata che verranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione dell'ambito ATU4. La quantità di capacità edificatoria da destinare all'edilizia residenziale pubblica, è articolata secondo quanto indicato nella tabella successiva.

Edilizia residenziale convenzionata – Erc e Edilizia residenziale pubblica – Erp

Ambito di intervento	% su tot. Slp assegnata	Superficie Lorda Pavime. (mq)	Volumetria (mc)
ATU4.1 – lato nord via Monteverdi	50%	1.132	3.396
ATU4.2 – lato nord via Monteverdi	50%	2.308	6.924
ATU4.3 – lato sud via Monteverdi	30%	1.268	3.804
ATU4.4 – lato sud via Monteverdi	60%	2.522	7.566
ATU4.5 – via Galilei/via Monteverdi	60%	6.105	18.315
Totale		13.335	40.005

Rispetto al totale dell'edilizia residenziale proposta dal PGT, la percentuale di edilizia pubblica si attesta attorno al 40%, contro il 44% del piano vigente, confermano l'importante ruolo che verrà svolto dal comune, in quanto si tratta di aree in prevalenza di aree di proprietà pubblica.

L'elaborato Dp.05.2 – Applicazione dei criteri di perequazione e compensazione, individua tutti gli ambiti e le aree citate nel presente paragrafo.

5.2.2. Aspetti quantitativi delle politiche per le attività economiche

Rispetto alle previsioni del PGT vigente, la variante provvede a:

- incrementare la slp a destinazione artigianale e servizi dell'ambito ACE1 – cascina Albrisi, riducendo di conseguenza la slp a destinazione residenziale;
- ripermire, con conseguente riduzione della capacità edificatoria, l'ambito ATU3 – viale delle Industrie/lato nord;
- ripermire, con conseguente riduzione della capacità edificatoria, l'ambito di trasformazione ATU1 – viale delle Industrie/lato sud.

Negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato – AR e ACE, di trasformazione a destinazione residenziale, è prevista la seguente quantità massima di capacità edificatoria destinata all’insediamento di attività economiche.

Ambito di intervento	Attività economiche – Superficie Lorda di Pavimento (mq)			
	Compatibili con residenza	Terziario/Commerci./ Espositivo/Ricettivo Laboratori e ricerca	Produttivo/ Artigianale	Slp Totale
AR1 – via Monastero	523	-	-	523
ATU4.4 – lato sud via Monteverdi	400	-	-	400
ATU4.5 – via Galilei/via Monteverdi	1.100	-	-	1.100
ACE1 – cascina Albrisi	-	750	500	1.250
ACE2 – via C.Porta	-	3.300	-	3.300
Totale	2.023	4.050	500	6.573

Tali quantità comprendono i diritti edificatori assegnati ai singoli ambiti e diritti edificatori di incentivazione, previsti nella misura massima del 10%, suddivisi in quota percentuale rispetto alle destinazioni funzionali consentite nei diversi ambiti di intervento proposti dal PGT.

Il piano prevede inoltre due ambiti di trasformazione, rivisti dalla variante nei principali parametri urbanistici, che generano capacità edificatorie indicate nella tabella successiva.

Ambito di intervento	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie Lorda di Pavimento
ATU1 – viale delle Industrie/lato sud ³⁷	109.319	69.436	38.686
ATU3 – viale delle Industrie/lato nord	29.680	19.050	16.599
Totale	138.999	88.486	55.285

Pertanto si può così riassumere la capacità edificatoria aggiuntiva proposta dal PGT, confermata ed integrata in relazione ai progetti proposti dalla variante, per la destinazione relativa alle attività economiche, suddivisa per le diverse tipologie di attività.

Ambito di intervento	Attività economiche – Superficie Lorda di Pavimento (mq)			
	Compatibili con residenza	Terziario/Commerci./ Espositivo/Ricettivo Laboratori e ricerca	Produttivo/ Artigianale	Slp Totale
Ambiti AR	523	-	-	523
Ambiti ACE	-	4.050	500	4.550
Ambito ATU	1.500	14.377 ³⁸	40.908 ³⁹	56.785
Totale	2.023	18.427	41.408	61.858

In aggiunta alle quantità indicate nella tabella precedente, vi sono comunque altre possibilità edificatorie residue, di completamento del tessuto consolidato, che riguardano

³⁷ Viene conteggiata la superficie territoriale prevista all’interno del territorio di Basiano e viene anche conteggiato per intero il contributo del Comparto 5.

³⁸ ATU1 prevede una percentuale pari al 20% della Slp totale e ATU3 il 40% della Slp totale.

³⁹ ATU1 prevede una percentuale pari all’80% della Slp totale e ATU3 il 60% della Slp totale.

le aree a destinazione artigianale e produttiva, terziaria, espositiva e commerciale, classificate dal PGT come tessuto consolidato.

A supporto dello sviluppo delle attività produttive, il piano individua la possibilità di realizzare superfici lorde di pavimento a prezzo convenzionato per l'insediamento di nuove attività di carattere innovativo ed anche per agevolare l'imprenditoria giovanile all'interno degli ambiti di trasformazione ATU1 e ATU3, da definire nelle forme e nelle modalità di realizzazione e di cessione in sede di piano urbanistico attuativo; mentre nell'ambito ATU3 vi è la possibilità di ospitare attività già insediate nel tessuto urbano, ma non compatibili con le destinazioni residenziali.

Per quanto riguarda le attività commerciali, il piano vigente e la variante, non ammettono l'insediamento di grandi strutture di vendita e di centri commerciali, mentre è consentita l'apertura di nuovi insediamenti di media distribuzione in strutture di prossimità con superficie di vendita massima non superiore a 750 mq, distribuite nei seguenti ambiti di intervento.

Ambito di intervento	Superficie di Vendita massima (mq)	Tipologia dei generi
ACE1 – cascina Albrisi	750	Non Alimentari
ATU4.5 – via Galilei/via Monteverdi	750	Alimentari
Totale	1.500	

Si evidenzia che la variante, a seguito della riduzione della superficie complessiva dell'ambito di trasformazione, ha eliminato la previsione di una media struttura di vendita, indicata dal vigente PGT, all'interno dell'ambito ATU3.

L'elaborato Dp.04.2 – Applicazione dei criteri di perequazione e compensazione, individua tutti gli ambiti e le aree citate nel paragrafo.

5.3. INDICAZIONI PROGETTUALI E CRITERI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli elaborati del Documento di Piano individuano le aree interessate dalle trasformazioni e le schede urbanistiche affrontano argomenti relativi a:

- connotazioni fondamentali di ogni intervento rispetto alle aree interessate, alle quantità massime previste, alle vocazioni funzionali previste, all'impostazione generale del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, alla dotazione di aree e di servizi di interesse pubblico;
- modalità di intervento e, per tutti gli interventi, si tratta di predisporre un progetto urbanistico unitario da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo, Piano attuativo e/o Programma Integrato di Intervento, che vengono poi adeguatamente riprese ed approfondite in sede di criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano, riprese anche dall'impianto normativo delle regole;
- criteri di intervento, affrontati sia all'interno degli obiettivi specifici individuati, sia con prescrizioni particolari contenute in ciascuna scheda, che definiscono argomenti ed elementi da affrontare con attenzione all'interno degli strumenti urbanistici attuativi;

- individuano le necessità di sviluppare particolari approfondimenti in merito alle questioni di carattere ambientale e paesaggistico, che interessano le aree degli ambiti di trasformazione.

Confermando quanto già previsto dal vigente Documento di Piano⁴⁰, di seguito, si riporta, per ciascun ambito di trasformazione una breve sintesi degli elementi principali da considerare nella fase di progettazione e, in allegato, sono riportate le schede urbanistiche relative ai quattro ambiti di trasformazione.

Un'indicazione di carattere generale riguarda l'ambito di trasformazione collocato in parte all'interno del corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione e degli elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale, oltre ad essere a ridosso del perimetro del PLIS Rio Vallone, ATU1, che dovrà configurarsi come ambito di riqualificazione e ricomposizione ambientale e, pertanto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti, attraverso la creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, inserimento paesistico-ambientale degli interventi, definizione di regole morfologiche e di progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti e altro, anche in riferimento alle tipologie riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali, allegato al PTCP.

ATU1 – viale delle Industrie – lato sud

L'intervento coinvolge aree di entrambi i comuni e propone l'attuazione di un progetto unitario, per l'insediamento di attività economiche (produttivo e artigianale, terziario / direzionale, laboratori, ricerca e servizi).

L'ambito interessato, oggi a destinazione agricola, è attraversato lungo il lato est da un corso d'acqua (torrente Trobbietta), ed è caratterizzato dalla presenza di significative fasce boscate, localizzate a confine con il PLIS Rio Vallone: l'impianto urbanistico proposto arretra e compatta le aree di concentrazione della capacità edificatoria, rispetto al perimetro del PLIS Rio Vallone, che si sviluppa lungo i lati ovest e sud, rafforzando in misura significativa la fascia di mitigazione paesistico-ambientale, che avrà una profondità minima di 25 metri ed avrà la funzione di ridurre l'impatto del nuovo insediamento, definire i margini tra urbanizzabile e aree all'interno del PLIS Rio Vallone.

L'eventuale verificarsi di questa opportunità, dovrà essere accompagnata dall'elaborazione, in collaborazione con il Consorzio di gestione del PLIS Rio Vallone, di un progetto unitario contenente le misure di mitigazione e di compensazione finalizzate ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi interessati dagli interventi, ovvero di un Programma di riqualificazione ambientale per le aree con funzione di filtro ambientale, incrementare la connettività ecologica e mitigare gli elementi di disturbo.

Tale progetto potrà essere esteso anche alle aree con funzione ecologica e ambientale collocate lungo il torrente Trobbietta, contigue e prossime all'ambito di trasformazione ATU3: a tal fine, potrà essere raggiunto l'obiettivo di creare un corridoio verde attrezzato di connessione tra PLIS Rio Vallone e torrente Trobbietta.

⁴⁰ Anche a seguito del recepimento delle indicazioni formulate da Provincia di Milano e ARPA in sede di formulazione dei rispettivi pareri durante la procedura di approvazione del vigente PGT.

Al riguardo, si evidenzia che lungo il corso del torrente Trobbietta si sviluppa un parco lineare, con una profondità minima di 20 metri, che consentirà di rafforzare e valorizzare la presenza delle aree boschivo/fluviali lungo il corso del torrente e, quindi, dovrà essere raggiunto l'obiettivo di incrementare e salvaguardare le aree a verde boscate lungo il corso d'acqua, secondo le indicazioni di cui al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali, allegato al PTCP (tipologie arboreo/arbustive e modalità di realizzazione).

In sede di piano attuativo, dovranno essere effettuate opportune verifiche dell'estensione in destra idrografica del torrente Trobbietta, rispetto alla presenza di orli di terrazzo.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'attuazione, si rimanda ai contenuti dello Studio Unitario relativo all'intero ambito di trasformazione ATU1, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 12 del 22 marzo 2011, che viene completamente acquisito dal Piano di Governo del Territorio, in particolare nei capitoli 3, 4 e 5, oltre agli elaborati cartografici allegati allo studio.

ATU3 – viale delle Industrie – lato nord

L'obiettivo del piano è quello di predisporre un progetto urbanistico unitario per l'insediamento di attività economiche (industria e artigianato, terziario, espositivo, ricettivo e servizi), coinvolgendo aree comprese tra via C.Porta, ad est, il torrente Trobbietta ad ovest, via Manzoni a nord, le aree agricole a sud ad ovest. La variante provvede ad una riduzione della superficie interessata dall'ambito e le aree comprese all'interno del nuovo perimetro sono di proprietà pubblica, ad esclusione di una minima parte lungo via C.Porta, necessaria a garantire l'accessibilità all'area.

Considerando il contesto agricolo e storico in cui si inserisce il nuovo intervento, lo schema insediativo si propone di compattare le aree di concentrazione della capacità edificatoria nella parte a nord e ad ovest dell'ambito di intervento, prevedendo il mantenimento delle aree agricole e delle fasce boscate esistenti lungo il torrente Trobbietta, mentre è prevista un'ampia area a verde urbano nella parte nord ed est, con l'obiettivo di definire i margini tra urbanizzabile e aree contigue, esterne al perimetro di intervento, destinate a residenza e attività di servizio.

ATU4 – via Monteverdi

La variante, anche sulla base dello Studio Unitario elaborato, oltre a confermare il progetto urbanistico unitario per l'insediamento di funzioni residenziali e servizi, si propone di migliorare complessivamente la qualità dell'intervento, puntando soprattutto ad assegnare un importante ruolo alle aree di interesse pubblico, prevede l'introduzione di una serie di modifiche finalizzate a creare le condizioni per attuare l'ambito.

Vengono stralciate dal perimetro dell'ambito, le aree pubbliche per la creazione di un parco lineare lungo il cavo Vareggio, di oltre 4 ettari, in direzione nord-sud, con funzioni ecologico-naturalistiche, e le aree private comprese tra via Pirandello e il perimetro dell'ambito, riportate a destinazione agricola produttiva, confermandone la vocazione agricola e con valenza ambientale a supporto della rete ecologica locale: queste aree pubbliche e private consentono di attuare specifiche azioni volte alla valorizzazione agricola, paesistica, ambientale ed ecologica di un contesto che vede la presenza di un corso d'acqua minore, di ampie fasce boscate e orli di terrazzo.

In sede di piano attuativo, in relazione all'inclusione del Cavo Vareggio nell'elenco 2 del PTCP, si procederà ad un approfondimento e verifica della prevista viabilità in direzione est-ovest e la realizzazione del ponte in corrispondenza del meandro fluviale, considerata la fragilità geomorfologia di detto meandro, con l'obiettivo di mantenere un'opportuna distanza dagli orli di terrazzo.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'attuazione, si rimanda ai contenuti dello Studio Unitario relativo all'intero ambito di trasformazione ATU4, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 35 del 25/11/2011, che viene completamente acquisito dal Piano di Governo del Territorio, in particolare nei capitoli 3, 4 e 5, oltre agli elaborati cartografici allegati allo studio.

ATU5 – via Manzoni

L'ambito interessa aree utilizzate precedentemente per lo svolgimento di attività agricole (allevamento avicolo), oggi dismesse, cui si aggiungono aree agricole che affacciano su via Manzoni.

L'intervento si propone di riqualificare il tessuto insediativo attraverso attività compatibili, residenza per la precisione, e la creazione di aree pubbliche a servizio dei residenti di via Manzoni. Considerando il contesto agricolo e storico in cui si inserisce il nuovo intervento, lo schema insediativo propone edifici con altezza massima di 7,50 metri (2 piani abitabili), compattati nella parte nord-ovest dell'ambito di intervento, prevedendo adeguate fasce di mitigazione ambientale nella parte sud, con l'obiettivo di definire i margini tra urbanizzabile e aree contigue, esterne al perimetro di intervento, destinate ancora all'attività agricola.

Così come ricordato all'interno delle schede e nelle norme delle regole, in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere attivate specifiche azioni e criteri volti alla valorizzazione paesistica, ambientale ed ecologica del contesto, con particolare attenzione alla qualificazione degli elementi sensibili presenti all'interno dei diversi ambiti di intervento (bosco, corso d'acqua, orli di terrazzo, margini urbani, ...), così come dovranno essere predisposti studi ed approfondimenti relativi alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici, alla valutazione del traffico indotto e, in generale, alla predisposizione di una relazione ambientale relativa alle diverse componenti che verranno interessate dall'attuazione delle previsioni di piano che riguardano gli ambiti di trasformazione.

6. POLITICHE DI INTERVENTO

Il capitolo è organizzato in tre parti:

- criteri generali di intervento
- politiche territoriali di intervento, distinte per mobilità, dotazione di attrezzature e servizi, residenza, attività primarie, secondarie e terziarie, paesaggio e ambiente
- valenza paesistica della variante al PGT.

I criteri guida per le politiche di intervento inseriti nel Documento di piano, che vengono complessivamente confermati dalla variante, si confrontano con il termine temporale quinquennale attribuito al documento.

6.1. CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e raggiungimento di un solido equilibrio tra funzioni, la variante al Documento di Piano conferma quanto previsto dal vigente PGT, in merito agli obiettivi finalizzati a ripensare alla struttura morfologica, al contesto territoriale e alla valorizzazione delle risorse ambientali.

6.1.1. Principi di perequazione

Il Piano delle Regole, ai fini della perequazione urbanistica, intesa come ripartizione tra tutti i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, attribuisce alle aree del territorio comunale, un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto delle medesime.

Il piano delle regole regola la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso, alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione del criterio perequativo.

Entro gli ambiti di consolidamento del tessuto edificato e di trasformazione sono generalmente da reperire quote di suolo per le dotazioni territoriali. La variante al Documento di piano conferma l'indicazione, come indirizzo generale, articolabile per specifiche categorie, che siano da considerare aree prioritariamente dedicate alle dotazioni territoriali i suoli eccedenti le superfici fondiari calcolate come "massime" ed individuate nelle schede urbanistiche.

6.1.2. Principi di compensazione

Il Piano delle Regole, per le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione ed escluse dalla perequazione, attribuisce a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, soggette generalmente a piano attuativo. Tali diritti sono commerciabili indipendentemente dai suoli divenuti pubblici. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o

generale, mediante accreditamento o stipula di convenzione con il comune per la gestione del servizio. I suoli interessati da tale modalità di acquisizione non possono, generalmente, essere interessati dalle edificazioni di diritti di uso privato, essendo individuati per le attrezzature di uso pubblico.

E' stato individuato un indice di compensazione pari a 0,04 mq/mq per le aree collocate lungo le infrastrutture di interesse sovracomunale interessate da progetti di recupero e riqualificazione ambientale: in questo caso, la capacità edificatoria generata dalle aree di riqualificazione ambientale si aggiunge a quella massima stabilita dal PGT, con i limiti definiti dal Piano delle Regole.

La realizzazione dei diritti edificatori avviene entro aree di concentrazione edilizia, “aree di atterraggio” dei diritti volumetrici, mentre i diritti edificatori compensativi assumono destinazioni coerenti con gli ambiti di atterraggio della capacità edificatoria.

L'amministrazione comunale indica le regole per la individuazione dei suoli su cui realizzare i diritti edificatori attribuiti a titolo compensativo della cessione gratuita. Secondo la regolamentazione articolata dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi, l'edificazione potrà essere ammessa nei seguenti ambiti:

- ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche – ACE;
- ambito di trasformazione urbana – ATU.

Il piano riconosce capacità edificatoria esistente o prevista, con il trasferimento della medesima all'interno di ambiti interessati da interventi urbanistici, con la prevista cessione gratuita delle aree di interesse pubblico all'Amministrazione Comunale.

Sono interessati all'applicazione di questo meccanismo i seguenti ambiti:

- ambito ACE1 – Cascina Albrisi, genera capacità edificatoria residenziale convenzionata da trasferire all'interno dell'ambito ATU4 di via Monteverdi;
- ambito AIP1 – via Roma, genera capacità edificatoria, da definire nella quantità e nella destinazione in fase di attuazione, che potrà essere trasferita all'interno dell'ambito ATU4 di via Monteverdi a destinazione residenziale, oppure all'interno dell'ambito ATU3 di via C.Porta a destinazione produttivo/artigianale.

Al fine di dare concreta attuazione a questi progetti, la variante individua all'interno dell'ambito ATU4, un ambito apposito, ATU4.3, suddiviso in comparto A e comparto B, il secondo adeguatamente dimensionato per ospitare la capacità edificatoria riconosciute alla proprietà dell'ambito ACE1.

Il Documento di piano ha un arco temporale di validità quinquennale.

Strategie, obiettivi e criteri generali sono individuati con una logica di più lungo periodo; le valutazioni quantitative complessive, la stima delle quantità effettivamente realizzabili nell'arco del periodo di vigenza, sono aderenti ad un periodo di cinque anni.

6.1.3. Principi di incentivazione

Il Piano delle regole attribuisce bonus di incentivazione agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche all'interno del tessuto consolidato, solo nel caso in cui permettano il raggiungimento di benefici aggiuntivi di interesse per la città e risultino coerenti con gli obiettivi di qualificazione territoriale definiti.

Si indicano almeno tre diverse modalità per poter usufruire della volumetria di incentivazione:

- interventi che contribuiscono ad incrementare i benefici pubblici, in quantità e qualità aggiuntiva rispetto a quelli stabiliti dal PGT;
- interventi che applicano criteri di sostenibilità urbanistica ed ambientale e promuovono l'architettura bioclimatica, il risparmio energetico e la riduzione delle emissioni, in misura superiore rispetto alle indicazioni di legge vigenti;
- interventi che propongono quote aggiuntive di edilizia residenziale pubblica, rispetto a quelle fissate dal PGT.

I diritti di incentivazione sono stabiliti nella misura massima del 10% della capacità edificatoria attribuita e le diverse modalità di intervento non possono essere cumulate fra di loro.

6.2. POLITICHE TERRITORIALI DI INTERVENTO

6.2.1. Mobilità

Obiettivi

Definire uno schema di viabilità urbano in relazione alle caratteristiche funzionali e prestazionali dei singoli tratti.

Ridare continuità urbana e funzionale ai centri storici di Basiano e Masate, attraverso la creazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili che privilegiano la mobilità lenta.

Rendere più vivibili per pedoni e ciclisti le aree a maggior contatto con le zone residenziali e con i servizi pubblici.

Predisporre una rete integrata di percorsi ciclabili e pedonali.

Azioni

Il principale obiettivo è quello di una riqualificazione ambientale e paesaggistica dei tracciati delle principali infrastrutture di interesse sovracomunale, finalizzata a orientare verso un corretto utilizzo della rete stradale, in relazione alla funzione che svolgono, ed un'attuazione di misure di mitigazione dell'impatto, anche in analogia con gli esempi di cui al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP: viene quindi proposto il progetto di riqualificazione e recupero ambientale, da concordare e coordinare con la Provincia di Milano, dell'attuale tracciato della SP179 Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda, della SP Cambiagio-Trezzano Rosa, lungo l'asse viale delle Industrie/via Pirandello.

A livello urbano sono previsti interventi di completamento della rete esistente, all'interno delle previsioni di sviluppo del tessuto consolidato, quali il completamento della viabilità in via Monteverdi, nella parte a sud di viale delle Industrie, cui si aggiunge la riqualificazione di via C.Porta/via Manzoni e via Pascoli, con l'ipotesi di declassamento e, quindi, di un utilizzo solo per il traffico locale di via C.Porta.

E' proposta la creazione di una zona a traffico limitato lungo il tracciato via Milano/via Roma, asse urbano di collegamento tra i due centri storici, mentre potranno essere individuate altre zone del territorio a prevalente destinazione residenziale e con la presenza di servizi di interesse pubblico, in cui prestare particolare attenzione alla mobilità di pedoni e di ciclisti.

A questo, si aggiunge la proposta di riqualificazione del centro urbano che comporterà interventi di ricucitura dei tracciati viari e di ridefinizione delle modalità di utilizzo della rete viabilistica a nord di via Roma e ad ovest di via M.Buonarrotti, con l'obiettivo di privilegiare l'utilizzo pubblico degli spazi, la mobilità ciclabile e pedonale, oltre a rendere disponibili spazi destinati alla sosta.

Considerazioni

La Variante al PGT conferma l'attuale dotazione di infrastrutture, che soddisfa le esigenze di spostamento dei residenti, proponendo la riqualificazione delle principali arterie di interesse sovracomunale.

A livello urbano, sono stati inseriti alcuni brevi tratti di nuova viabilità, cui si aggiungono le proposte di riqualificazione/potenziamento dei nodi viabilistici di livello urbano non adeguatamente risolti.

6.2.2. Dotazione di attrezzature e servizi

Ambito primario dei servizi

Obiettivi

L'indirizzo generale per il settore dei servizi è il potenziamento e la qualificazione, da perseguire con interventi di nuova realizzazione e di adeguamento del patrimonio esistente, unitamente a politiche integrate degli spazi e delle dotazioni territoriali.

Costituiscono obiettivi strategici:

- consolidare, rafforzare e potenziare il sistema di spazi pubblici che si sviluppano all'interno del tessuto urbano, già oggi in grado di soddisfare le esigenze di servizi dei cittadini;
- attuare un moderato potenziamento dei servizi alla persona, attraverso la realizzazione di parchi urbani attrezzati e di aree per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- creare un sistema di spazi e di aree pubbliche, in grado di svolgere ruolo di riferimento per tutti i cittadini;
- creare una rete di percorsi ciclabili e pedonali;
- potenziare il sistema delle aree a valenza ambientale e paesistica, collegate tra di loro da un sistema integrato di percorsi ciclabili e pedonali.

Azioni

Realizzazione di nuovi spazi e nuovi edifici per il potenziamento dei servizi alla persona e, in particolare, per il sistema dell'istruzione, il sistema ricreativo e per il tempo libero, il sistema socio-sanitario e assistenziale, il sistema del verde urbano e sportivo, il sistema dei parcheggi e della mobilità ciclabile⁴¹.

Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici attraverso interventi mirati a creare nuovi luoghi individuabili come centralità urbane, privilegiando la ciclopedonalità e l'arredo urbano degli spazi pubblici.

