

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



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

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



Masate, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Piano delle Regole

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

Allegato 03 alle Norme

Schede Ambiti a Prescrizione Specifica (APS)

Sindaco

Segretario comunale

Agosto 2021



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



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)
Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Masate

Pamela Tumiatei

Sindaco

Stefano Lai

Vicesindaco

Vincenzo Rocco

Assessore Edilizia Privata

Ermanno Lamperti

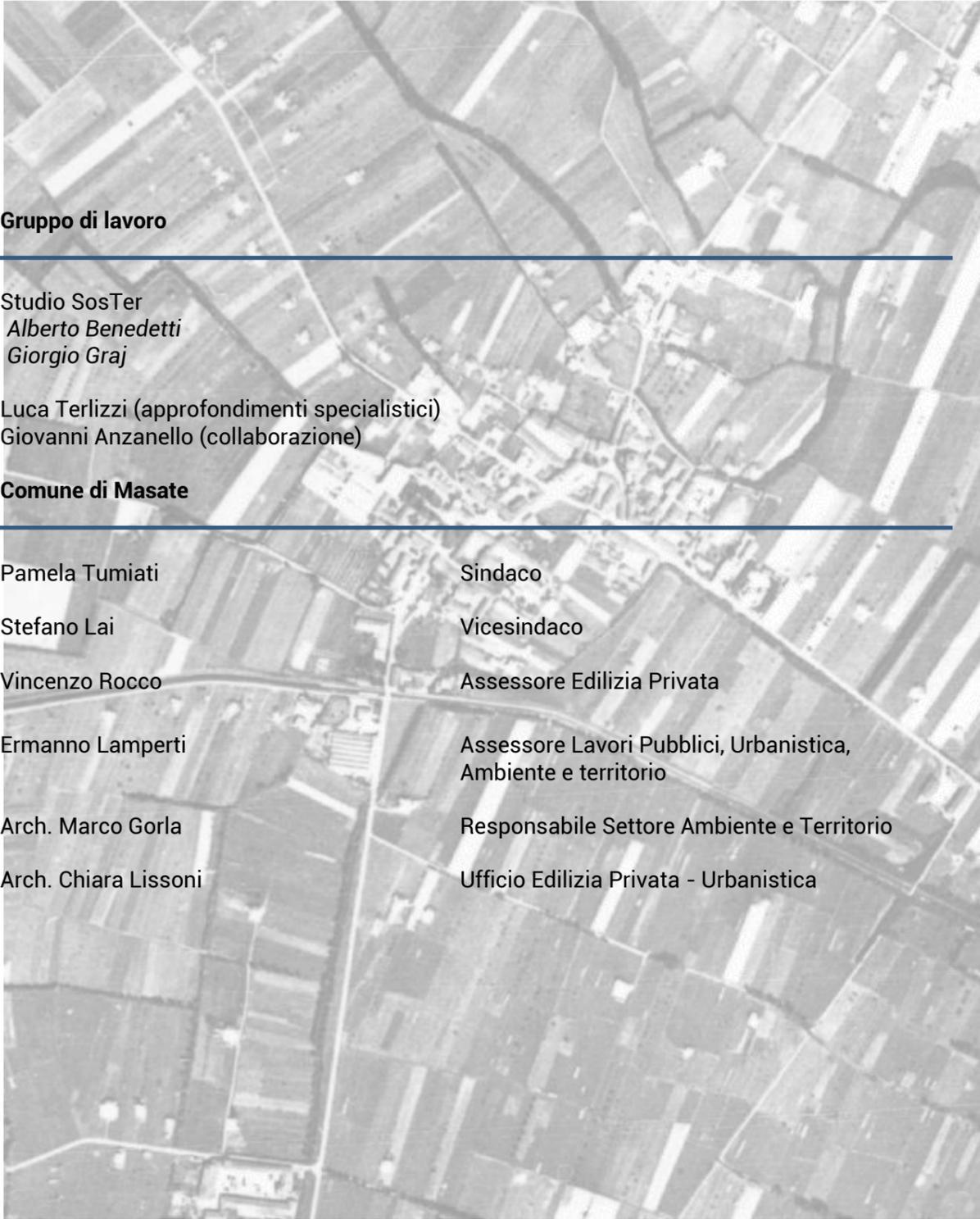
Assessore Lavori Pubblici, Urbanistica,
Ambiente e territorio

Arch. Marco Gorla

Responsabile Settore Ambiente e Territorio

Arch. Chiara Lissoni

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica





APS 01 (ex ACR1 via Risorgimento)

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 004, Mappali: 110 - 114 - 115 - 116 - 287 (parte) - 301 - 343 - 455 (parte) - 567 (parte) - 581

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 26.860 mq (computo GIS)

SL = 9.600 mq

SCOP = 45% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

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

Destinazioni d'uso non ammesse

tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf. 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione minima di aree per servizi e parcheggi

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

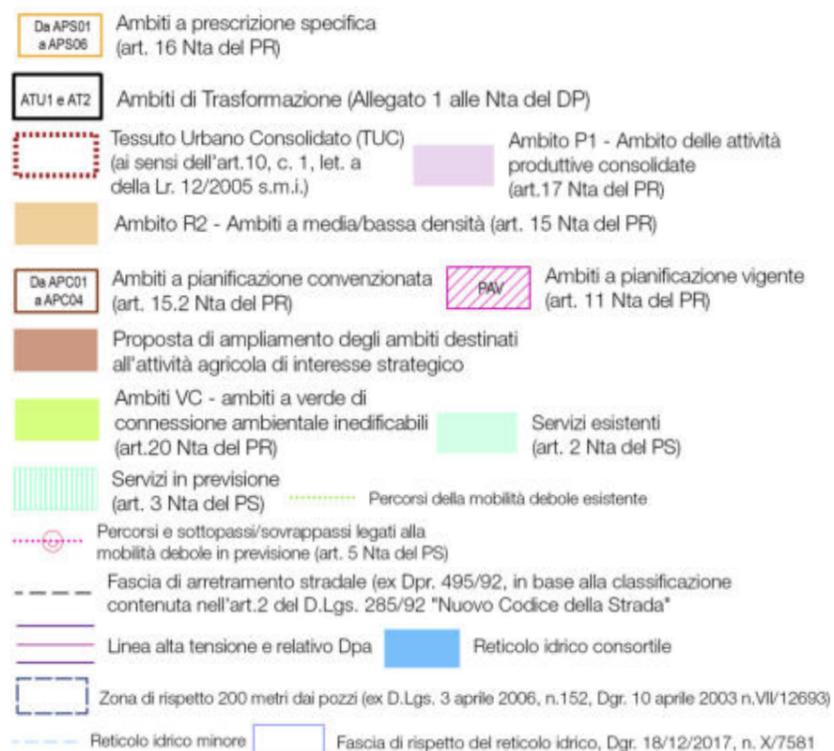