Considerazioni

La dotazione pubblica verrà potenziata nelle diverse parti del territorio, creando un sistema equilibrato di spazi e di strutture per tutti i cittadini, migliorando l'assetto urbano e

⁴¹ Per una valutazione puntuale e precisa delle diverse tipologie di servizi previsti, si rimanda agli elaborati del Piano dei servizi.

la percorrenza della città, quale occasione di rivitalizzazione ed innalzamento della vivibilità dell'intero tessuto urbano.

I corridoi ecologici

Obiettivi

Consolidare e potenziare le fasce ambientali – corridoi ecologici - che si sviluppano ad ovest lungo il corso del torrente Trobbietta e ad est lungo il corso del torrente Gura e del cavo Vareggio, costituite da spazi aperti e da aree verdi, al fine di costituire un sistema di parchi lineari in direzione nord-sud che attraversano l'abitato di Basiano e si connettono con il sistema ambientale costituito dalle aree del PLIS Rio Vallone e del canale Villoresi.

Consolidare e potenziare i corridoi ambientali nord-sud attuando interventi di riqualificazione ambientale, associati alla creazione di percorsi ciclabili e pedonali, parchi urbani, alberature e fasce boscate, arredo urbano ed aree attrezzate di uso pubblico.

Consolidare e potenziare il corridoio ambientale est-ovest di connessione tra il torrente Rio Vallone e il territorio agricolo di Trezzano Rosa, attuando interventi di riqualificazione ambientale, associati alla creazione di percorsi ciclabili e pedonali, parchi urbani, alberature e fasce boscate, arredo urbano ed aree attrezzate di uso pubblico.

Valorizzare le aree comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone, inquadrare in un ampio progetto di valorizzazione e salvaguardia ambientale delle aree.

L'obiettivo principale è quindi la salvaguardia ambientale, la rinaturazione e la forestazione delle aree con funzione ecologica ed ambientale, unitamente alla creazione di un sistema di percorsi ciclabili, all'interno di una rete di collegamenti di scala sovracomunale.

Azioni

Definire un assetto eco sistemico complessivo finalizzato al mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici della rete comunale.

Realizzare nuove dotazioni di unità polivalenti di natura forestale, di habitat di interesse per le biodiversità e come servizio eco sistemico, finalizzati a potenziare i corridoi ecologici previsti.

Ampliare e completare il sistema delle aree verdi di interesse pubblico, acquisendo le aree necessarie, privilegiando l'utilizzo dei meccanismi compensativi previsti dal piano.

Attivare progetti unitari in grado di dare una configurazione complessiva alle aree, attuando la successiva fase di realizzazione anche per lotti "funzionali", in relazione alla disponibilità di risorse.

Considerazioni

Si tratta di ampi ed importanti sistemi ambientali in minima parte già realizzati e per la maggior parte da realizzare attraverso acquisizioni al patrimonio pubblico e/o con il coinvolgimento dei proprietari privati per l'attuazione dei progetti.

I sistemi lineari nord-sud costituiscono i "bastioni" verdi di Basiano, in quanto possiedono grandi potenzialità naturalistiche e paesaggistiche: per questa ragione sono stati pensati a completamento del sistema del verde realizzato nel centro abitato, valorizzando l'aspetto naturalistico e paesaggistico, più che quello fruitivo, che proseguono e si saldano con le aree comprese all'interno del Parco Rio Vallone.

6.2.3. Residenza

Tessuto urbano e residenza

Obiettivi

L'indirizzo principale per il settore residenziale è la qualificazione da perseguire con:

- interventi di riabilitazione ed adeguamento del patrimonio esistente
- interventi di recupero, ristrutturazione e restauro del patrimonio esistente di valore storico ed architettonico
- politiche integrate di miglioramento e potenziamento delle dotazioni territoriali
- interventi di rilocalizzazione delle attività oggi presenti in luoghi non idonei perché prevalentemente residenziali
- interventi di completamento del tessuto urbano consolidato in coerenza ed in continuità con l'esistente.

Per qualificare la qualità dell'abitare, l'Amministrazione Comunale intende agire anche nel settore dei servizi e della città pubblica, con interventi sulla rete dei servizi e degli spazi pubblici e di uso pubblico ed il miglioramento complessivo dell'ambiente urbano.

Azioni

Sono azioni prioritarie individuate dal piano:

- la qualificazione della città costruita. Si basa sulla possibilità di introdurre nuovi spazi di relazione attraverso gli interventi ancora possibili di consolidamento del tessuto urbano consolidato e di miglioramento degli spazi esistenti mediante interventi di riprogettazione degli spazi pubblici. Il piano indirizza le trasformazioni diffuse, ultime possibilità di intervento interne alla città consolidata, verso una nuova qualità dell'abitare, imperniata sugli assetti degli spazi relazionali e del sistema delle attività;
- il nuovo abitare nel nucleo storico. La condizione specifica dell'abitare nel nucleo storico consiste nell'essere entro un sistema di successive modificazioni e stratificazioni che ci consegna un luogo di integrazione tra attività residenziali, di servizio alla persona ed alle imprese e la qualità ed articolazione degli spazi, sia per gli assetti fisici, sia per la socialità che rappresentano;
- la trasformazione delle aree perimetrali al sistema insediativo. L'ambito territoriale per le politiche di incremento del patrimonio edilizio residenziale in misura consistente è costituito dalle aree perimetrali al tessuto urbano; interventi di qualificazione dello spazio pubblico e di consolidamento del tessuto edilizio sono possibili entro il sistema insediativo consolidato.

Avviare programmi di rafforzamento della struttura urbana, con l'identificazione e il riconoscimento di luoghi centrali, quali luoghi caratterizzanti il futuro scenario di spazi pubblici e servizi. Nell'ottica di riqualificazione del tessuto urbano non vanno dimenticati gli ambiti storici centrali, con azioni rivolte ad un miglior utilizzo del patrimonio esistente e ad un miglioramento della qualità degli spazi aperti.

Considerazioni

Il tessuto edilizio di Basiano presenta caratteristiche residenziali consolidate, ma sono anche presenti aree oggi in fase di completamento, cui si aggiungono altre importanti aree previste, che contribuiranno a dare un'immagine unitaria del tessuto urbano.

Edilizia Residenziale Pubblica

Obiettivi

Un tema che assume oggi aspetti rilevanti, anche in un periodo in cui il mercato edilizio è fermo, è la carenza di alloggi di edilizia pubblica e a prezzo convenzionato, sia per la fascia di popolazione meno solvibile a prezzi di mercato che in assoluto, per fasce di prezzi anche oltre quanto stabilito per la residenza di proprietà pubblica.

Nuovi soggetti si stanno affacciando per le azioni nel settore della residenza sociale in proprietà ed in affitto: l'amministrazione intende assumere un ruolo di coordinamento e richiamo per tali azioni.

Il piano incrementa la dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica, nelle sue varie forme, sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

Azioni

Le politiche pubbliche di supporto al disagio residenziale dispongono di diritti edificatori utilizzabili esclusivamente per edilizia residenziale pubblica, con interventi diretti, sovvenzionati, agevolati e convenzionati.

Il tema prioritario di intervento è individuato nell'incremento di disponibilità di alloggi da collocare in proprietà e in affitto.

Sono attribuiti dal piano diritti edificatori, destinati ad edilizia residenziale pubblica, da realizzare entro le aree di completamento del tessuto consolidato, aree di proprietà prevalentemente pubblica, oltre alle quantità di edilizia convenzionata, previste nella quota minima del 10% della volumetria residenziale.

Tali diritti edificatori potranno essere realizzati anche da soggetti aventi i requisiti di legge e con le caratteristiche definite dall'amministrazione comunale, secondo procedure di assegnazione dei diritti di proprietà pubblica e di quelli destinati all'edilizia residenziale pubblica. Tutti gli interventi saranno definiti con apposita convenzione regolante il regime dei suoli, i diritti edificatori e le condizioni rispetto agli obiettivi di edilizia pubblica.

Considerazioni

Prevedere interventi di edilizia pubblica, nelle varie forme e modalità, significa creare le condizioni per una reale integrazione sociale del tessuto urbano: non si tratta quindi di avviare interventi che prevedono la separazione delle diverse tipologie di edilizia residenziale, ma progettare e realizzare insediamenti integrati, in cui le caratteristiche sociali non siano elemento di differenziazione, ma elemento di ricchezza, cui si aggiungono il mix funzionale e la qualità degli spazi pubblici.

6.2.4. Attività primarie, secondarie e terziarie

Attività agricola

Obiettivi

Il suolo agricolo è da considerarsi una risorsa non rinnovabile del territorio e la presenza di un tessuto produttivo primario attivo è oggi a rischio di estinzione date le pressioni esistenti. Proprio per consolidare questo obiettivo, ribadito anche dalla recente legge regionale sul consumo di suolo, la variante al piano vigente riporta una superficie di poco meno di 11 ettari a destinazione agricola strategica, eliminandola dall'inserimento all'interno di ambiti di trasformazione del piano vigente, riconoscendo a queste aree un ruolo ed una funzione prioritariamente orientata allo svolgimento dell'attività agricola.

Per il settore agricolo l'indirizzo generale, confermato e consolidato dalla variante, è la qualificazione e il mantenimento della destinazione agricola delle aree e delle strutture esistenti, quale risorsa da utilizzare esclusivamente per queste attività anche per il futuro.

Il piano indica chiaramente il campo territoriale dell'agricoltura, con una serie di attività di articolazione del ruolo aziendale, dall'agriturismo alla vendita al dettaglio dei propri prodotti, finalizzati all'integrazione con il sistema delle reti del tempo libero, anche alla

scala sovracomunale, al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e sociali propri del territorio agricolo.

Le tutele espresse dal piano si basano sul riconoscimento delle potenzialità che una nuova agricoltura dispone nel caratterizzare le modalità di uso del territorio agrario.

Tale visione è allargata con le possibilità che si aprono per l'intero territorio alla frequentazione ed attività del tempo libero da parte dei cittadini, soprattutto per le aree comprese all'interno del Parco Rio Vallone.

Pertanto, il territorio agrario acquisisce nuovi ruoli, si amplia il numero degli utenti del sistema ambientale, si rafforza il significato delle tutele e gli interventi relativi alle attività agricole dovranno "costruire" e qualificare il paesaggio secondo i principi della tutela e valorizzazione dell'agricoltura.

Azioni

Eliminazione di alcune previsioni di sviluppo urbanistico, restituendo le suddette aree ad usi agricoli.

Individuazione di tre diverse tipologie di ambiti agricoli: quelli di valore strategico, come definiti dal PTCP, rettificati e migliorati dalla variante, quelli di valore paesaggistico, anch'essi definiti dal PGT, rettificati e migliorati dalla variante e quelli destinati alla produzione agricola, prossimi al tessuto urbano edificato esistente e previsto, con funzioni di salvaguardia e di conservazione dei valori naturali, ecologici ed ambientali.

Sono azioni di tutela, di salvaguardia, di qualificazione e di potenziamento, in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche del sistema degli spazi aperti. A tal fine, si tratta di promuovere la relazione tra l'utilizzo del suolo per fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale, scientifico e ricreativo.

Ambiti produttivi consolidati e di nuova formazione

Obiettivi

Consolidamento del tessuto produttivo esistente; miglioramento del rapporto addetti/superficie occupata; completamento e potenziamento del sistema dei servizi alle attività economiche.

L'indirizzo generale per il settore produttivo è il potenziamento e la qualificazione, da perseguire con interventi di adeguamento/rinnovo del patrimonio esistente e di realizzazione di aree attrezzate destinate ad ospitare l'insediamento di nuove attività, capaci di arricchire il tessuto delle attività economiche presenti.

Gli spazi pubblici e di uso pubblico al servizio delle attività produttive presentano carenze qualitative, mancando dotazioni di verde, di arredo e, in generale, di una qualità complessiva degli spazi pubblici: il piano intende perseguire il superamento di tali carenze con regole ed interventi specifici di riqualificazione ambientale di aree oggi prive di progettualità.

A questi si aggiunge:

- la creazione di due importanti aree, una che interessa il territorio di Masate e di Basiano, che consentiranno di potenziare in misura significativa il tessuto economico, puntando anche l'attenzione sull'insediamento di attività innovative, ed in grado di integrarsi correttamente nel sistema esistente;
- per questi nuovi interventi, l'attenzione particolare agli aspetti di compatibilità degli interventi, di qualità degli edifici e di utilizzo corretto delle risorse (risparmio

energetico, utilizzo di tecnologie energetiche rinnovabili, corretto utilizzo della risorsa suolo e acqua,);

- la creazione di nuovi servizi a supporto del sistema imprenditoriale, da attuarsi in collaborazione con il mondo delle associazioni di categoria. Tra questi lo sviluppo del ruolo e dell'importanza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), quale occasione per rapporti continuativi e costruttivi tra pubblica amministrazione e le aziende del territorio;
- l'inserimento di quote di edilizia convenzionata per agevolare l'avvio di nuove attività, soprattutto da parte di giovani imprenditori o di coloro che intendono avviare attività innovative.

Azioni

Uniformare la normativa e considerare tutti gli ambiti produttivi come luoghi del lavoro, facilitando, attraverso forme più flessibili, la riconversione di attività a basso impatto occupazionale con più moderni ed adeguati insediamenti.

Semplificare le destinazioni d'uso per le attività produttive, suddividendo tra due settori principali, produzione di beni e di servizi.

Nell'ambito delle attività consolidate vengono aumentate le aree a disposizione per l'ampliamento di attività esistenti e nuovi insediamenti.

Riduzione delle situazioni di incompatibilità e di frammistione tra attività produttive ed altre destinazioni, in modo particolare la residenza ed i servizi pubblici.

Considerazioni

Si tratta di ambiti costituiti da un tessuto compatto ed omogeneo che ospitano realtà produttive differenti e il piano vigente ha aggiornato ed innovato le regole relative alle aree attrezzate per attività economiche, al fine di promuovere interventi di adeguamento degli spazi e consolidamento delle attività. Il processo di consolidamento entro le aree attrezzate permette di confermare gli ambiti da mantenere in uso alle attività ed evitare inutili trasferimenti.

Le regole relative al tessuto consolidato sono articolate nel Piano delle regole e sono operative con singoli titoli abilitativi e partecipano all'incremento delle dotazioni territoriali, in particolare la presenza di parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Ambiti commerciali consolidati

Obiettivi

Il primo obiettivo per le politiche relative alle attività commerciali è il rafforzamento degli interventi di consolidamento e qualificazione del centro di Basiano, che dovrà coniugare qualità urbana, integrazione e vitalità delle attività economiche.

La qualità dell'insediamento urbano, su cui far leva per avviare politiche di innovazione, qualificazione e potenziamento del settore commerciale, sono l'integrazione tra attività residenziali, di servizio alle persone e alle imprese e la qualità ed articolazione degli spazi, sia per gli assetti fisici e per la socialità che rappresentano: la presenza di funzioni compatibili, integrate con la residenza e con le altre attività economiche, garantisce la possibilità di attivare nuove presenze di esercizi di vicinato, come luoghi e servizi a disposizione di tutti i cittadini. Questo obiettivo è presente, e potrà costituire ulteriore elemento di qualificazione, anche all'interno del progetto di riqualificazione e rinnovo del centro urbano, proposto dalla presente variante.

Le condizioni del centro urbano e l'assetto della mobilità non permettono di localizzare consistenti aggiuntive quantità commerciali. E' da riservare ad operazioni di

qualificazione anche urbanistica la possibilità di realizzare negozi di vicinato e medie strutture commerciali, con superficie di vendita contenuta entro 750 mq.

Tale possibilità si coordina con l'obiettivo del potenziamento del "centro diffuso" e con gli interventi di qualificazione della città costruita, con l'inserimento di qualità diversa dall'esistente e con minor impatto sul sistema della mobilità; la localizzazione all'interno di interventi di completamento del tessuto urbano consente il necessario reperimento di tutta la dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici o di uso pubblico, affiancata alla realizzazione di spazi pubblici.

Azioni

Basiano dispone della potenzialità atte ad ospitare nuove superfici commerciali della tipologia delle medie strutture, fino a 750 mq di superficie di vendita, al servizio prevalente dei residenti. Il piano indica criteri e condizioni per procedere all'attuazione.

Le localizzazioni indicate si collocano in via C.Porta, all'interno dell'ambito ACE1, per l'insediamento di una media struttura di vendita per generi non alimentari e in via Monteverdi, all'interno dell'ambito ATU4, per una media struttura di vendita di generi alimentari.

Rispetto alla fattibilità degli interventi, la prima condizione riguarda il privilegiare l'utilizzo di aree già edificate, da trasformare con interventi di ristrutturazione urbanistica, in insediamento commerciale con strutture di vicinato.

La seconda è l'integrazione tra attività commerciali e tessuto residenziale.

Altra condizione è l'accesso alle aree che dovrà essere realizzato, sempre in condizioni di sicurezza e di dotazione di parcheggi e di strutture a servizio.

Considerazioni

Il commercio, unitamente alle attività paracommerciali ed artigianali, nelle sue diverse forme ed articolazioni, negozi di vicinato nelle aree centrali, medie strutture lungo gli assi viabilistici più importanti, dovrà costituire elemento caratterizzante gli spazi urbani e luogo di relazione integrativo, a completamento dello spazio pubblico.

6.2.5. Ambiente

Obiettivi

Con il vigente PGT l'amministrazione comunale intende implementare nuove qualità nel sistema residenziale e delle attività economiche, promuovendo interventi di edilizia ecosostenibile, attraverso l'applicazione dei criteri del risparmio energetico, della solidarietà sociale, dell'uso dei materiali e delle risorse locali. Si evidenzia che in attuazione di quanto già previsto dal vigente PGT, questi obiettivi sono stati ripresi ed adeguatamente approfonditi all'interno degli studi unitari degli ambiti ATU1 e ATU4 approvati dal Consiglio Comunale.

Tutti i nuovi interventi dovranno implementare, in modo sensibilmente maggiore degli standard base, parametri e soluzioni esecutive in grado di migliorare i rendimenti energetici ed ecologici. I temi di riferimento sono i seguenti:

- climatizzazione estiva naturale (orientamento degli edifici, posizionamento delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento degli edifici e delle pareti finestrate);
- sfruttamento della ventilazione naturale estiva;

- riduzione della dispersione termica;
- utilizzo dell'energia solare per le basse temperature (aria-acqua, riscaldamento-raffrescamento);
- riduzione dell'uso dell'acqua potabile (diversificazione per fonti, usi di acque non potabili);
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro ed accumulo);
- recupero delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti⁴².

Azioni

Si riportano alcune indicazioni sulle possibili pratiche e tecniche volte a conseguire un risparmio ed una maggiore efficienza energetica:

- tener conto di orientamento e distanze tra edifici per consentire lo sfruttamento del soleggiamento invernale e della ventilazione naturale estiva;
- orientare le superfici trasparenti entro un settore +/-45° dal sud geografico ed applicare schermature;
- consentire la climatizzazione estiva naturale, ricorrendo ad un adeguato posizionamento delle finestre e all'inserimento di elementi architettonici ombreggianti;
- ridurre la dispersione termica, con la realizzazione di strutture di tamponamento (pareti verticali, coperture, ...) con un livello di isolamento termico superiore rispetto a quello previsto dalle normative nazionali e regionali;
- utilizzare doppi vetri;
- prevedere serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo;
- utilizzare materiali naturali e finiture bio-compatibili;
- utilizzare coperture verdi per il miglioramento dell'isolamento dell'edificio e del microclima;
- governare il drenaggio del deflusso delle acque meteoriche e adottare sistemi di riuso delle stesse (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recuperare per usi compatibili le acque grigie;
- controllare le temperature ambientali interne, installando sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, ecc.) agenti sui singoli elementi riscaldanti;
- impiegare dispositivi di controllo/regolazione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.);
- introdurre collettori solari per la produzione di acqua calda;
- verificare l'introduzione di pannelli solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, soprattutto in corrispondenza di aree a destinazione produttiva;
- verificare la possibilità di introdurre la micro-cogenerazione per la produzione capillare di energia elettrica e termica;
- installare caldaie a condensazione (generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto) o pompe di calore per la copertura del fabbisogno termico e di raffrescamento;
- controllare le emissioni in atmosfera e l'inquinamento acustico interno ed esterno ai fabbricati;
- contabilizzare il calore individuale e il consumo di acqua individuale.

La gestione delle acque superficiali e di scarico dovrà avere i seguenti obiettivi:

⁴² Sono documenti ed esperienze di riferimento per l'elaborazione operativa: le "Linee guida l'efficienza energetica nei regolamenti edilizi" della Provincia di Milano e il lavoro del Tavolo Energia, il modello CasaClima della Provincia di Bolzano.

- la mitigazione del rischio idraulico di allagamento ad opera delle acque superficiali incanalate, interessanti le aree edificate lungo il corso del torrente Gura, del torrente Trobbia, ma anche dei torrenti Rio Vallone, Pissanegra e Cavo Vareggio;
- la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente, lo smaltimento nel sottosuolo;
- la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile.

Per quanto riguarda la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate, è prevista la differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente, lo smaltimento nel sottosuolo⁴³.

Per le aree urbanizzate residenziali e produttive a basso impatto esistenti e per i nuovi interventi di urbanizzazione, la minimizzazione degli apporti ai corsi d'acqua superficiali e alla rete fognaria comunale può avvenire favorendo lo smaltimento, tramite pozzi disperdenti, delle acque nel sottosuolo a differenti profondità a seconda delle diverse aree di appartenenza, oppure nel caso di piani attuativi e di interventi a destinazione industriale, con la realizzazione di vasche volano che possano costituire punti focali per aree a verde attrezzato e/o verde a prevalente vocazione naturalistica.

La presenza di un compatto comparto produttivo, in ulteriore espansione, rende possibile la realizzazione di una doppia rete di raccolta con differenziazione delle acque bianche e delle acque nere e la predisposizione di sistemi di volanizzazione delle acque bianche, che consentano la sedimentazione del materiale in sospensione aumentando la vita media dei pozzi perdenti, prima del recapito finale nel sottosuolo tramite pozzo disperdente.

Per i nuovi interventi sarà necessario applicare adeguate soluzioni rispetto all'obiettivo di dispersione nel sottosuolo delle acque di seconda pioggia con attenta valutazione di accorgimenti per diluire nel tempo l'apporto alla rete fognaria delle acque di prima pioggia.

Per la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile, la pianificazione dell'uso delle acque potrà avvenire:

- differenziando l'utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica;
- limitando al fabbisogno potabile in senso stretto l'utilizzo di fonti di pregio (acquedotto ed acquiferi profondi);
- prevedendo l'utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (esempio pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).

6.2.6. Paesaggio

⁴³ La presente disciplina non si applica per le aree o le attività di cui all'art. 3 del R.R. del 24 marzo 2006, n° 4 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'art. 52, comma 1, lettera a) della LR del 12 dicembre 2006 n° 26", dove vige quanto indicato nel regolamento stesso.

Obiettivi

Le politiche per la valorizzazione del paesaggio si basano sulla individuazione delle invariati territoriali operata con le “tutele”, operative con l’articolazione di norme, attraverso il Piano delle regole, per modificare coerentemente la struttura territoriale, in modo che gli interventi proposti sappiano inserirsi nell’evoluzione dei caratteri strutturali. L’insieme delle letture, interpretazioni e direttive, proposte e regole costituisce la “Carta del paesaggio” e gli elementi strutturali il paesaggio, come anticipato in precedenza, sono individuati nelle seguenti tutele:

- tutela storica
- tutela vegetazionale
- tutela della rete irrigua
- tutela paesistica
- tutela naturalistica.

Azioni

Le azioni proposte dal Piano sono finalizzate a salvaguardare e valorizzare la presenza degli elementi della Rete Ecologica Regionale, della Rete Ecologica Provinciale e della Rete Ecologica Comunale coerente e correlata con gli elementi di livello superiore, così come indicati all’interno del piano. Pertanto, l’insieme delle azioni previste dal PGT sono finalizzate alla valorizzazione e al potenziamento del ruolo di connessione ecologica svolto dal contesto di riferimento e dai suoi elementi primari di valenza ecologica, ambientale e paesaggistica, quali il Canale Villoresi, torrente Rio Vallone, torrente La Valletta, cavo Vareggio e altri corsi d’acqua di importanza minore.

I cataloghi ed i repertori dei valori storici ed ambientali sono organizzati nei documenti del quadro conoscitivo del PGT, integrato dalle indicazioni di dettaglio e dalle regole operative contenute nel Piano delle regole e nell’apparato normativo, che costituiscono riferimenti vincolanti per l’attuazione degli interventi.

Sulla base dei contenuti della cartografia del PTCP, ed a seguito di una fase di rettifica e miglioramento del set di informazioni, si raffigurano nella cartografia di piano gli elementi che costituiscono il sistema ecologico e paesaggistico che caratterizza il territorio comunale.

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

6.3. VALENZA PAESISTICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La variante di piano conferma i contenuti paesistico ambientali e svolge una fase di approfondimento, verifica e miglioramento del sistema di informazioni e dati derivanti da

livelli di pianificazione sovralocale, ovvero da quanto deriva dall'avvenuto riconoscimento della Rete Ecologica Regionale e dai contenuti ecologici e paesistici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

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

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

Anche in relazione al recente aggiornamento del PTCP della Provincia di Milano, all'interno del Titolo I – Sistema paesistico-ambientale e difesa del suolo delle norme provinciali, viene confermata, ed aggiornata rispetto al piano vigente, la presenza sul territorio comunale dei seguenti ambiti ed elementi:

Ambiti ed elementi di prevalente valore naturale

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

Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale

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

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

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

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

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

Difesa del suolo

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

Tutale e sviluppo degli ecosistemi

- Rete ecologica provinciale (art. 43 norme di attuazione del PTCP)
- Gangli primari e secondari (art. 44 norme di attuazione del PTCP)

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

Infine, nella cartografia di piano, compresa la carta dei vincoli, si aggiungono anche gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico: sulla base dell'individuazione del PTCP è stata effettuata un'attività di verifica finalizzata a rettificare, precisare e migliorare la loro individuazione, sulla base di oggettive risultanze derivanti dallo stato di fatto delle aree interessate e dalla coerenza con le previsioni del vigente PGT, come indicato dal comma 1 e 2 dell'art. 62 delle norme del vigente PTCP.

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

6.4. VALENZA ECOLOGICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

E' stata elaborata una nuova cartografia riguardante la rete ecologica, Tavola Dp.05.6 – Elementi della rete ecologica, che si fonda sui seguenti elementi di livello regionale e provinciale:

- corridoio ecologico regionale primario a bassa o moderata antropizzazione, cui si aggiungono elementi di secondo livello della RER. Entrambi gli elementi si sviluppano nella parte ovest del territorio comunale, attraversandolo da nord a sud, lungo il corso del Rio Vallone;
- corridoio ecologico primario di collegamento tra Rio Vallone e Trezzo sull'Adda, nella parte nord del territorio comunale;
- corridoio ecologico secondario di collegamento tra naviglio Martesana e fiume Adda, nella parte est del territorio comunale;
- Dorsale Verde Nord, nella parte ovest del territorio comunale;
- corso del Rio Vallone individuato come elemento principale dei corridoi ecologici fluviali della rete provinciale;
- corsi d'acqua minori, Trobbia, Trobbietta, Gura e Cavo Vareggio, che attraversano da nord a sud il territorio comunale, individuati come elementi con caratteristiche attuali di importanza ecologica;
- sempre nella parte nord-ovest del territorio comunale, in prossimità del tracciato autostradale, è individuato un varco perimetrato e il tracciato dell'autostrada come barriera infrastrutturale.

La carta della rete ecologica, dopo aver riconosciuto gli elementi di scala sovracomunale, individua diverse tipologie di aree/ambiti con valenza ambientale ed ecologica che compongono la Rete Ecologica Comunale:

- il corridoio ecologico, in direzione nord-sud, lungo il corso del torrente Trobbietta, costituito prevalentemente da aree boscate;
- il corridoio ecologico, in direzione nord-sud, lungo il torrente Gura e Cavo Vareggio, costituito prevalentemente da aree boscate;
- la connessione ecologica, in direzione est-ovest, tra il torrente Rio Vallone e le aree agricole del comune di Trezzano Rosa, che attraversa il torrente Trobbietta e il torrente Vareggio, oltre a coinvolgere aree a verde urbano collocate lungo via Donizzetti, lato ovest e lato est;
- le aree agricole produttive, con funzioni di salvaguardia e conservazione dei valori esistenti, a supporto della rete ecologica, che interessano la parte nord, ovest ed est del territorio comunale;
- il sistema del verde urbano con funzione ricreativa e fruitiva, in prevalenza collocato all'interno del tessuto urbano consolidato;
- il sistema del verde urbano con prevalente dominanza ambientale e caratterizzate da un'elevata presenza di elementi arborei ed aree boscate;
- il sistema delle aree di riqualificazione ambientale e paesistica collocate lungo le principali infrastrutture di livello sovracomunale, quali il tracciato dell'autostrada A4, della strada provinciale Cambiagio-Trezzano Rosa e della strada provinciale Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda.

Il sistema delle aree verdi di Basiano si fonda sulle aree che si affacciano lungo il torrente Rio Vallone, Trobbietta e il Cavo Vareggio, oltre a tutti gli altri corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale. Si tratta aree di dimensioni significative che dovranno svolgere funzioni di:

- valorizzazione e qualificazione degli elementi sensibili presenti nel paesaggio e della loro funzione naturalistica ed ecologica (aree lungo i corsi d'acqua, aree boscate, ...);
- rafforzamento del sistema delle aree boscate con funzione ecologica, paesistica e di filtro, creando adeguate fasce tampone orientate verso gli spazi aperti;
- creazione di un sistema di aree fruibili ed utilizzabili da parte dei cittadini;
- costruzione di un rapporto organico tra aree agricole esterne e tessuto urbano al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti.

Il sistema delle aree verdi è completato da una serie di aree di medi e piccole dimensioni, collocate all'interno del tessuto urbano consolidato e prevalentemente al servizio della residenza e del sistema della città pubblica, ma che garantiscono la penetrazione della rete ecologica all'interno del contesto urbano.

Unisce il sistema delle aree verdi di livello urbano, una rete di percorsi ciclabili che si struttura utilizzando il percorso ciclabile lungo il Canale Villoresi e il Rio Vallone e presenta una distribuzione capillare di tracciati e di percorsi, anche attraverso l'utilizzo delle strade di campagna, ed è in grado di raggiungere i luoghi principali della città pubblica ed il sistema delle aree verdi.

7. MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

7.1. SCELTE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Premessa

Basiano è parte di un sistema territoriale, l'area Adda/Martesana, che vede la presenza di una serie di servizi di livello sovracomunale in grado di offrire funzioni e servizi ai propri cittadini all'esterno del territorio comunale: servizi scolastici per l'istruzione superiore, servizi sanitari e sociali, servizi amministrativi e culturali, infrastrutture per la mobilità su ferro sono posizionati nei comuni più importanti collocati in prossimità di Basiano (Vimercate, Trezzo sull'Adda e Cassano d'Adda per citare quelli più importanti).

Obiettivi

La variante di PGT conferma l'obiettivo principale del mantenimento dell'attuale sistema dei servizi e, soprattutto in prospettiva futura, del potenziamento delle specificità del sistema dei servizi di livello locale: servizi scolastici e culturali, servizi sociali e attrezzature sportive, aree verdi e parchi urbani, parcheggi e percorsi ciclabili.

Non si tratta quindi di scelte di forte polarizzazione territoriale, ma di potenziamento delle specificità locali rivolte principalmente ai cittadini residenti.

A questi si aggiungono due obiettivi rivolti al territorio circostante, il primo prevede il consolidamento del ruolo del PLIS Rio Vallone e il secondo lo sviluppo di un'area destinata all'insediamento di attività economiche di interesse sovracomunale, prevalentemente di carattere produttivo ed artigianale, che interessa il territorio di Basiano e di Masate.

Azioni

Prosecuzione del lavoro di approfondimento in corso con i comuni circostanti per una riorganizzazione dei servizi alla scala sovracomunale.

Integrazione e modifica della parte relativa al sistema paesistico delle norme del Piano delle Regole, sulla base dei contenuti delle norme del PTCP.

Integrazione e modifica delle norme del Piano delle Regole, sulla base dei contenuti del documento *“Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS”*, relative ai territori compresi all'interno del perimetro del Parco Rio Vallone.

Considerazioni

Le aree interessate costituiscono una preziosa risorsa per le strategie territoriali di larga scala, considerando il posizionamento all'interno del territorio dell'est milanese, la prossimità al sistema delle infrastrutture autostradali, ed anche al sistema aeroportuale milanese-lombardo (Linate e Orio al Serio).

7.2. COERENZA CON LE PREVISIONI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

Il paragrafo sviluppa il confronto tra le proposte della variante al Documento di Piano e gli obiettivi principali dei piani sovracomunali, in particolare del Piano Territoriale Regionale

– PTR, Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - PTPR e del recente aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.

Nei primi due casi sono stati definiti gli obiettivi tematici generali e specifici di possibile contatto con la variante al PGT.

Nel terzo caso sono stati selezionati una serie di temi per la descrizione delle modalità di recepimento delle previsioni del PTCP: quali effetti del PTCP, iniziative ed azioni per il sistema insediativo, il sistema delle infrastrutture della mobilità, gli ambiti agricoli strategici e la tutela e la valorizzazione paesistica ed ambientale, per la difesa delle risorse naturali.

7.2.1. Coerenza con il Piano Territoriale Regionale e Piano Paesistico Regionale

A livello regionale, gli obiettivi strategici definiti a livello comunitario sono stati in parte ripresi e dettagliati dallo strumento di pianificazione territoriale lombardo, ossia il PTR Piano Territoriale Regionale⁴⁴.

In tal senso, il PTR definisce a sua volta, al Punto 2.1. del Documento di Piano, specifici “Obiettivi Tematici” per i diversi tematismi individuati, quali Ambiente, Assetto Territoriale e Uso del Suolo (qui di seguito selezionati per i punti di contatto con i contenuti della variante al PGT):

Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni)

- TM 1.1 Migliorare la qualità dell’aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti (ob. PTR 1, 5, 7, 17);
- TM 1.2 Tutelare e promuovere l’uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l’utilizzo della “risorsa acqua” di qualità, in condizioni ottimali e durevoli (ob. PTR 3, 4, 7, 16, 17, 18);
- TM 1.4 Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d’acqua (ob. PTR 8, 14, 16,17);
- TM 1.5 Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d’acqua (ob. PTR 7, 10, 15, 16, 17, 19, 21);
- TM 1.7 Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico (ob. PTR 1, 8,15);
- TM 1.8 Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli (ob. PTR 7, 8, 13, 16, 17);
- TM 1.9 Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate (ob. PTR 14, 17, 19);
- TM 1.10 Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale (ob. PTR 9, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24);
- TM 1.11 Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale (ob. PTR 11, 14, 19, 21, 22);
- TM 1.12 Prevenire, contenere e abbattere l’inquinamento acustico (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 17, 18, 20, 22);
- TM 1.13 Prevenire, contenere e abbattere l’inquinamento elettromagnetico e luminoso (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 8, 11, 15, 17, 20, 22);
- TM 1.14 Prevenire e ridurre l’esposizione della popolazione al radon indoor (ob. PTR 5, 7, 8).

⁴⁴ Approvato dal Consiglio Regionale il 19 gennaio 2010.

Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali):

- TM 2.2 Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate (ob. PTR 3, 4, 5, 7, 13, 18, 22);
- TM 2.6 Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali (ob. PTR 7, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 24);
- TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano (ob. PTR 5, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 20);
- TM 2.13 Contenere il consumo di suolo (ob. PTR 2, 5, 6, 13, 14, 21);
- TM 2.14 Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti (ob. PTR 1, 5, 15, 16, 20, 21, 22).

Il PTR suddivide il territorio regionale in “Sistemi territoriali” per i quali definisce specifici obiettivi verso cui tendere in sede di pianificazione comunale. Il Comune di Basiano ricade all’interno del “Sistema Territoriale Metropolitano”, per il quale valgono i seguenti obiettivi specifici (selezionati per vicinanza ai temi che verranno affrontati dalla variante):

- ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7, 8, 17):
 - prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto e dagli impianti industriali soprattutto in ambito urbano;
 - ridurre l’inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell’aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell’energia, sulle emissioni industriali e agricole;
 - promuovere la gestione integrata dei rischi presenti sul territorio;
 - tutelare il suolo e le acque sotterranee dai fenomeni di contaminazione e bonifica dei siti contaminati anche attraverso la creazione di partnership pubblico-private sostenute da programmi di marketing territoriale.
- ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17):
 - sviluppare politiche per la conoscenza e la tutela delle biodiversità vegetale e animale sostenute dal mosaico di habitat che si origina in città;
 - sviluppare la rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica e dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti, costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa;
 - tutelare le risorse idriche sotterranee e superficiali attraverso la prevenzione dall’inquinamento e la promozione dell’uso sostenibile delle risorse idriche;
 - promuovere l’efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili; in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità e il solare termico.

- **ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17):**
 - ripristinare gli alvei dei fiumi e realizzare politiche per la tutela dei fiumi e per la prevenzione del rischio idraulico, anche attraverso una maggiore integrazione degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico;
 - ridurre l'inquinamento delle acque e riqualificare i corsi d'acqua innalzando progressivamente la qualità delle acque;

- **ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21):**
 - applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie;
 - valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi;
 - recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate, ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde;
 - tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane;
 - valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano, ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura;
 - assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come precondizione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo.

- **ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 23);**

- **ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20):**
 - valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza;
 - aumentare la competitività dell'area, migliorando in primo luogo l'immagine che l'area metropolitana offre di sé all'esterno e sfruttando l'azione catalizzatrice di Milano.

- **Uso del suolo:**
 - limitare l'ulteriore espansione urbana;
 - favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
 - conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale
 - evitare la dispersione urbana;

- mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile;
- nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico.

In applicazione dell'art. 19 della LR 12/2005, il Piano Regionale ha anche natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico, ai sensi della legislazione nazionale⁴⁵.

La parte paesistica del PTR colloca il territorio in cui si inserisce il Comune Basiano nella “*Fascia dell’alta pianura*” (Tavola A del PPR) e all’interno del “*Sistema paesistico-ambientale del paesaggio dei ripiani diluviali e dell’alta pianura asciutta*” .

In conclusione, è possibile evidenziare che le scelte del PGT vigente ed anche della variante in itinere, si pongono in coerenza con gli obiettivi enunciati dal PTR per ciò che riguarda il sistema territoriale cui appartiene Basiano e i territori interessati dagli interventi proposti dal piano.

7.2.2. Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

A livello provinciale, lo strumento di pianificazione di riferimento che detta specifici obiettivi ed indirizzi di interesse ambientale e di sviluppo insediativo per i temi oggetto della Variante di PGT, è il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano (PTCP), adeguato ai sensi dell’articolo 17, comma 10 della LR 12/2005 e s.m.i.⁴⁶, che ha ridefinito l’assetto normativo, il sistema degli indicatori finalizzati alla verifica di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali.

Effetti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 2 Nda PTCP)

Le regole impostate dal PTCP sono sensibili alla situazione vincolistica delle singole parti del territorio: le regole sono dotate di “maggior forza” nelle aree già assoggettate a vincoli ambientali, paesistici, di interesse storico e archeologico, di assetto idrogeologico.

Il PTCP contiene le seguenti tipologie di disposizioni normative:

- **Obiettivi:** identificano le condizioni ottimali di assetto, trasformazione e tutela del territorio e quelle di sviluppo economico-sociale programmate dal PTCP e perseguite mediante la sua attuazione, comprendendo e integrando gli obiettivi di sostenibilità desunti dalla VAS;
- **Indirizzi:** enunciano scopi e finalità all’attività di programmazione territoriale della Provincia e dei Comuni e precisano modalità di intervento, orientamento e criteri che i Comuni osservano nei propri atti di pianificazione con la facoltà, in tale sede, di articularli e meglio specificarli, al fine di perseguire gli obiettivi del PTCP;
- **Previsioni prescrittive e prevalenti:** richiedono, agli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale dei Comuni, l’emanazione di regole con efficacia

⁴⁵ Il PTR in tal senso ha assunto, consolidato ed aggiornato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), integrandone la sezione normativa. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è divenuto così sezione specifica del PTR di disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

⁴⁶ Approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n° 93 del 17 dicembre 2013, che ha acquisito efficacia il 19 marzo 2014.

conformativa, demandando ad essi la verifica dei presupposti e l'individuazione a scala di maggior dettaglio delle aree concretamente interessate.

Le previsioni prescrittive dirette incidono sui beni vincolati e prevalgono sulle disposizioni comunali vigenti e riguardano:

- aree soggette a vincoli vigenti D.Lgs. n° 490/1999 (artt. 2, 139 e 146);
- aree sottoposte a PAI vigente;
- elementi esattamente individuabili quali geositi (art.22), fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 23), aree e fasce boscate (art. 51 e 52).

Si tratta in prevalenza di ambiti già subordinati a vincoli emessi dallo Stato, la cui regolamentazione è dettagliata in sede di PTCP.

La strategia di fondo che orienta e caratterizza l'adeguamento del PTCP è finalizzata al rafforzamento del policentrismo quale elemento costitutivo del territorio milanese, oggi appannato dallo sviluppo più recente concentrato in forma radiale sul polo regionale di Milano, puntando prevalentemente su:

- potenziamento della “densità qualificata” dei poli del sistema urbano policentrico;
- qualificazione ed estensione delle reti infrastrutturali, rafforzando le connessioni trasversali, prolungando verso l'esterno la rete metropolitana e i servizi ferroviari e potenziando il sistema degli interscambi;
- qualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano, agricolo e naturalistico salvaguardando gli spazi aperti tra polo e polo e tra questi e il polo centrale;
- potenziamento e riqualificazione del sistema paesistico-ambientale con la costruzione di un sistema a rete degli spazi verdi, articolato in una Rete verde, nelle Grandi Dorsali Territoriali (Dorsale Verde Nord, Dorsali Est e Ovest rappresentate dalle valli dell'Olonza e del Lambro), nel Sistema dei Navigli.

Obiettivo centrale per il PTCP è la “qualità” intesa come concetto complesso verso cui concorrono aspetti di valenza paesistica, ambientale, estetico-percettiva, funzionale e relazionale. Di particolare rilievo è il tema degli spazi aperti e delle aree di frangia, correlati a quello della qualità ambientale e spaziale degli insediamenti urbani.

Occorre evidenziare che l'aggiornamento del PTCP, ha individuato 6 macro-obiettivi, di cui almeno 5 riscontrabili all'interno delle progettualità inserite nella variante al vigente PGT di Basiano.

Macro-obiettivi del PTCP	Coerenza con la Variante al PGT
Macro-obiettivo 1: Compatibilità paesistico ambientale delle trasformazioni	√
Macro-obiettivo 2: Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sue integrazioni con il sistema insediativo	
Macro-obiettivo 3: Potenziamento della rete ecologica	√
Macro-obiettivo 4: Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo del suolo	√
Macro-obiettivo 5: Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare	√
Macro-obiettivo 6: Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo	√

Sempre all'interno del recente aggiornamento si ritrovano una serie di “Grandi Progetti Territoriali del PTCP”, che riguardano temi e politiche territoriali trasversali al Piano e ai suoi obiettivi strategici. Basiano si ritrova all'interno dei seguenti progetti:

- “Nuovi paesaggi”: le grandi dorsali territoriali. Per dare unitarietà al territorio della provincia milanese, caratterizzato da una urbanizzazione diffusa, discontinua e frammentata, è necessario creare un'armatura infrastrutturale adatta alle esigenze di interconnessione delle persone, delle merci e delle informazioni, ma anche mantenere e, in alcuni casi, realizzare un tessuto connettivo ambientale per la circolazione dell'acqua, dell'aria e delle altre componenti naturali che possa tenere in equilibrio questo nuovo ecosistema e ne consenta la più ampia permeabilità. Le linee d'azione del progetto saranno dunque quelle della riduzione del consumo di suolo e della tutela dei beni ambientali e paesaggistici, al fine di superare le criticità del territorio postindustriale. La riduzione del consumo di suolo è perseguita tenendo conto delle strategie insediative del PTCP, degli obiettivi di concentrazione degli insediamenti, della densificazione della forma urbana e di innalzamento della qualità abitativa. La tutela paesaggistica e ambientale affronta con particolare riguardo il tema del recupero e della riqualificazione del degrado ambientale che si manifesta particolarmente nelle aree di confine, laddove le diverse funzioni che si contendono il territorio entrano in contatto l'una con l'altra. In questo contesto assumono grande importanza la difesa dei corridoi ecologici, nonché una particolare attenzione al tema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato;
- una delle grandi dorsali territoriali è la “Dorsale Verde Nord”. Da est ad ovest, dall'Adda al Ticino, è prevista una fascia trasversale di connessione delle numerose aree protette (Parchi regionali e PLIS) e le residue aree agricole. Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla definizione funzionale e ambientale dei rapporti con l'edificato e con i nodi infrastrutturali per trasformare in nuove forme di paesaggio urbano/rurale/naturalistico le criticità attualmente esistenti.

Il PTCP vigente definisce, altresì, le “Unità Paesistico Territoriali”, costituenti l'articolazione del territorio provinciale in macro-aree aventi caratteri sufficientemente omogenei dal punto di vista paesistico-ambientale e gli indirizzi di tutela costituiscono il primo inquadramento paesistico da adottare negli atti di pianificazione territoriale.

Basiano è inserito all'interno della “Alta pianura asciutta”, costituita da un'ampia fascia pianeggiante a substrati grossolani, compresa tra il fiume Lambro e la Valle dell'Adda. Le superfici sono pianeggianti ma, in alcune zone, sono interessate da ampie ondulazioni; attualmente il paesaggio è caratterizzato da un'attività agricola poco differenziata e frammentata, condotta in asciutto, con zone coltivate a seminativo e a prato, frammiste a poche aree boscate. Soltanto nell'alta pianura di Trezzo il tessuto agrario risulta essere ben conservato e poco frammentato. Per queste aree, il PTCP prevede i seguenti Programmi di azione paesistica:

- promozione di politiche di intervento e proposte progettuali, quali la riattivazione dei fontanili, finalizzate a ridurre il fenomeno della risalita dell'acqua superficiale;
- valorizzazione del paesaggio agrario anche attraverso l'introduzione nella produzione agricola di tecniche colturali ecocompatibili (agricoltura biologica); devono essere favoriti e incentivati la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale, l'equipaggiamento della campagna (formazione di siepi e filari), gli interventi di forestazione;
- realizzazione di itinerari ciclopedonali di interesse paesistico-ambientale, al fine di valorizzare gli elementi di interesse storico-architettonico presenti sul territorio.

Infine, occorre evidenziare che, all'interno della tavola dell'adeguamento del PTCP relativa agli ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica, la parte nord-ovest del territorio di Basiano, unitamente a quello est di Cambiagio e Cavenago di Brianza, lungo il torrente Rio Vallone, è individuata un'ampia area classificata come "Area a rischio di conurbazione e saldatura dell'urbanizzato che compromettono la funzionalità ecologica". Per queste aree, in aggiunta a quanto già definito dagli indirizzi di tutela regionali⁴⁷, vengono definiti obiettivi finalizzati a:

- favorire gli interventi di recupero e riqualificazione, eventualmente puntuali, dei contesti e dei beni degradati ai fini di reintegrare, reinterpretare o realizzare nuovi valori paesaggistici;
- conseguire il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.

Iniziative e azioni per la tutela e la valorizzazione paesistica e ambientale, per la difesa delle risorse naturali (Capo IV - NdA PTCP)

Il PGT promuove, in coerenza con le indicazioni dell'art. 55 delle NdA del PTCP, azioni volte al recupero e alla valorizzazione dei luoghi e delle emergenze storico, architettoniche, degli ambiti di rilevanza paesistica, degli ambiti fluviali, dello sviluppo degli ecosistemi, mediante le seguenti azioni:

- interventi di recupero paesistico-idraulico dei fiumi, dei corsi d'acqua minore e dei fontanili, al fine di ridurre il rischio idraulico;
- interventi a sostegno delle aziende agricole quali presidi diffusi del territorio rurale per la riqualificazione del paesaggio agrario, promuovendo le coltivazioni tipiche della tradizione locale, mediante accordi con operatori agricoli;
- incremento dell'equipaggiamento vegetazionale mediante rimboschimenti e creazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità;
- sostegno ai PLIS per politiche di riqualificazione e potenziamento degli ambiti naturalistici e paesistici;
- ampliare, in accordo con le Amministrazioni Comunali interessate, il PLIS del Rio Vallone;
- realizzazione di percorsi ciclopedonali per valorizzare gli elementi di interesse storico-architettonico presenti sul territorio.

Iniziative e azioni per il sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Titolo II – NdA PTCP)

Aggiornamento ed ampliamento, all'interno del territorio comunale, della presenza delle aree agricole di interesse strategico, individuate dal PTCP, in coerenza con quanto previsto dall'art. 61 delle NdA del PTCP, il PGT promuove azioni orientate a:

- mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree;
- migliorare i contesti territoriali periurbani e la qualità delle espansioni insediative in adiacenza e al contorno delle aree produttive agricole;
- migliorare la qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni urbanistiche e delle espansioni edilizie;
- contenere le trasformazioni urbanistiche e le espansioni edilizie in conflitto con la produzione agricola e comportanti consumo di suolo;

⁴⁷ Parte IV del PPR – Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado, nonché le disposizioni di cui all'art. 28 del PPR vigente.

- tutelare gli ambiti agricoli e i terreni limitrofi dagli insediamenti abusivi e dagli utilizzi impropri o, comunque, da attività comportanti rischi di danneggiamento o d'impovertimento delle funzioni antropiche, agricole e dei valori paesaggistici o ambientali a ciò connessi;
- tutelare e valorizzare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera e mantenere un rapporto equilibrato tra suolo impermeabile e filtrante, anche al fine di conservare un'adeguata dimensione delle superfici filtranti per svolgere funzioni ecologiche;
- utilizzare gli ambiti agricoli come trama territoriale per la creazione di corridoi o reti ecologiche, in particolare per le connessioni con il verde urbano;
- perseguire la continuità e funzionalità delle reti ecologiche e l'integrazione con reti di livello urbano, mantenere la continuità degli spazi aperti tra l'edificato e i paesaggi agrari;
- tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
- favorire le colture agroambientali compatibili al posto delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale, incentivare l'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificate e di produzioni con tecniche agricole integrate;
- valorizzare le produzioni tipiche di pregio della tradizione locale e di nicchia, soprattutto nelle aree dell'agricoltura periurbana, promuovendo in particolare la sicurezza alimentare, la qualità e la filiera corta anche attraverso l'introduzione e la valorizzazione dei mercati degli agricoltori;
- potenziare la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili anche mediante l'individuazione di percorsi turistici culturali ed enogastronomici e l'attivazione di itinerari ciclo-pedonali o equestri;
- utilizzare in via prioritaria, per le attività e gli usi ammessi, gli edifici esistenti e localizzare eventuali nuovi edifici in contiguità con quelli esistenti, nel rispetto della trama del tessuto agricolo storico.

Come anticipato, la variante al PGT, recepisce l'individuazione degli ambiti agricoli strategici definiti dalla Tavola 06 – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del vigente PTCP, ed ha svolto una fase di approfondimento e verifica, con precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze alla scala comunale, come previsto dal comma 1 e comma 2 dell'art. 62 delle norme del PTCP. Tale attività ha portato ad un incremento della superficie degli ambiti strategici di 119.560 mq, rispetto alla superficie attualmente indicata negli elaborati del PTCP.

La variante di PGT riconosce come ambiti agricoli una superficie territoriale di 2.540.518 mq, pari a poco più del 50% della superficie comunale, in incremento di oltre il 20% rispetto al piano vigente. Infatti, la superficie complessiva delle aree agricole del vigente PGT è di 1.940.150 mq, poco più del 40% della superficie comunale.

La superficie agricola prevista dalla variante al PGT è suddivisa tra ambiti agricoli strategici, 2.235.807 mq, di cui 1.100.414 mq di rilevanza paesaggistica e aree agricole produttive, 304.711 mq.

Iniziative e azioni per il sistema infrastrutturale della mobilità (Titolo III – NdA PTCP)

In coerenza con quanto previsto dall'art. 64 delle NdA del PTCP, il PGT promuove azioni orientate a:

- incrementare la dotazione di piste e percorsi ciclabili protetti;

- integrare le reti di mobilità ciclabile e pedonale con le aree pedonali ed i percorsi destinati alla fruizione del territorio e dei parchi;
- favorire lo sviluppo di una rete ciclabile di supporto agli spostamenti operativi quotidiani, connessa ai nodi di interscambio del trasporto pubblico e ai principali generatori di traffico;
- favorire la realizzazione di servizi destinati allo sviluppo della ciclabilità quali il bike sharing e la costruzione di velo stazioni;
- assoggettare lo sviluppo del sistema infrastrutturale ad azioni mirate alla riduzione del consumo di suolo con adeguata progettazione delle aree contermini;
- migliorare l’inserimento ambientale e paesistico delle nuove infrastrutture viabilistiche e di quelle da potenziare sia mediante soluzioni progettuali ambientalmente compatibili, sia proponendo adeguate opere di mitigazione e compensazione degli interventi.

Iniziative e azioni per il sistema insediativo (Titolo IV – Nda PTCP)

Obiettivi per il sistema insediativo (art. 69 delle Nda)

In coerenza con quanto previsto dalle norme del PTCP, il PGT di Basiano si fonda sulla strategia delle trasformazioni e sulla qualificazione delle aree di frangia, secondo i seguenti obiettivi specifici:

- definire modelli localizzativi coerenti con un territorio basato sullo sviluppo delle vocazioni e sul sostegno all’innovazione;
- favorire la densificazione qualificata nel Territorio Urbanizzato (TU), concentrando i servizi e l’eventuale fabbisogno abitativo, subordinando le trasformazioni esterne al TU, al miglioramento della densità al suo interno;
- mettere in atto politiche insediative non dissipative, orientate a ridurre il consumo di suolo e garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni, limitare l’effetto sprawl e l’addensamento lungo i tracciati della viabilità;
- perseguire l’identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante, collocando le espansioni insediative in stretta continuità con il territorio urbanizzato ed evidenziando la percezione dei confini dell’urbano con l’eventuale ridefinizione dei margini;
- incentivare e concorrere alla realizzazione di abitazioni di housing sociale per le categorie più disagiate.

Criteri dimensionali delle previsioni insediative (art. 70 delle Nda)

Ai sensi del comma 2 dell’articolo 70, Basiano appartiene ai “*Comuni non polo esterni alla città centrale*”.

Verifica delle precondizioni al consumo di suolo (art. 70, comma 4 delle Nda)

Così come argomentato nella presente relazione, la variante al vigente PGT non prevede interventi di nuovo consumo di suolo e, pertanto, non vi è necessità di verificare lo stato di attuazione delle previsioni di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Anzi, rispetto al consumo di suolo del piano vigente, la variante al PGT prevede una riduzione pari a circa 75.000 mq, con una riduzione del consumo di suolo complessivo attorno al 4%, rispetto al piano vigente.

Secondo le indicazioni delle norme del PTCP, in relazione ai criteri di dimensionamento delle previsioni insediative (art. 70 delle norme), si provvede alla verifica delle seguenti condizioni, confrontando il PGT vigente con la variante:

- riuso di almeno il 40% delle aree degradate o dismesse⁴⁸ (art. 70, comma 4, lettera a): la variante al PGT prevede solamente interventi di miglioramento attuativo degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa previsti dal piano vigente e, pertanto, non è stato calcolato il suddetto indice;
- miglioramento della concentrazione degli insediamenti⁴⁹ (art. 70, comma 4, lettera b): la variante al PGT determina un valore di concentrazione inferiore, ovvero $Ci1 = 4,55$, rispetto a quello del vigente PGT, ovvero $Ci0 = 4,74$.

La Tavola Dp.05.3 – Verifica di compatibilità con il PTCP, dimostra che la variante del PGT di Basiano, consegue il raggiungimento degli obiettivi indicati in precedenza, ed è migliorativa rispetto alle previsioni contenute nel PGT vigente.

Verifica degli indicatori di sostenibilità (art. 71 delle Nda)

Il PGT di Basiano, in coerenza con le indicazioni del PTCP, promuove la qualificazione delle trasformazioni, migliora il rapporto tra insediamenti e servizi, sostiene la progettazione architettonica di qualità ed ecosostenibile e mantiene un'elevata qualità sociale e vitalità economica degli insediamenti.

A tal fine, per gli interventi di riqualificazione e di trasformazione previsti dal piano, sono definiti i seguenti ulteriori obiettivi:

- considerare gli elementi di degrado come opportunità di recupero qualitativo dei luoghi, in particolare nelle aree di frangia, ridisegnando i margini che separano la città dalla campagna e qualificando gli interventi di housing sociale, quali motori virtuosi di recupero urbano;
- coordinare la qualità architettonica degli interventi, delle opere di mitigazione e ambientazione paesaggistica, anche al fine di potenziare il sistema delle dotazioni ecologiche e ambientali;
- promuovere un adeguato mix funzionale, evitando di creare ambiti monofunzionali, favorendo le relazioni di vicinato anche al fine di contribuire alla coesione sociale e al miglioramento della sicurezza del territorio;
- favorire l'utilizzo di materiali naturali e ambientalmente sostenibili nell'edilizia, evitando l'impiego di sostanze potenzialmente dannose per la salute e favorendo l'utilizzo di prodotti riciclati e riciclabili;
- favorire la progettazione orientata a controllare i consumi delle risorse primarie, le opportunità di risparmio, le possibilità di ottimizzazione, riciclo e recupero di energia, acqua e rifiuti;

⁴⁸ Rapporto percentuale tra la somma delle superfici territoriali delle aree con recupero in corso, di quelle dotate di PA, che ne prevede il recupero e di quelle per le quali è previsto il recupero dallo strumento urbanistico adottato e la somma delle aree degradate o dismesse presenti sul territorio comunale, intendendosi come tali anche quelle con destinazioni non specificatamente produttiva.

⁴⁹ Rapporto percentuale tra il perimetro del TU di ogni singolo nucleo, ad esclusione degli insediamenti sparsi di estensione inferiore a 10 ettari e la circonferenza di un cerchio con superficie equivalente a quella del nucleo stesso (Ci). Per TU si intende il Territorio Urbanizzato, inteso come superficie urbanizzata ed in via di urbanizzazione calcolata sommando le parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate a condizione che i relativi piani attuativi siano già stati adottati alla data di adozione del nuovo PGT o sue varianti (articolo 70, comma 1, lettera a) delle Nda).

- incentivare il raggiungimento di elevati standard di efficienza energetica negli edifici, promuovendo progetti architettonici e tecnologie edilizie di qualità energetica;
- migliorare l'efficienza della gestione dell'acqua negli edifici, relativamente all'approvvigionamento per usi potabili, per l'irrigazione e per gli eventuali interventi di regolazione del clima interno;
- concorrere a ridurre il volume degli scarichi di punta delle acque meteoriche sulle reti di smaltimento facilitandone il recupero per usi compatibili;
- strutturare il verde di quartiere al fine di valorizzarne la capacità di mitigare gli effetti sul clima, in relazione alla funzione di controllo dei flussi d'acqua, di filtro delle contaminazioni, di produzione di ossigeno, al fine di compensare gli impatti delle trasformazioni;
- coordinare le trasformazioni rispetto al territorio consolidato, estendendo i vantaggi dei nuovi interventi alle porzioni di città esistente, migliorandone la qualità, anche attraverso la perequazione e la compensazione;
- promuovere la localizzazione di parchi fotovoltaici all'esterno delle aree agricole e dei contesti di pregio paesistico, favorendo altresì la localizzazione nei contesti urbanizzati terziari, commerciali o produttivi, in particolare incentivando l'utilizzo delle superfici di copertura degli edifici;
- ridurre le situazioni di degrado del clima acustico, con particolare attenzione ai ricettori sensibili e monitorare il livello di inquinamento luminoso;
- migliorare le condizioni di compatibilità ambientale degli insediamenti produttivi e limitare le situazioni di pericolo e di inquinamento connesse ai rischi industriali.

7.3. AGGIORNAMENTO DEGLI INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DEL PIANO

Il recente aggiornamento del PTCP della Provincia di Milano ha ridefinito e semplificato il set di indicatori finalizzato a verificare la compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP.

Si ricorda che all'interno del vigente PGT, l'art 3 – Indicatori per la valutazione ambientale, il monitoraggio e le varianti del Piano di Governo del Territorio dei criteri di attuazione del Documento di Piano, unitamente al Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica del vigente PGT, già individuavano un elenco dettagliato e puntuale di indicatori finalizzati a misurare gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi.

La tabella che segue riporta l'elenco di indicatori contenuto nel "Rapporto Preliminare", elaborato all'interno della procedura di assoggettabilità a VAS, integrato ed aggiornato con i nuovi indicatori previsti dal PTCP della Provincia di Milano e con quelli indicati da ARPA⁵⁰. Tale elenco di indicatori verrà riportato anche all'interno dell'articolo 3 dei citati criteri di attuazione del Documento di Piano.

Come si può notare dalla lettura della tabella che segue, rispetto agli obiettivi stabiliti dal PGT vigente, la variante migliora le prestazioni degli obiettivi per ciò che riguarda le categorie del "Territorio", dell' "Ambiente e paesaggio" e della "Mobilità", mentre si registra una leggera riduzione per ciò che riguarda le categorie "Verde" e "Servizi", a

⁵⁰ Vedi elaborato PGT.06 – Esame e controdeduzioni delle osservazioni.

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano - Relazione illustrativa

seguito della scelta della variante di ridurre la dotazione complessiva di aree a servizi e la conseguente restituzione alla destinazione agricola di queste aree.

Indicatore di riferimento	Valore PGT vigente	Valore Variante PGT
Categoria: TERRITORIO		
Indice di consumo di suolo (% su totale superficie territoriale)	41,80	40,15
Riuso aree degradate e dismesse – Art. 70, comma 4, lettera a)		
Miglioramento della concentrazione (Ci) – Art. 70. comma 4, lettera b)	4,74	4,55
Indice aree agricole (% su totale superficie territoriale)	42,27	55,34
Livello di occupazione degli edifici (Rapporto percentuale tra edifici residenziali occupati ed edifici residenziali presenti)		
Nuove attività commerciali insediate dall’approvazione del PGT (mq/anno)		
Nuove attività produttive insediate dall’approvazione del PGT (mq/anno)		
Intensità d’uso del suolo (% popolazione prevista su totale superficie territoriale)	0,104	0,096
Permeabilità dei suoli residenziali in zone di espansione (E) e di trasformazione (T)	+5%	+5%
Permeabilità dei suoli produttivi in zone di espansione (E) e di trasformazione (T)	+5%	+5%
Permeabilità dei suoli in modo profondo		
Superficie dei suoli contaminati e dei suoli bonificati (mq)		
Rapporto tra suoli bonificati e suoli da bonificare (mq/mq)		
Categoria: AMBIENTE E PAESAGGIO		
Indice aree protette (% su totale superficie territoriale)	19,02	33,77
Identità storico-culturale (% su totale superficie territoriale)	0,73	0,73
Connettività ambientale: incidenza delle infrastrutture lineari sugli habitat	3	4
Stato Ambientale delle acque superficiali		
Stato Ambientale delle acque sotterranee		
Capacità d’uso del suolo (% superficie esondabile/superficie territoriale)		
Esposizione a rumore degli edifici nel centro urbano		

Comune di Basiano – Variante al Piano di Governo del Territorio
Documento di Piano - Relazione illustrativa

Stato di qualità dell'aria		
Energia prodotta da fonti rinnovabili/Totale energia consumata		
Consumo energetico pro capite (% di energia prodotta da fonti rinnovabili su totale energia consumata)		
Categoria: VERDE		
Dotazione di aree verdi boscate (% su totale superficie territoriale)	12,47	13,41
Verde comunale al servizio della residenza/ n° di abitanti (mq/ab.)	62,60	45,81
Verde comunale al servizio della residenza/Superficie territoriale (% su totale superficie territoriale)	4,92	4,39
Accessibilità alle aree verdi		
Categoria: MOBILITA'		
Dotazione piste ciclo-pedonali (metri lineari per abitante)	4,30	4,49
Piste ciclabili e marciapiedi in rapporto all'estensione della rete viabilistica (mq/mq)		
Dotazione parcheggi (mq)	37.687	37.160
Flussi di traffico (n° veic./ora)		
Linee di trasporto pubblico e frequenza		
Categoria: SERVIZI		
Dotazione servizi pubblici (mq/ab.)	83,16	66,92
Accessibilità ai servizi pubblici e/o privati di uso pubblico		
Esposizione a rumore degli edifici pubblici		
Modalità di smaltimento rifiuti (% di rifiuti destinati alla raccolta differenziata sul totale)		

ALLEGATO A

**INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELLE VARIANTI. CONFRONTO TRA PGT
VIGENTE E PGT IN VARIANTE**

Sistema infrastrutturale

Modifica viabilità di accesso da nord all'ambito ATU3

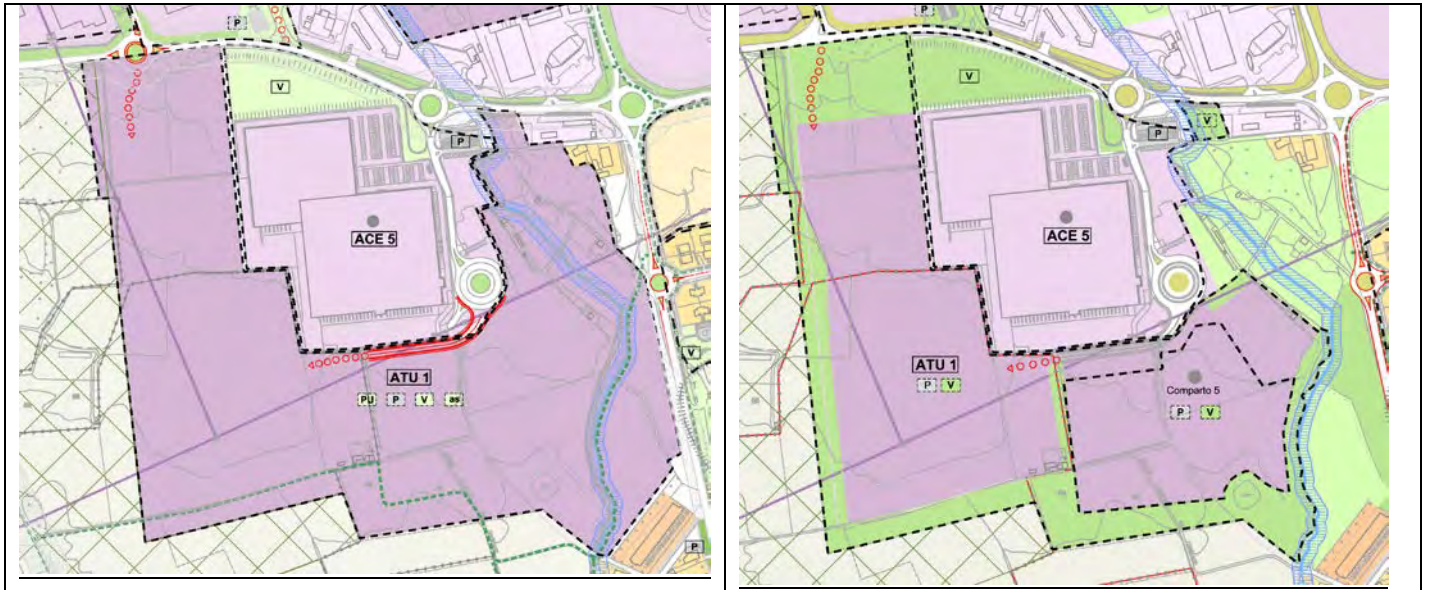


Sistema insediativo

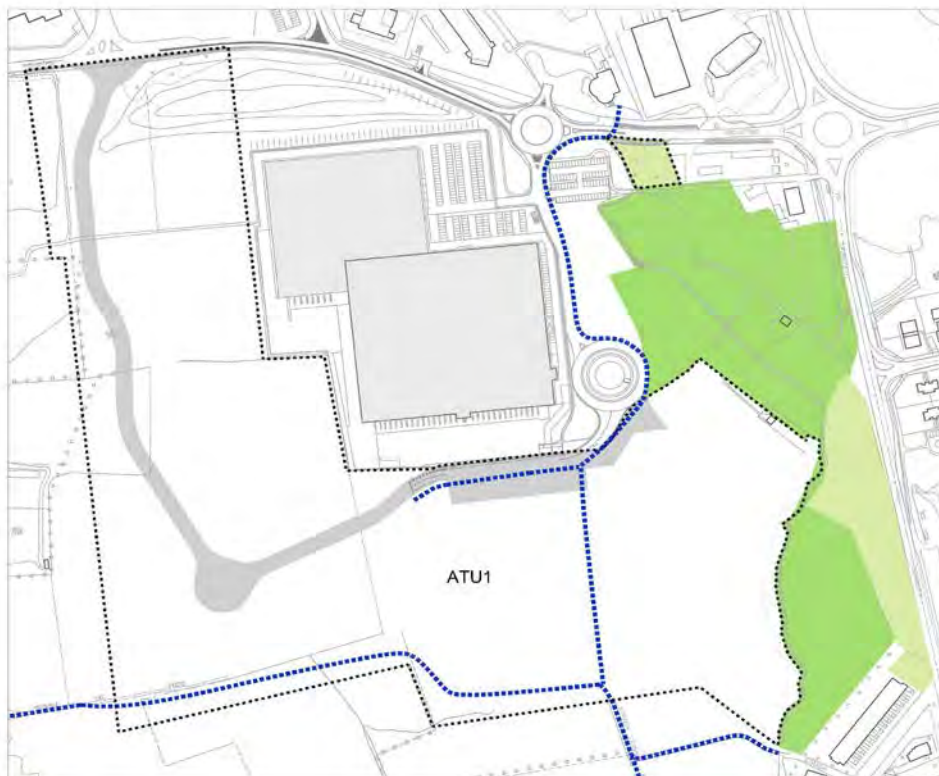
ACE1 –Assetto urbanistico



ATU1 – Modifica perimetro



ATU1 – Destinazione e qualificazione aree escluse dalla perimetrazione



- Aree Agricole produttive = 30819 mq
- Verde urbano = 9320 mq

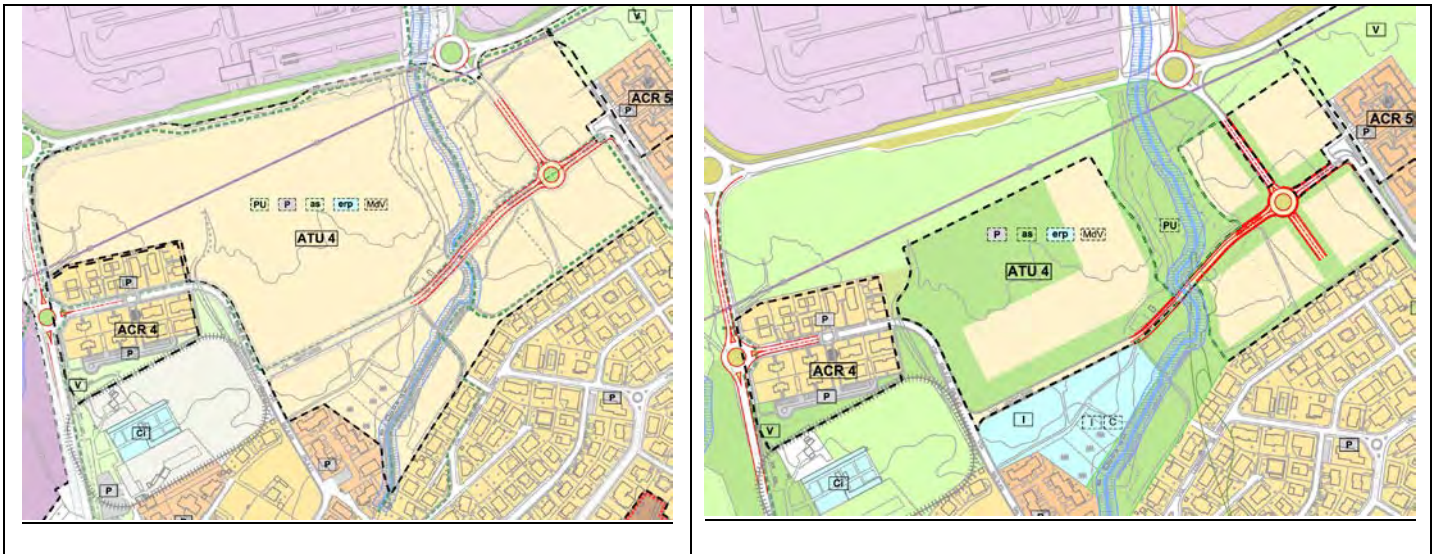
ATU3 – Modifica perimetro



ATU3 – Destinazione e qualificazione aree escluse dalla perimetrazione



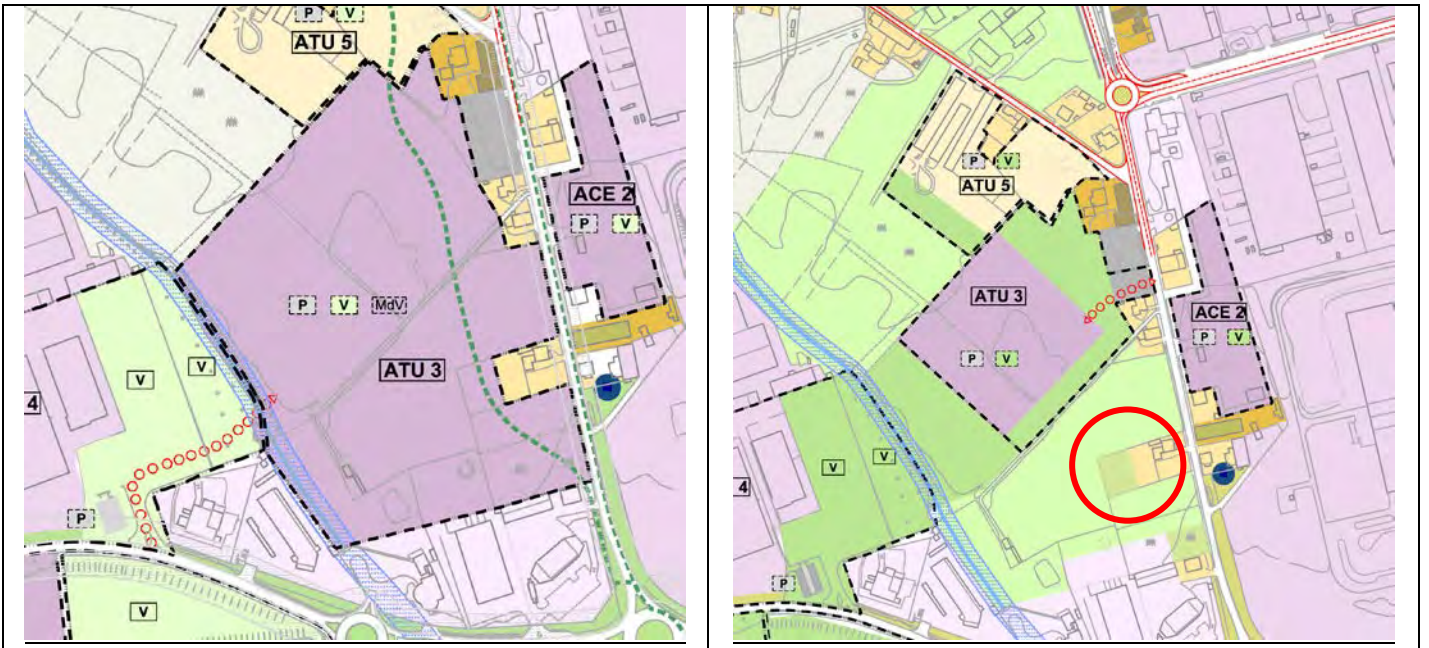
ATU4 – Modifica perimetro



ATU4 – Destinazione e qualificazione aree escluse dalla perimetrazione



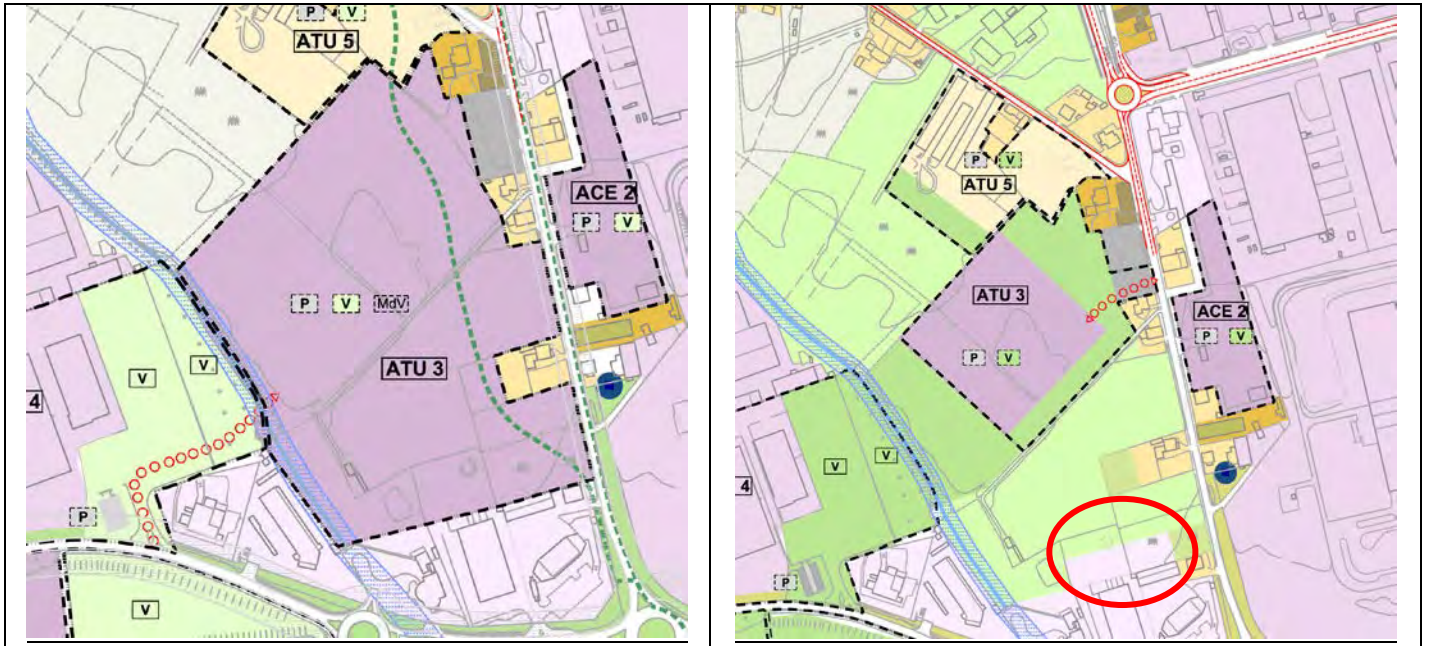
Area via C.Porta. Da ATU3 a “Verde privato”



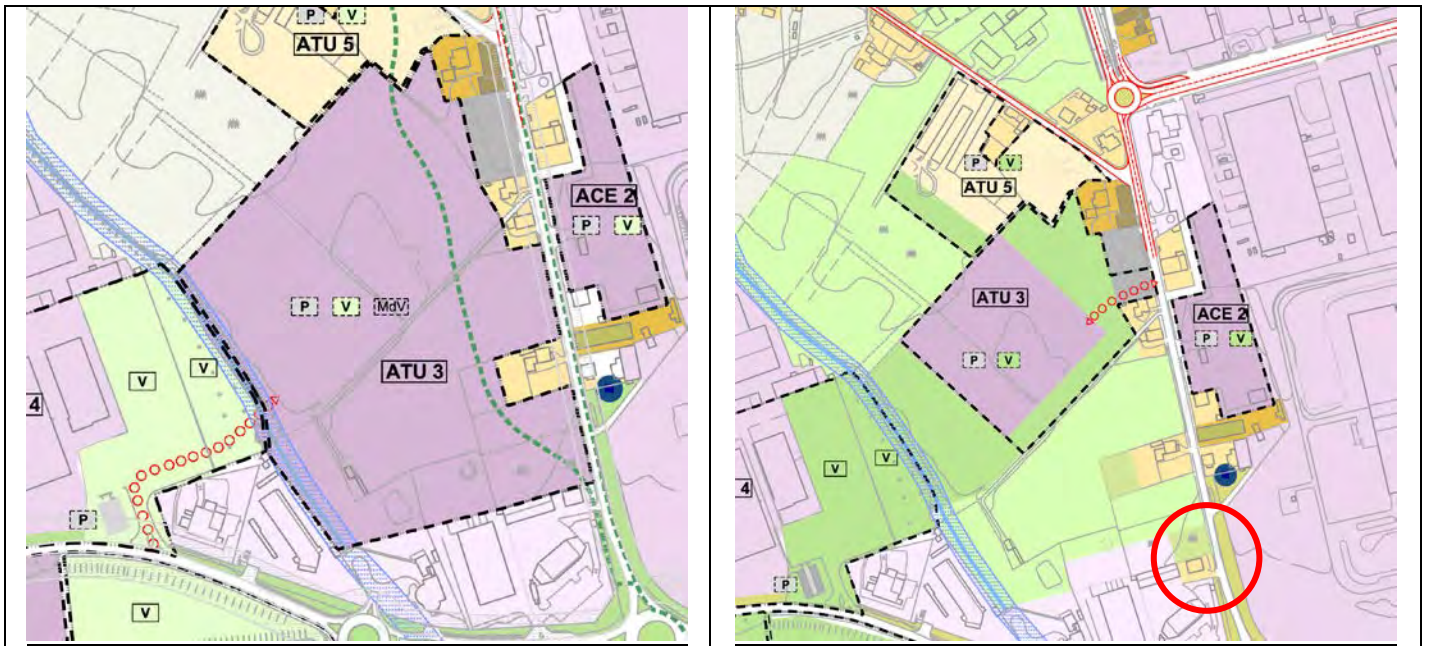
Area via C.Porta. Da ATU3 a “Verde privato”



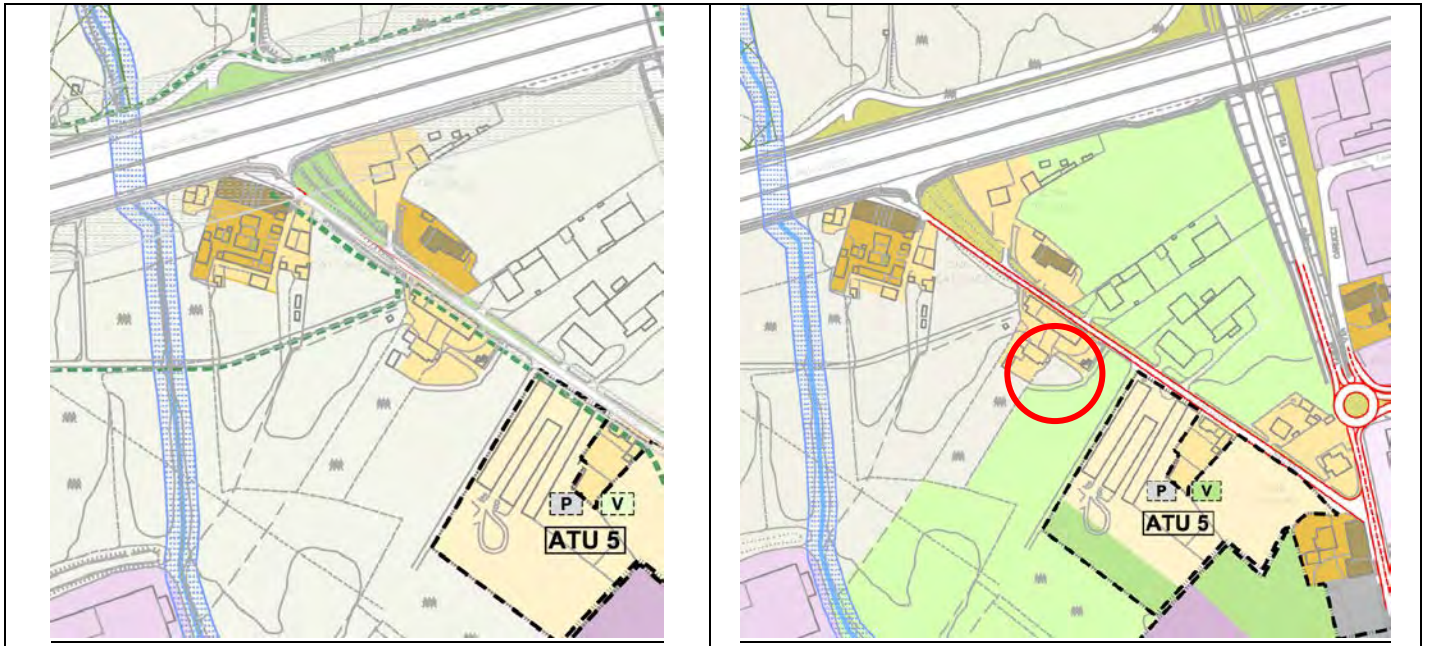
Area via C.Porta. Da ATU3 a “Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE))”



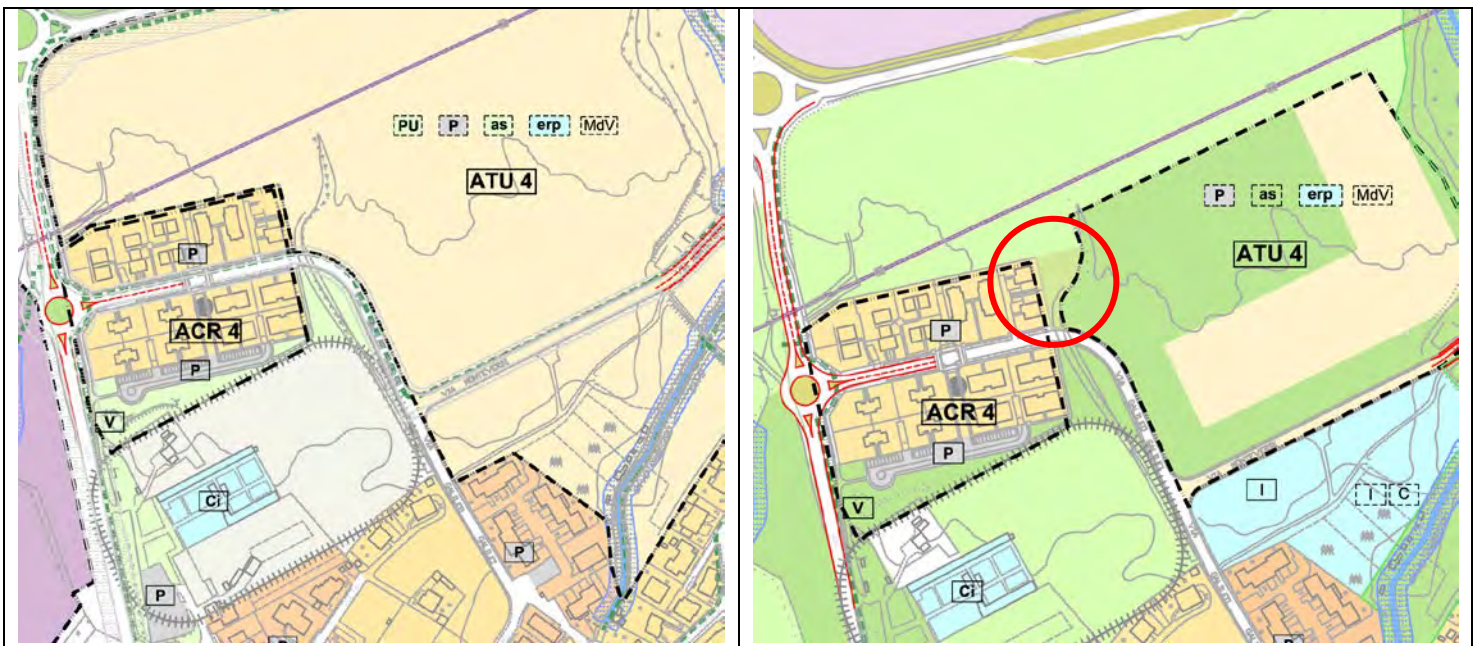
Area ed edificio via C.Porta. Da “Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE))” a “Insediamento pluriplano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità (R.Bd.)”



Area in via Manzoni. Da “Innesidamento pluriplano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità (R.Bd.)” a “Ambito agricolo”

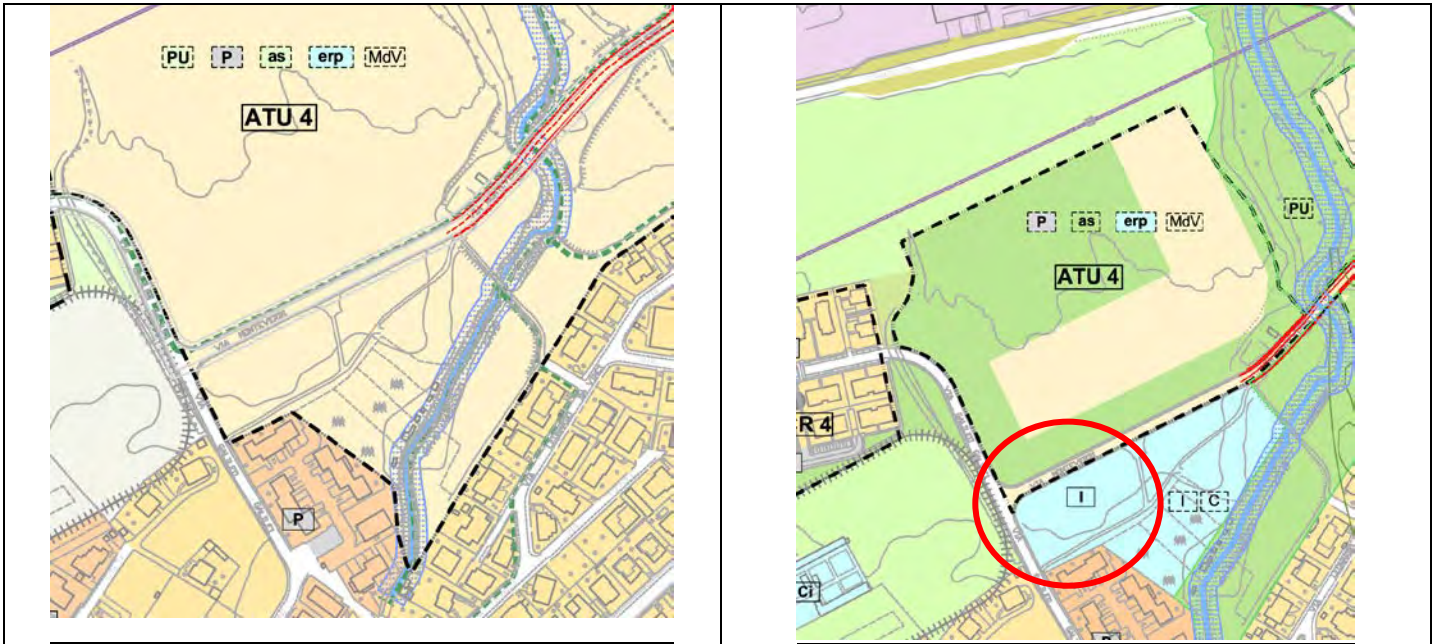


Area in via G.Galilei. Da “Ambito ATU4” a “Verde privato”

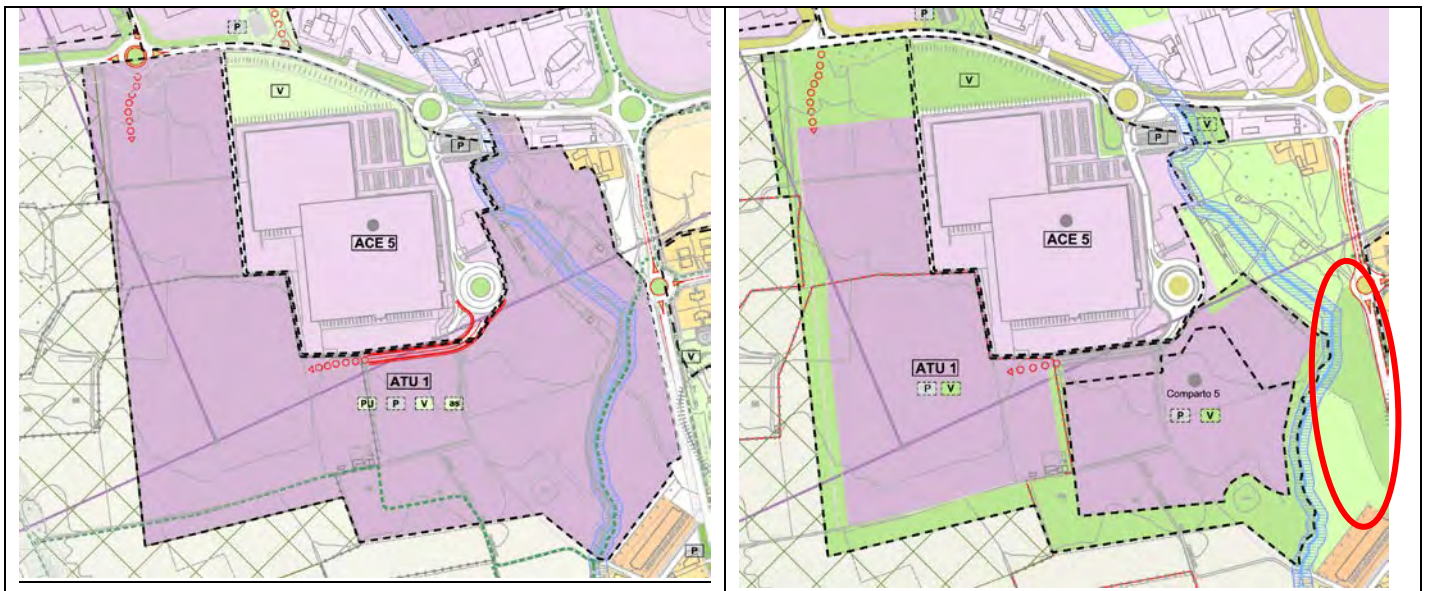


Sistema dei servizi pubblici

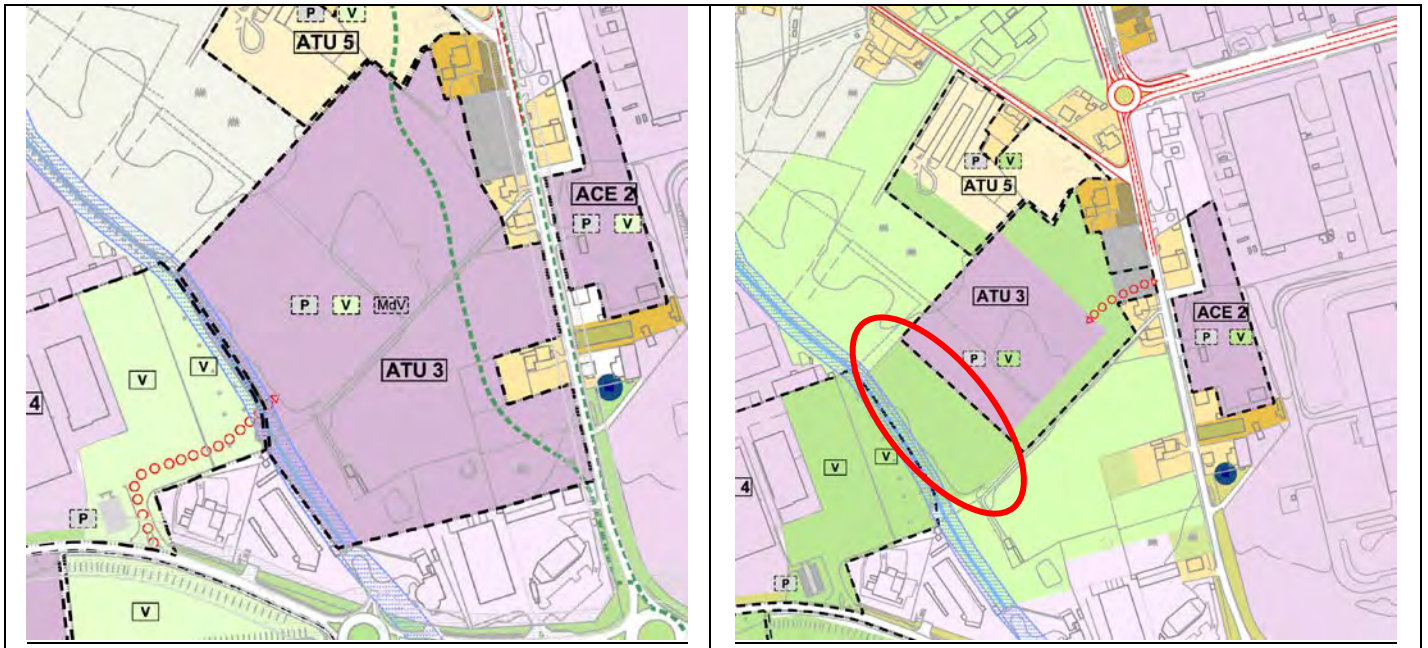
Asilo nido via G.Galilei



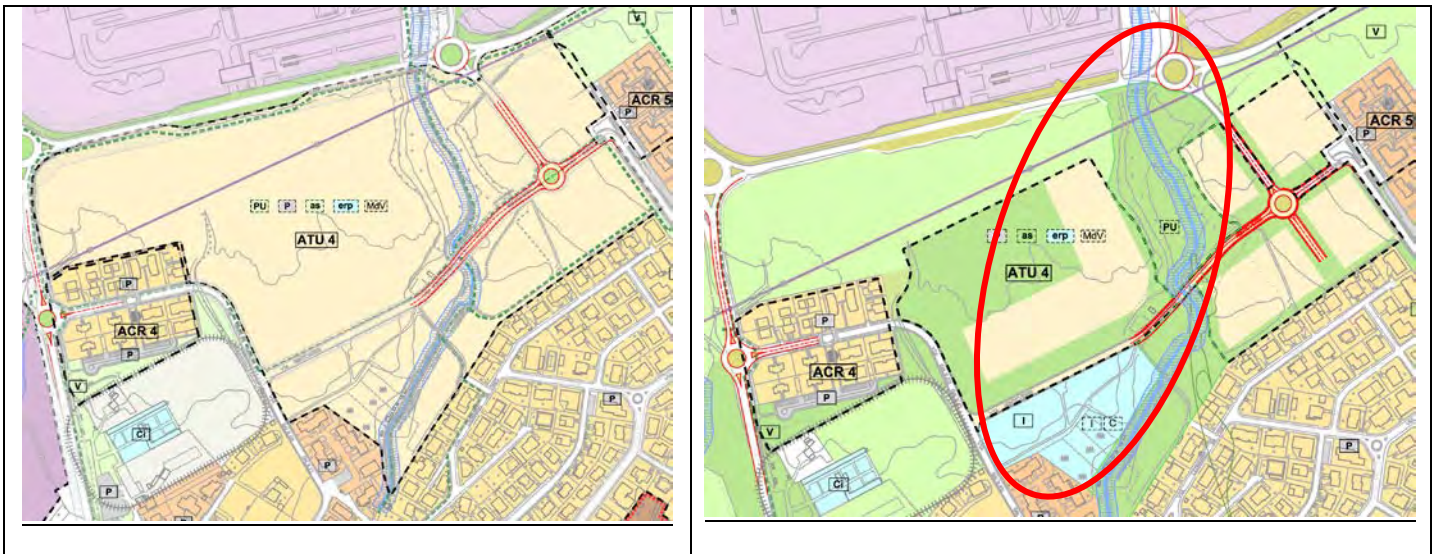
Aree a verde urbano (PGT vigente all'interno dell'ambito ATU1)



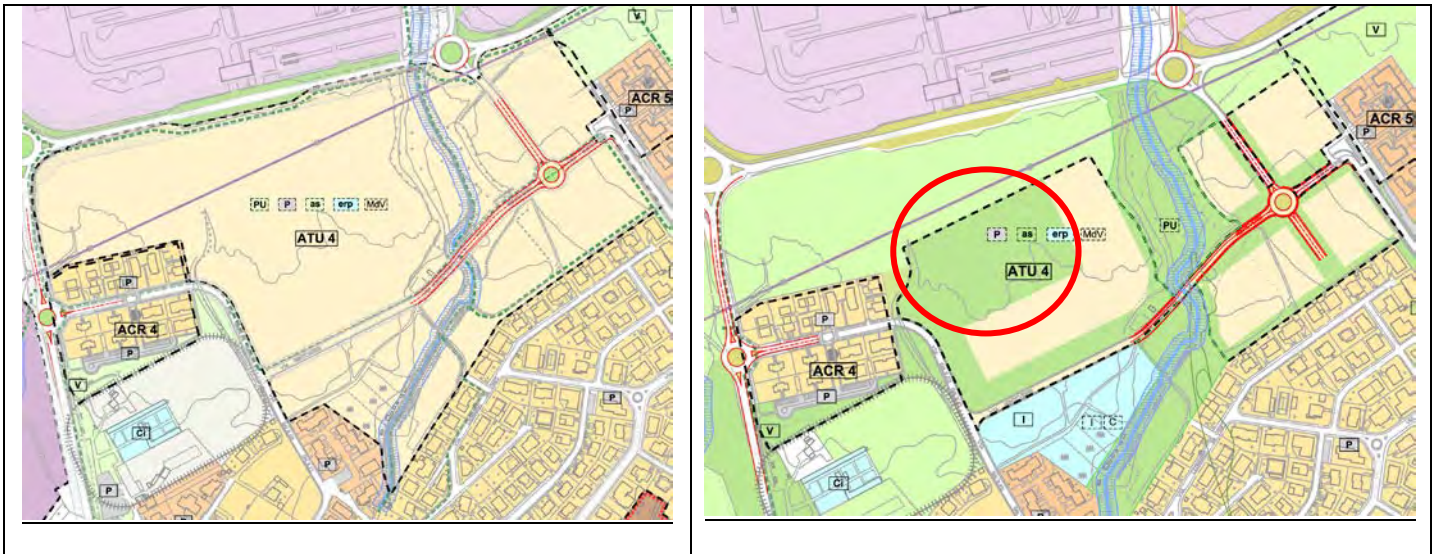
Aree a verde urbano (PGT vigente all'interno dell'ambito ATU3)



Aree corridoio ecologico e servizi (PGT vigente all'interno dell'ambito ATU4)

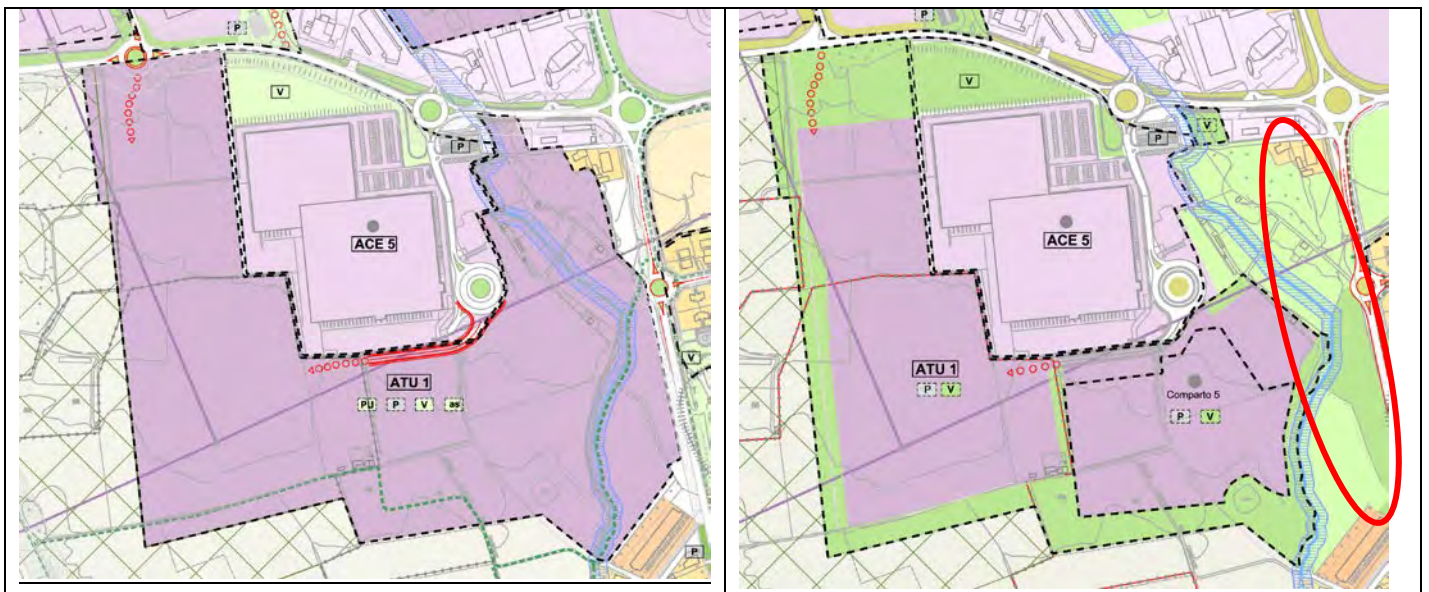


Area per attività sportive, ricreative e per il tempo libero prevista nell'ambito ATU4

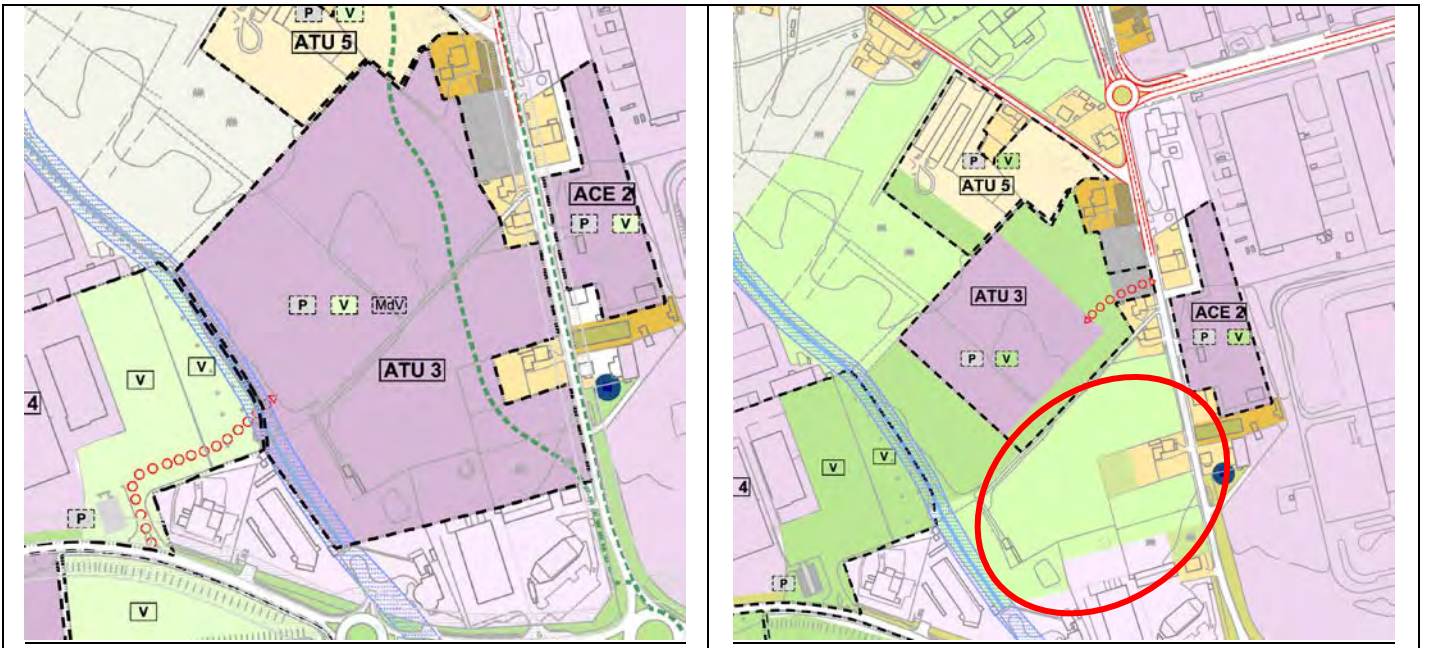


Sistema ambientale e paesaggistico

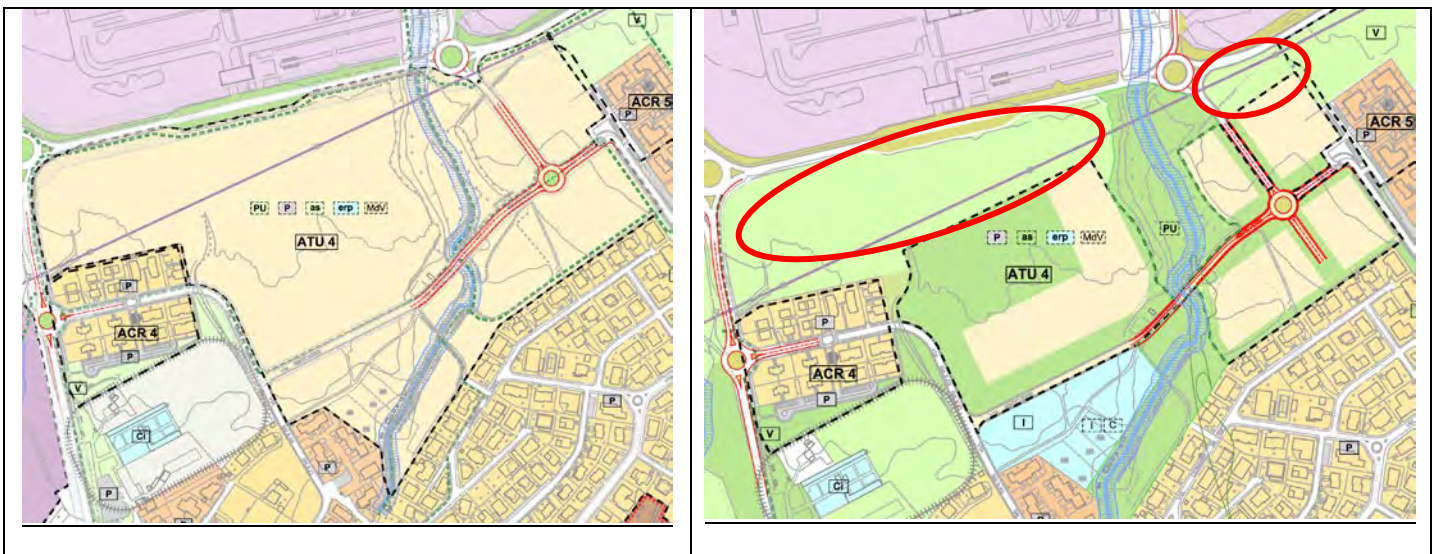
Aree agricole (PGT vigente all'interno dell'ambito ATU1)



Aree agricole (PGT vigente all'interno dell'ambito ATU3)



Aree agricole (PGT vigente all'interno dell'ambito ATU4)



ALLEGATO B

SCHEDE URBANISTICHE AMBITI DI TRASFORMAZIONE:

- **ATU1 – Sud viale delle Industrie**
- **ATU3 – Nord viale delle Industrie**
- **ATU4 – via G.Galilei - via Monteverdi**
- **ATU5 – via Manzoni**

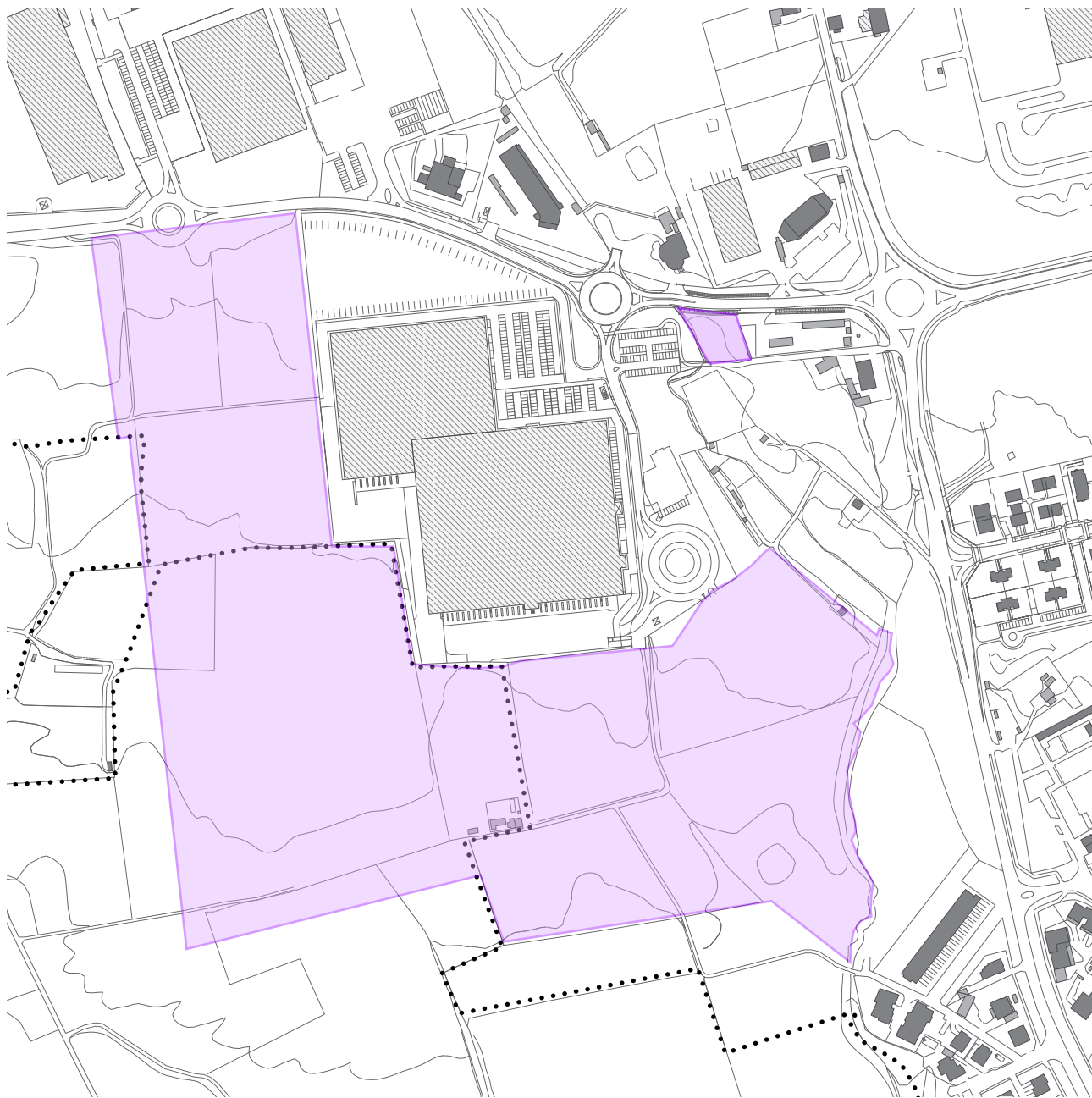


Descrizione dell'area di intervento

L'area si colloca sul territorio di entrambi i comuni, la parte sud e sud-ovest interessa il Comune di Masate, la parte nord e sud-est quello di Basiano, ed in continuità con la zona produttiva di recente realizzazione.

L'accesso all'area avviene dalla rotatoria esistente lungo via delle industrie.

Si tratta di un'area a destinazione agricola, attraversata nella parte est dal corso del torrente Trobbietta, che attraversa in direzione nord-sud l'area di intervento, i cui bordi sono occupati da ampie zone boscate.



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie Comune di Basiano

109.319 mq

Superficie Comune di Masate

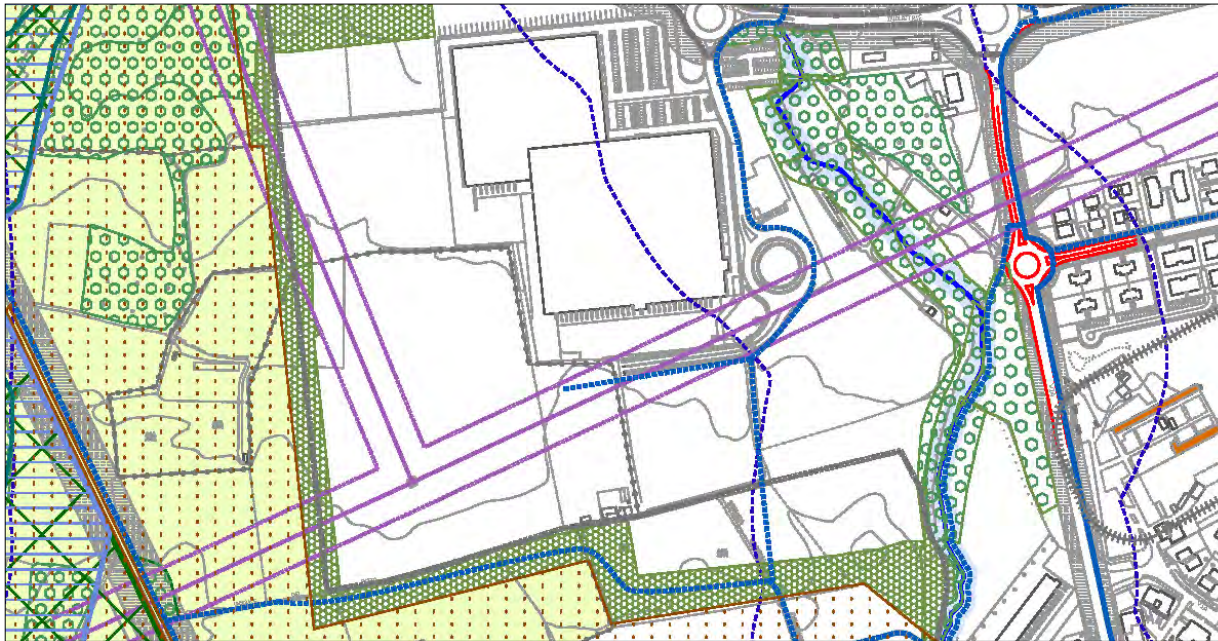
64.142 mq

Superficie territoriale totale

173.461 mq

Destinazione attuale

Agricola






Vincoli esistenti



ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

-  PLIS Rio Vallone
-  Aree boscate


CICLO DELLE ACQUE

-  Fiumi, canali, rogge
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)
-  Nodi e tratti viabilistici in progetto/da riqualificare


IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

-  Elettrodotti - linea aerea da 220 e 380 kv (DPCM 8 luglio 2003) con fascia di rispetto (distanze di prima approssimazione determinate dall'Ente gestore)

FATTIBILITA' GEOLOGICA


-  Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
-  Classe 4b - Fattibilità con gravi limitazioni


COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

-  Zone di esondazione del Torrente Valletta: costituiscono una zona di naturale divagazione, sono aree ripetutamente allagate in occasione di eventi alluvionali (tempi di ritorno inferiori a 20 -50 anni), con valori di velocità e tiranti idrici significativi.

(Per la normativa di riferimento si rimanda all'allegato C delle norme del PdR)



 Perimetro area di intervento

 Comparto 5A in fase di attuazione

Comparto 1
Superficie Territoriale = 29817 mq

Comparto 2
Superficie Territoriale = 36010 mq

Comparto 3
Superficie Territoriale = 7213 mq

Comparto 4
Superficie Territoriale = 30046 mq

Comparto 5
Superficie Territoriale = 57598 mq

Comparto 6
Superficie Territoriale = 11697 mq

Superficie Totale = 173461 mq

Suddivisione in comparti

Caratteristiche e obiettivi

Si tratta di un intervento importante che si propone di consolidare ed incrementare la presenza di attività economiche e produttive nel territorio dei due comuni e che si dovrà caratterizzare per l'elevato profilo progettuale, la qualità ambientale ed essere orientato a mitigare e minimizzare l'impatto.

Particolare rilevanza è assegnata alle aree di interesse pubblico che dovranno svolgere un'importante funzione ambientale e paesistica al fine di garantire un corretto inserimento degli edifici in progetto all'interno del contesto esistente e lungo il torrente Trobbietta, mentre la presenza di aree boscate dovrà garantire il rispetto dell'orlo di terrazzo esistente.

Parametri urbanistici di progetto

	Superficie Territoriale St - mq	Superficie Fondiaria Sf - mq	Indice di edificabilità fondiaria	
			If min = 0,65 mq/mq	If max = 0,70 mq/mq
Comparto 1	29817	19500	12675	13650
Comparto 2	36010	23550	15308	16485
Comparto 3	7231	4729	3074	3310
Comparto 4	30046	19650	12773	13755
Comparto 5B (1)	34495	18795	12217	13157
Comparto 6	11697	6976	4534	4883
TOTALE (1)	149.296	93.200	60.581	65.240

(1) La tabella considera le quantità di competenza del Comparto 5B, in quanto il Comparto 5A è attualmente in fase di attuazione, con convenzione stipulata nel 2014.

I dati del Comparto 5A, definiti dalla convenzione, sono i seguenti:

- Superficie territoriale: 24.165 mq

- Superficie fondiaria: 15.465 mq

- SIp: 6.996 mq

- Dotazione aree di interesse pubblico: 8.700 mq

Altezza max 12,00 mt nel caso di edifici destinati ad attività produttive ed artigianali
16,50 mt nel caso di edifici destinati ad attività terziarie, laboratori e ricerca, servizi, oppure di edifici aventi destinazione principale attività produttive e artigianale e destinazione compatibile terziaria (uffici, sale riunioni, mense...)

Rc 55%

Destinazioni ammesse

Produttivo e artigianale GF3.1. - GF3.2.

Terziario, Laboratori e Ricerca, Servizi: GF4.2. - GF4.3. - GF5.8. - GF5.9. - GF6.1.

E' prevista la possibilità di insediare attività di logistica - GF3.5, limitatamente ad interventi di ampliamento di attività già esistenti sul territorio alla data del 23/03/2011, fino ad un massimo di 12.500 mq di superficie coperta.

Su proposta preliminare adeguatamente motivata dai soggetti attuatori, le Amministrazioni Comunali potranno valutare l'insediamento di attività di movimentazione e stoccaggio dei beni e delle informazioni dai punti di acquisizione delle materie prime e dei prodotti lavorati, attraverso il processo produttivo dell'azienda, sino al cliente finale, sotto forma di prodotti finali (logistica integrata).

Tali attività dovranno comportare anche lo svolgimento di fasi parziali di produzione, assemblaggio, imballaggio e immagazzinaggio dei beni movimentati.

Aree di interesse pubblico

	Determinazione Aree di Interesse Pubblico			
	Peso rispetto alla capacità edificatoria		Aree di interesse pubblico	
	min (%)	max (%)	min (mq)	max (mq)
Comparto 1	20,92	20,92	11737	11737
Comparto 2	25,27	25,27	14175	14174
Comparto 3	5,07	5,07	2846	2846
Comparto 4	21,08	21,08	11827	11827
Comparto 5B	20,17	20,17	11313	11313
Comparto 6	7,48	7,48	4198	4199
TOTALE	100,00	100,00	56.096	56.096







La dotazione di aree di interesse pubblico è stata calcolata escludendo il Comparto 5A, in quanto in fase di attuazione. Pertanto la dotazione complessiva richiesta è stata ricalcolata sulla base del peso percentuale dei singoli comparti.

Prescrizioni particolari

- L'ambito di trasformazione ATU1 è suddiviso in 6 diversi comparti al fine di consentire un'attuazione in tempi e periodi separati ed autonomi.
- Gli interventi dovranno caratterizzarsi per il rispetto dei principi di bioarchitettura e sostenibilità dell'intervento (risparmio energetico, risparmio consumo acqua, auto-sufficienza energetica, etc..).
- Lungo il lato sud, il lato ovest ed il lato Est, dovranno essere attuati interventi di mitigazione ambientale, attraverso la creazione di uno o più filari alberati aventi profondità minima di 25 mt, sui lati Sud ed Ovest, di 20 mt sul lato Est, su aree pubbliche cui si dovrà aggiungere un'ulteriore fascia di mitigazione all'interno dell'area privata.
- In occasione della prima richiesta di utilizzo della Fascia di mitigazione, l'Amministrazione Comunale definirà, in collaborazione con il PLIS Rio Vallone, un progetto unitario contenente le misure di mitigazione e di compensazione, finalizzate ad un miglioramento della qualità paesaggistica e complessiva dei luoghi interessati dagli interventi (Programma di riqualificazione ambientale in grado di svolgere la funzione di filtro ambientale, di incrementare la connettività ecologica e di mitigare gli elementi di disturbo). Tali opere saranno realizzate a cura e spese degli aventi titolo.
- Il progetto di mitigazione ambientale e di equipaggiamento a verde delle fasce boscate previste lungo i lati ovest, sud ed est dovrà essere predisposto a cura dei soggetti attuatori, nel rispetto dei contenuti del Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali, allegato al PTCP. Tali opere dovranno essere eseguite non a scomputo degli oneri di urbanizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree dovrà essere a carico dei soggetti attuatori.
- In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere attivate specifiche azioni e criteri volti alla valorizzazione paesistica, ambientale e naturalistica del contesto, con attenzione alla qualificazione degli elementi sensibili (bosco, corso d'acqua, orli di terrazzo), nel rispetto di quanto previsto dagli art. 44,45 e 51 delle norme del vigente PTCP.
- In sede di predisposizione del piano attuativo dovrà essere definito puntualmente lo schema di viabilità di accesso e di viabilità interna all'area, da concordare con l'ente gestore rispetto all'accesso previsto lungo la SP 245.
- All'interno del Comparto 6, è prevista una quota di SIp da destinare all'insediamento di edilizia convenzionata, per l'avvio di attività innovative ed aperte a giovani imprenditori.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a cura degli operatori.

- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp01_Relazione illustrativa - Parte seconda e lo Studio Unitario approvato dal C.C. con delibera n° 13 del 23/03/2011.
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;
- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro "potenzialmente" incompatibili , dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.
- In sede di attuazione del comparto 5B dovranno essere definite, in accordo con l'Amministrazione Comunale e con l'ente gestore del PLIS Rio Vallone, le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche per la realizzazione di un nuovo specchio d'acqua nell'estremo Sud-Est dell'ambito ATU1, in prossimità del torrente Trobbietta, in sostituzione dell'attuale collocata più a Nord.
- In sede di attuazione del comparto 5B sarà valutata la possibilità di spostamento della strada di campagna indicata tra il comparto 5A ed il comparto 5B, verso Nord-Est (rotatoria esistente) e la sponda destra del torrente Valletta, di calibro minimo 5 mt. Tale spostamento non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale.



-  Perimetro area di intervento
-  Aree di concentrazione della capacità edificatoria
-  Viabilità principale e parcheggi
-  Percorso ciclopedonale
-  Verde pubblico – Equipaggiamento vegetale con la creazione di fasce boscate
-  Ambito agricolo strategico

Comparto 5A in fase di attuazione

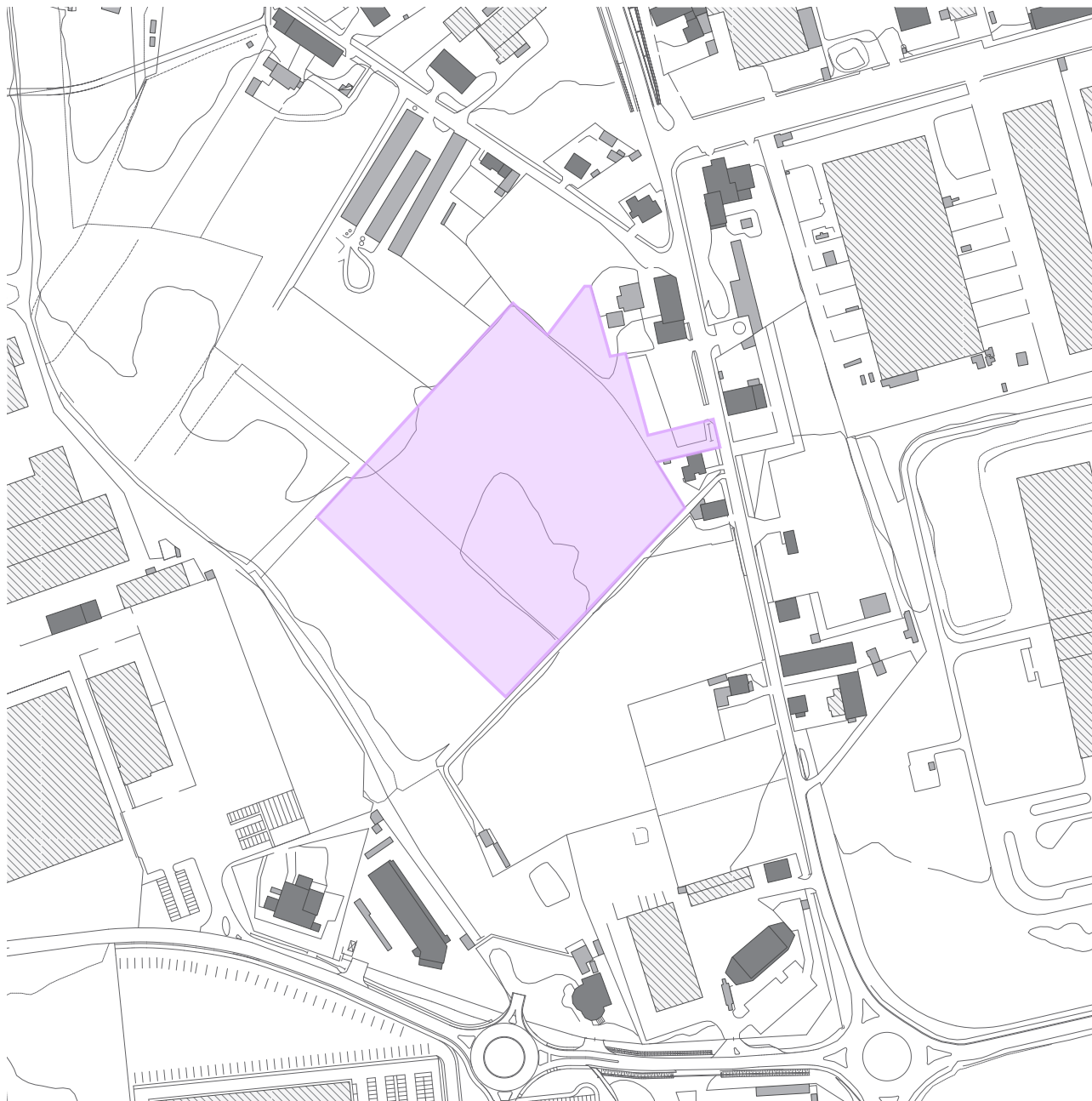


Descrizione dell'area di intervento

L'ambito interessato si colloca nella parte nord del territorio comunale, in posizione adiacente alle zone a destinazione produttiva, terziaria, ricettiva ed espositiva esistenti ed in fase di realizzazione, che gravitano lungo viale delle Industrie e la SP Cambiagio - Trezzano Rosa.

L'area si affaccia, per una piccola parte, lungo via C. Porta, ed è delimitata a sud-ovest da aree agricole, dal corso del torrente Trobbietta, lungo il quale si sviluppano ampie fasce boscate.

L'area è in prevalenza di proprietà dell'Amministrazione Comunale



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

29.680 mq

Destinazione attuale


Agricola





ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

ESISTENTI PROGETTO
 Aree boscate

CICLO DELLE ACQUE

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

 Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)
 Perimetrazione del centro abitato (D.Lgs. 285/1992)

FATTIBILITA' GEOLOGICA

 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

(Per la normativa di riferimento si rimanda all'Allegato C delle norme del PdR)



Vincoli esistenti

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento prevede la trasformazione dell'area, a completamento del sistema di attività economiche, già presenti in questa parte del territorio. L'accesso all'area avverrà da via C. Porta, utilizzando parte di un'area oggi adibita a parcheggio. L'intervento dovrà caratterizzarsi per un corretto inserimento all'interno di un contesto che vede la presenza di aree libere e, ai margini, di aree boscate. A tal fine dovranno essere realizzate fasce a verde di protezione delle aree boscate esistenti lungo il torrente Trobbietta e del tessuto edilizio lungo via C. Porta e previsto lungo via Manzoni; a ciò si aggiunge la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra via C. Porta e le aree boscate esistenti lungo il torrente Trobbietta.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale		29.680 mq
Superficie fondiaria		19.050 mq
Slp assegnata / Slp minima	15.090 mq	
Slp incentivazione	+ 10%	
Slp max		16.599 mq
Volume max		49.797 mc
Altezza max		10,50 mt
Rc		60 %

Destinazioni ammesse

Produttivo e Artigianale: GF 3.1- GF 3.2

Terziario, Ricettivo, Laboratori e Ricerca, Servizi: GF 4.1 - GF 4.2 - GF 4.3 - GF 5.1 - GF 5.7 - GF 5.9 - GF 6.1

Aree di interesse pubblico








Verde e viabilità	9.500 mq
Parcheggi	1.130 mq
Totale aree di interesse pubblico	10.630 mq

Prescrizioni particolari

- L'attuazione dell'ambito avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale che provvederà all'assegnazione delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente. In particolare verrà prestata particolare attenzione all'insediamento di attività di medie-piccole dimensioni, alla rilocalizzazione di attività esistenti non compatibili insediate all'interno del tessuto urbano consolidato e all'avvio di nuove attività da parte di giovani imprenditori.
- Dovrà essere mantenuto e valorizzato il collegamento ciclabile e pedonale tra via C. Porta e il corridoio ecologico lungo il torrente Trobbietta.
- Dovrà essere realizzata una adeguata fascia verde di "filtro" e di mitigazione, lungo i lati nord/ovest della superficie fondiaria, a protezione del corridoio ecologico lungo il torrente Trobbietta.
- In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere attivate specifiche azioni e criteri volti alla valorizzazione paesistica, ambientale e naturalistica del contesto di intervento, in particolare ricreando le necessarie coerenze con quanto previsto nell'ambito di trasformazione ATU5 in via Manzoni.

- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a carico degli operatori.
- E' parte integrante delle prescrizioni particolari il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp01_Relazione illustrativa - Parte seconda.
- La definizione della viabilità di accesso all'ambito avverrà in sede di pianificazione attuativa considerando attentamente lo stato di fatto, gli accessi ed i parcheggi esistenti al servizio del ristorante e la presenza di edifici esistenti a destinazione residenziale.
- L'intervento dovrà caratterizzarsi per il rispetto dei principi di biodiversità e sostenibilità dell'intervento(risparmio energetico, risparmio consumo acqua, autosufficienza energetica, etc.)
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;
- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro "potenzialmente" incompatibili , dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.



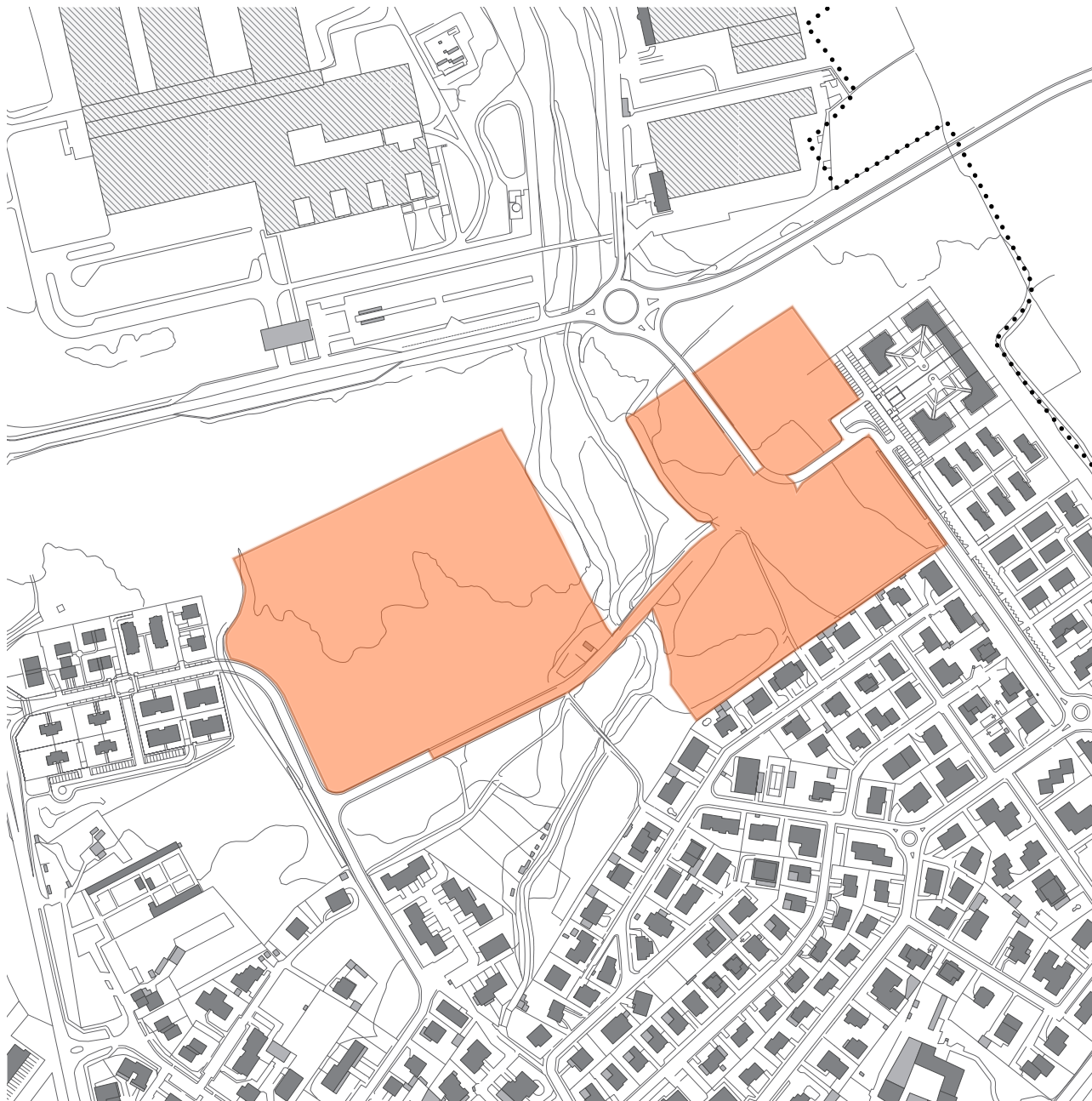
-  Perimetro dell'area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Viabilità di accesso all'area
-  Parcheggi
-  Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali
-  Verde urbano
-  Filari alberati



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento si colloca nella parte centrale del territorio comunale, al limite del tessuto insediativo residenziale, mentre a nord è delimitata da aree agricole, dal tracciato della SP Cambiagio/Trezzano Rosa e dalla zona produttiva/terziaria/logistica in fase di realizzazione. L'area è prevalentemente di proprietà pubblica, ed è destinata alla realizzazione di destinazioni residenziali, già previste dal precedente strumento urbanistico.

Si tratta di un'area libera a destinazione agricola, già attualmente edificata nei margini della parte sud, ovest ed est, attraversata dal Cavo Vareggio in direzione nord-sud, i cui bordi vedono la presenza di ampie fasce boscate, che giungono fino al limite dell'edificato.



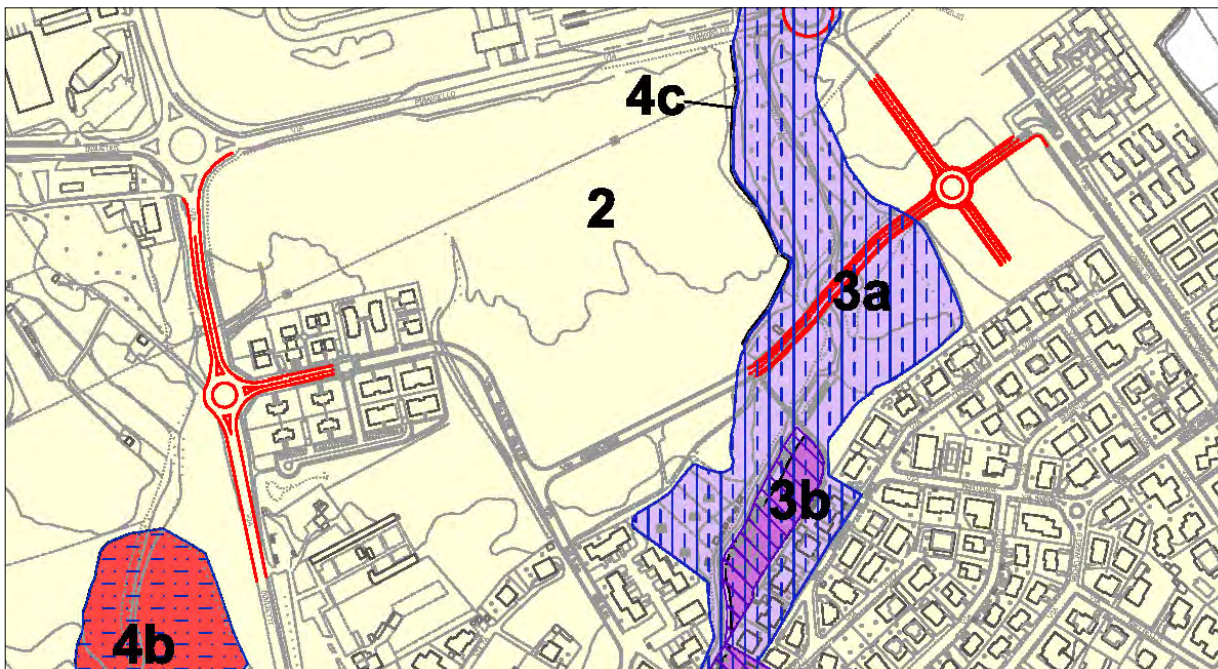
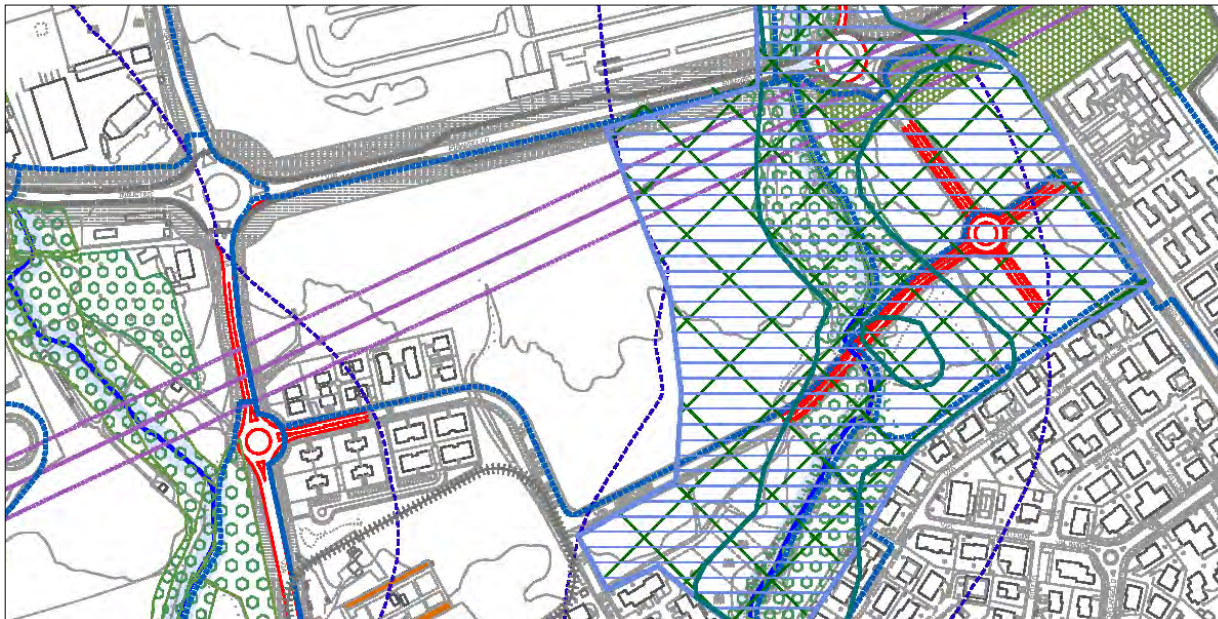
Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

90.130 mq





Destinazione attuale

Agricola - fascia boscata






Vincoli esistenti



ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

-  Ambiti di rilevanza paesistica
-  Fascia di rilevanza paesistico - fluviale
- ESISTENTI**  Aree boscate
- PROGETTO**  Orli di terrazzo meritevoli di attenzione e salvaguardia - art.51 delle NdA del PTCP





CICLO DELLE ACQUE

-  Fiumi, canali, rogge
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)
-  Nodi e tratti viabilistici in progetto/da riqualificare

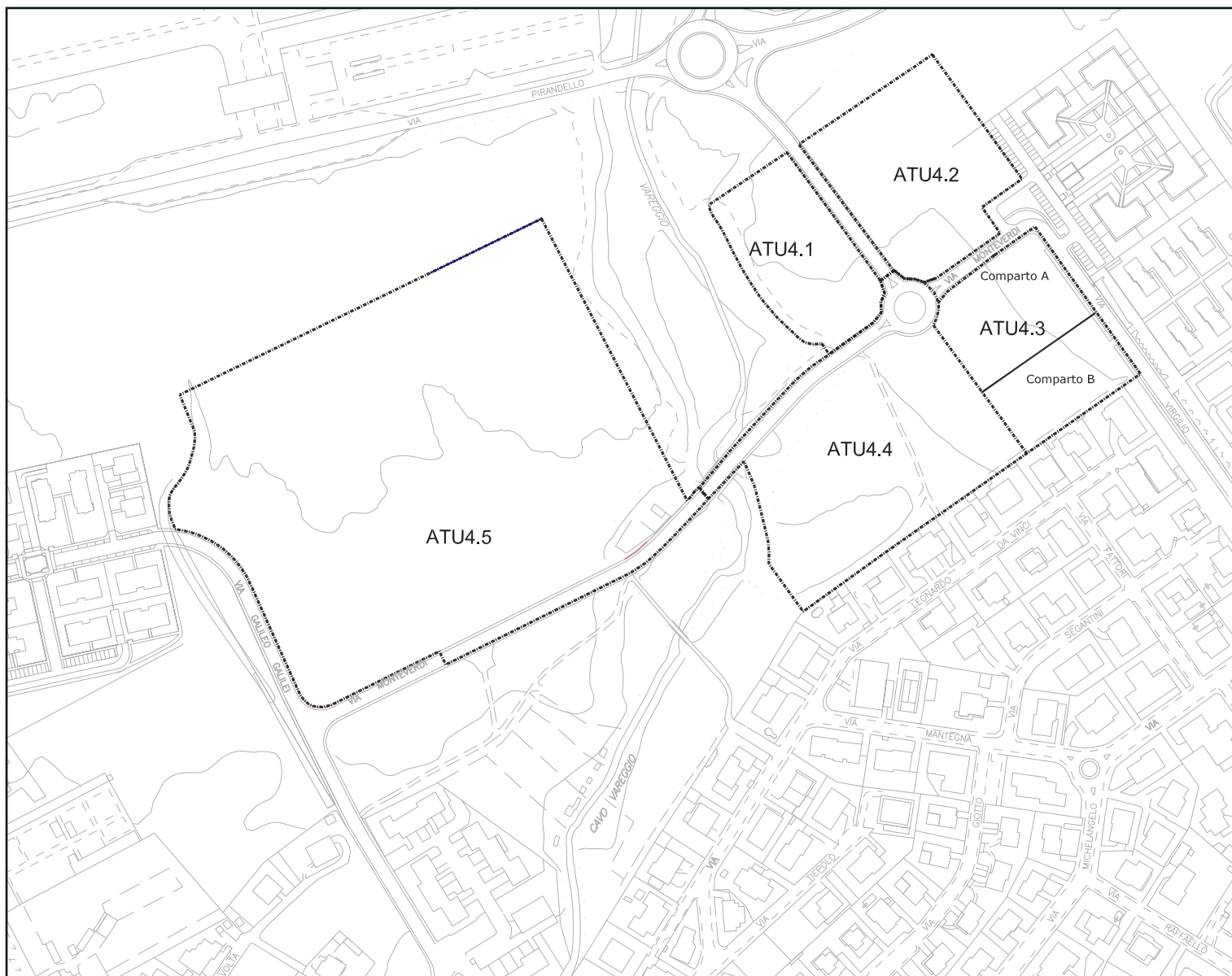
FATTIBILITA' GEOLOGICA

-  Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
-  Classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4c - Fattibilità con gravi limitazioni

COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

-  Ambito golenale con valle fluviale fortemente incisa rispetto alle superfici del pianalto. Il ristretto fondovalle risulta quasi interamente inondabile in occasione dei periodi di piena del torrente ed interessato da diffusi fenomeni erosivi di tipo attivo
A - Valle fluviale del Rio Vallone
B - Valle fluviale del torrente Vareggio
-  Aree soggette ad esondazione di corsi d'acqua, in corrispondenza degli episodi meteorici molto intensi legati agli ultimi episodi alluvionali. Caratterizzate da valori moderati di velocità e tiranti idrici.

(Per la normativa di riferimento si rimanda all'Allegato C delle norme del PdR)



--- Perimetro area di intervento

ATU 4.1
Superficie Territoriale = 6120 mq

ATU 4.2
Superficie Territoriale = 9140 mq

ATU 4.3
Superficie Territoriale = 8130 mq

Comparto A
Superficie territoriale = 4630 mq
Slp assegnata = 2.200 mq
Ambito di origine della capacità edificatoria: territorio comunale

Comparto B
Superficie territoriale = 3500 mq
Slp assegnata = 1500 mq
Ambito di origine della capacità edificatoria: ACE1

ATU 4.4
Superficie Territoriale = 16700 mq

ATU 4.5
Superficie Territoriale = 49950 mq

Suddivisione in ambiti di trasformazione

Caratteristiche e obiettivi

Per la dimensione, le caratteristiche e la rilevanza ambientale si può considerare l'ambito più importante per lo sviluppo futuro di Basiano. L'attuazione dell'intervento, che potrà avvenire anche per singolo ambito di trasformazione, prevede la conferma della destinazione residenziale con la concentrazione della capacità edificatoria, lungo la nuova strada di collegamento tra via Virgilio e via Donizetti/via Galilei.

Un ruolo importante verrà svolto dalle aree libere di interesse pubblico: è prevista la creazione di un ampio parco urbano, con funzione ambientale, paesistica e di protezione dell'edificato esistente ed in progetto, che si svilupperà lungo il Cavo Vareggio, che coinvolge aree esterne al perimetro dell'ambito, cui si aggiunge il potenziamento del sistema dei servizi legato allo sport ed al tempo libero, aree a verde urbano attrezzato al servizio del nuovo insediamento e percorsi ciclabili e pedonali.

Parametri urbanistici di progetto

	Superficie Territoriale St - mq	S u p e r f i c i e Fondiarie Sf - mq	Indice di edificabilità fondiaria		Slp edificabile	
			If min - mq/mq	If max - mq/mq	min	max
Ambito 4.1	6210	3740	0,550	0,605	2057	2263
Ambito 4.2	9140	7630	0,550	0,605	4197	4616
Ambito 4.3	8130	6505	0,617	0,678	3900	4228
<i>Comparto A</i>	<i>4630</i>	<i>3705</i>	-	-	<i>2400</i>	<i>2578</i>
<i>Comparto B</i>	<i>3500</i>	<i>2800</i>	-	-	<i>1500</i>	<i>1650</i>
Ambito 4.4	16700	7610	0,550	0,605	4186	4604
Ambito 4.5 (1)	49950	20500	0,500	0,550	10250	11275
TOTALE	90.130	45.985	-	-	24.592	26.986

(1) Risultano di proprietà privata diversa da quella dell'Amministrazione Comunale, 21.500 mq di superficie territoriale, pari al 43,04% del totale, che corrisponde ad una Slp edificabile minima di 4412 mq e massima di 4853 mq.

Altezza max 8,50/10,50 mt
Rc 55 %

Destinazioni ammesse

Ambiti ATU 4.1, 4.2 : 100% Residenza, di cui max 50% Residenza pubblica (GF7.2) e min 50% Residenza privata (GF1)

Ambito ATU 4.3: 100% Residenza, di cui max 30% Residenza pubblica (GF7.2) e min 70% Residenza privata (GF1)

Ambiti ATU 4.4 e 4.5: 90% Residenza, di cui max 60% Residenza pubblica (GF7.2) e min 30% Residenza privata (GF1), max 1500 mq di funzioni compatibili GF4.3, GF5.1, GF5.2, GF5.3, GF5.7, GF5.9

Aree di interesse pubblico

	Viabilità	Parcheggi	Verde	Sport	TOTALE
Ambito 4.1	0	600	1870	0	2.470
Ambito 4.2	0	500	1010	0	1.510
Ambito 4.3	0	200	1425	0	1.625
Ambito 4.4	2730	2000	7720	0	9.090
Ambito 4.5	1570	2000	6930	18950	29.450
TOTALE	5.010	5.870	18.955	20.000	45.290













Prescrizioni particolari

- L'ambito di trasformazione ATU4 è suddiviso in 5 diversi ambiti di trasformazione al fine di consentire un'attuazione in tempi e modi separati ed autonomi. L'attuazione in conformità alla presente scheda urbanistica potrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato.
- L'ambito di trasformazione ATU4.3 è destinato all'atterraggio della SIp generata da aree esterne al perimetro. L'attuazione del Comparto A e del Comparto B, potrà avvenire secondo modalità e tempi definiti dall'Amministrazione Comunale in accordo con i proprietari della capacità edificatoria con origine all'esterno dell'ambito.
- L'attuazione dei diversi ambiti di trasformazione individuati avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale che provvederà all'assegnazione delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente. Viceversa per l'Ambito ATU 4.5, l'attuazione potrà avvenire anche su iniziativa privata, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.
- Gli accessi veicolari sulla viabilità principale dovranno essere realizzati in numero minimo e in punti prestabiliti.
- E' previsto l'insediamento di una media struttura di vendita di prossimità per generi alimentari, con una superficie di vendita massima di 750 mq, all'interno dell'Ambito ATU 4.4 e/o ATU 4.5.
- In sede di elaborazione degli strumenti attuativi dovranno essere attivate specifiche azioni e definiti criteri volti alla valorizzazione paesistica, ambientale ed ecologica del contesto, con particolare attenzione alla qualificazione degli elementi sensibili (bosco, corsi d'acqua, orli di terrazzo), nel rispetto di quanto previsto dagli Art.44, 45 e 51 delle norme del vigente PTCP.
- In sede di elaborazione dei piani attuativi, particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione delle aree a verde urbano che si sviluppano ai lati del "Parco Lineare lungo il cavo "Vareggio"; che dovrà essere coerente con quella del parco e finalizzata al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del territorio.
- L'intervento dovrà caratterizzarsi per il rispetto dei principi di biodiversità e sostenibilità dell'intervento (risparmio energetico, risparmio consumo acqua, autosufficienza energetica, etc.)
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;
- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree

esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015

- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro “potenzialmente” incompatibili , dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.
- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 _Relazione Illustrativa - Parte seconda e lo Studio Unitario approvato dal C.C. con delibera n° 35 del 25/11/2011
- Le quantità indicate nelle tabelle della scheda sono indicative. In sede di piano attuativo, ed a seguito dei necessari approfondimenti di carattere tecnico - urbanistico verranno individuati i perimetri dei singoli comparti e, di conseguenza, assegnate le capacità edificatorie alle singole proprietà.

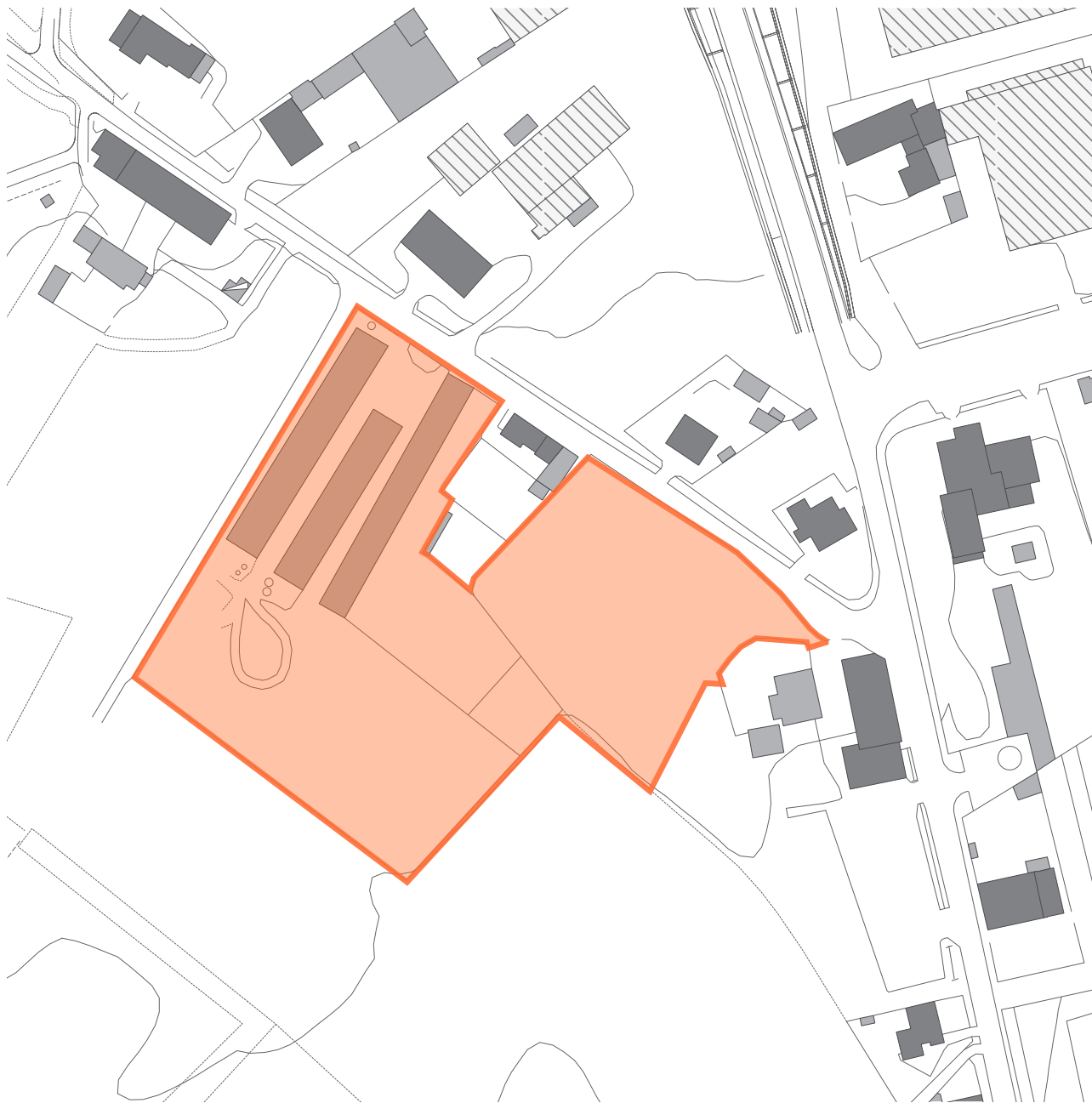


-  Perimetro area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Viabilità principale
-  Percorso ciclopedonale
-  Parcheggio
-  Area per attività sportive, ricreative e tempo libero
-  Verde pubblico
-  Parco lineare lungo il cavo Varese
-  Aree agricole produttive di valenza ambientale a supporto della rete ecologica
-  Filari alberati
-  Piano dei servizi - Asilo comunale
-  Piano dei servizi - Area di interesse pubblico per ampliamento



Descrizione dell'area di intervento

Si colloca nella parte nord del territorio comunale, in fregio a via Manzoni, dove sono localizzati edifici dismessi in cui si svolgeva un'attività produttiva (allevamento avicolo), un edificio residenziale ed un'area libera. Il fronte lungo via Manzoni è interessato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale, con alcuni edifici destinati ad attività agricole, deposito, mentre all'incrocio con via C. Porta è presente un'attività di ristorazione mista a residenza.

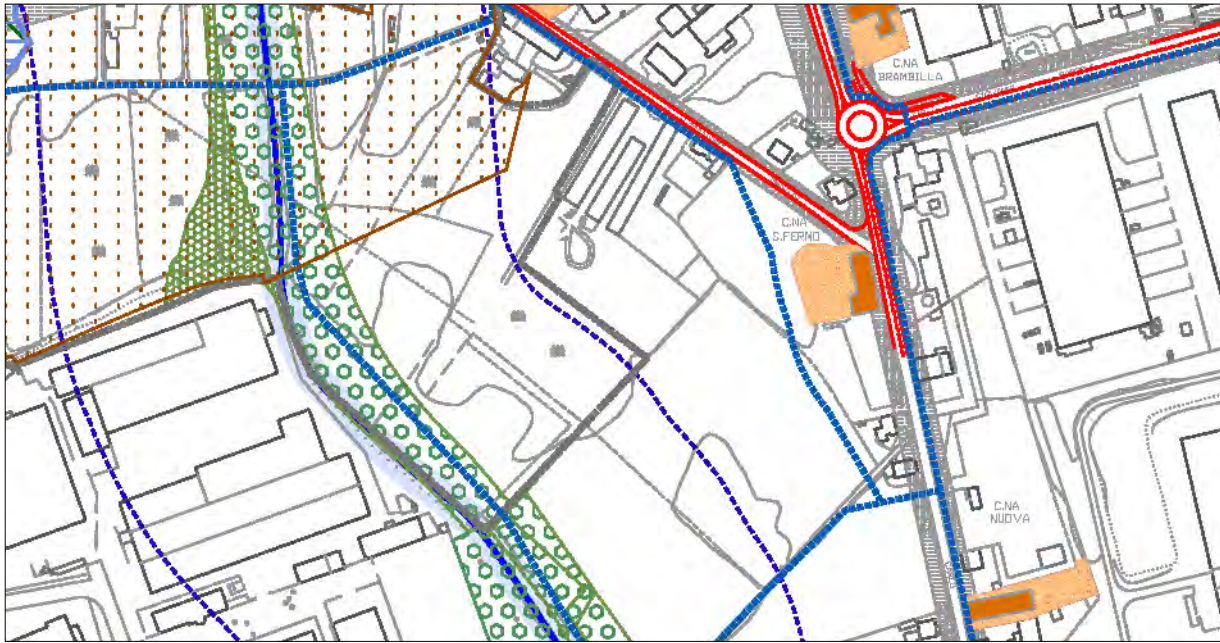


Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale (9.904 mq di area per attività agricole dismesse, 7.000 mq di area libera)	16.904 mq
Superficie coperta	2.500 mq
Superficie lorda di pavimento	2.500 mq
Volume	9.360 mc

Destinazione attuale

Attività agricola dismessa - attività agricola

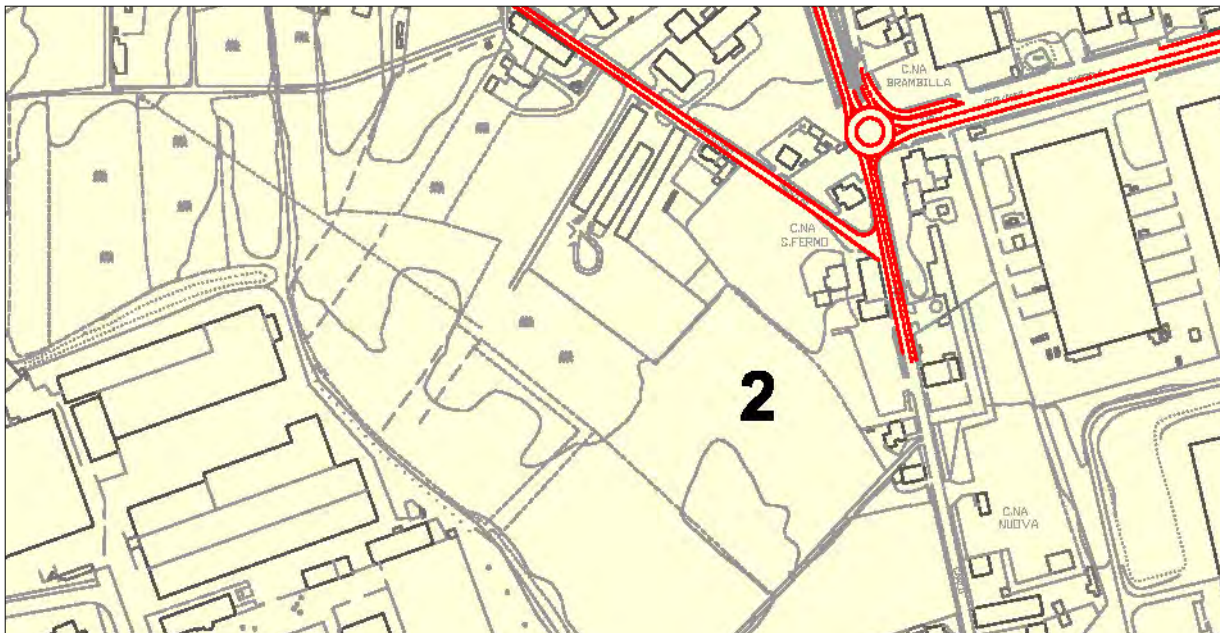


ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

ESISTENTI	PROGETTO	
		Aree boscate
		Agricolo strategico

CICLO DELLE ACQUE

	Fiumi, canali, rogge
	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri



FATTIBILITA' GEOLOGICA

	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
--	--

(Per la normativa di riferimento si rimanda all'Allegato C delle norme del PdR)

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si colloca all'interno di un ampio progetto di riqualificazione urbana del tessuto insediativo esistente nelle aree che si affacciano su via Manzoni. La proposta progettuale prevede nuove funzioni residenziali integrate e la creazione di aree attrezzate di uso pubblico lungo via Manzoni, a servizio degli abitanti.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	16.904 mq
Slp min	3.600 mq
Slp incentivazione	360 mq
Slp max	3.960 mq
Volume max	11.880 mc
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Residenza - GF 1

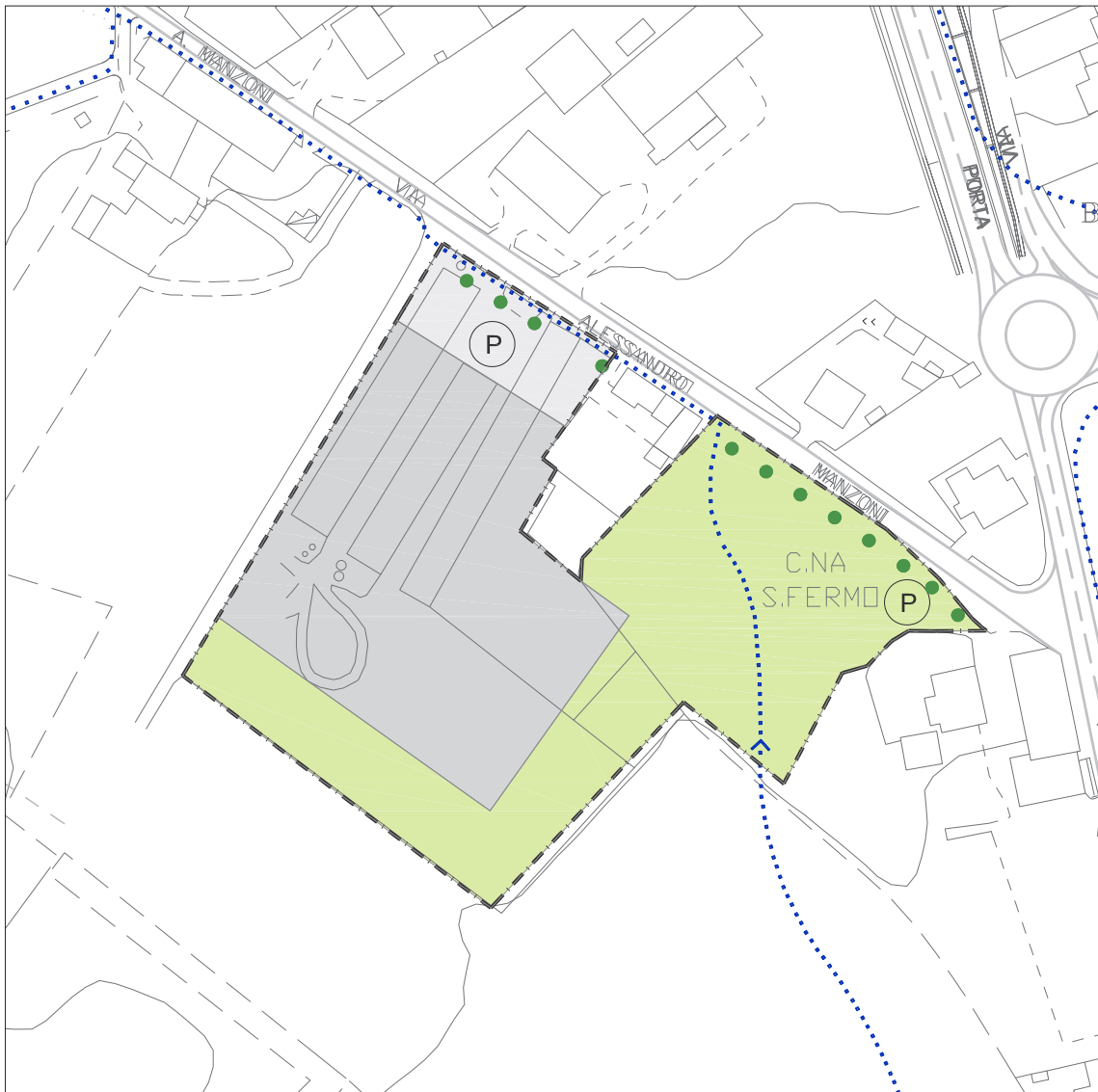
Aree di interesse pubblico








Verde di fruizione	6.000 mq
Parcheggi	2.000 mq
Totale aree di interesse pubblico	8.000 mq

Prescrizioni particolari

- La capacità edificatoria è determinata dal riconoscimento della volumetria esistente per 9.360 mc e dall'attribuzione di un indice di perequazione, applicato alle sole aree libere di superficie pari a 7.000 mq, di 0,12 mq/mq.
- La capacità edificatoria di 9.360 mc è di riferimento dei mappali 60-62-64 di pertinenza dei capannoni esistenti.
- L'altezza massima degli edifici è di 3 piani abitabili di cui il terzo mansardato.
- In sede di attuazione potrà essere prevista un'area a parcheggio pubblico a servizio della residenza e dell'attiguo pubblico esercizio in fregio a via Manzoni.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a cura degli operatori.
- In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere attivate specifiche azioni finalizzate ad affrontare il tema del margine tra urbanizzabile, comprendente anche aree dell'ambito ATU3, e aree contigue destinate all'attività agricola, con la previsione di significative fasce di mitigazione ambientale.
- E' parte integrante delle previsioni particolari il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 01_ Relazioni illustrativa - Parte seconda.
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;

- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro “potenzialmente” incompatibili , dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.
- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 _Relazione Illustrativa - Parte seconda e lo Studio Unitario approvato dal C.C. con delibera n° 35 del 25/11/2011
- Le quantità indicate nelle tabelle della scheda sono indicative. In sede di piano attuativo, ed a seguito dei necessari approfondimenti di carattere tecnico - urbanistico verranno individuati i perimetri dei singoli comparti e, di conseguenza, assegnate le capacità edificatorie alle singole proprietà.



-  Perimetro dell'area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Area di interesse pubblico
-  Area verde di fruizione
-  Parcheggi
-  Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali
-  Filari alberati

ALLEGATO C

INTEGRAZIONE ARTICOLI NORME PIANO DELLE REGOLE

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

Art. 27 (nuovo) – Aree a verde privato

a. Definizione e principi

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

b. Modalità di intervento

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

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

d. Destinazioni d’uso

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

e. Prescrizioni particolari

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

TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE AL PARCO RIO VALLONE

Art. 34 (nuovo) – Disposizioni generali

1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone comprende le strutture naturali, le aree agricole e le aree verdi periurbane costituenti il bacino del Rio Vallone e dei torrenti Pissanegra, Cava e Cavetta, riconosciute di interesse sovracomunale, ai sensi della legge

regionale 30 novembre 1983, n° 86 con delibera della Giunta Regionale n° 5/21784 del 23 Aprile 1992 e con successiva deliberazione di G.P. della provincia di Milano n° 572/05 del 27/07/2005, di C.P. della provincia di Lecco n° 74 del 30/09/2005, di G.P. della provincia di Monza e Brianza n° 60 del 27/04/2011, di G.P. della provincia di Milano n° 54 del 28/02/2012, per il loro valore naturale, paesistico e storico-culturale.

2. La gestione del PLIS è affidata, ai sensi del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, al Consorzio del Parco del Rio Vallone.
3. Il riconoscimento dell'interesse sovracomunale è effettuato dalla provincia in conformità agli indirizzi del PRAP, valutata la compatibilità con il proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e in coerenza con la rete ecologica regionale e provinciale, su richiesta dei comuni territorialmente interessati. La deliberazione di riconoscimento determina i criteri di pianificazione e di gestione del PLIS e la rispondenza degli strumenti urbanistici alla tutela e alla gestione unitaria dell'area in esame, nonché la perimetrazione del PLIS.
4. I criteri per l'esercizio da parte delle province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale in relazione alle procedure per la gestione, pianificazione e riconoscimento, sono determinate con deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2007 – n° 8/6148.

Art. 35 (nuovo) – Finalità

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

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

1. La disciplina del governo del territorio delle aree ricomprese nel PLIS è dettata negli atti del PGT dei comuni consorziati, in cui sono previsti:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 40 – Precizioni transitorie

1. Si precisa che, fino all'approvazione del piano particolareggiato del Parco, le aree comprese all'interno del perimetro sono da considerare "Ambito agricolo", nel quale valgono le indicazioni del Titolo II della legge regionale 12/2005 e delle presenti norme, compatibilmente con quanto di seguito riportato
2. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:
 - interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
 - tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;
 - spostamenti di terra e/o livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
 - la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
 - la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo forestale delle province e della L.R. 27/2004;
 - costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato al comma 5 del presente articolo;

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

Edifici per infrastrutture

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

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

Edifici residenziali e ad essi assimilabili

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

Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

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

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

TITOLO IV – NORME DI VALENZA PAESISTICA

Capo 3 – Norme di valenza paesistica

Art. xx (nuovo) – Rete ecologica

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

possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo.

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

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

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

tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro “panoramicità” e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.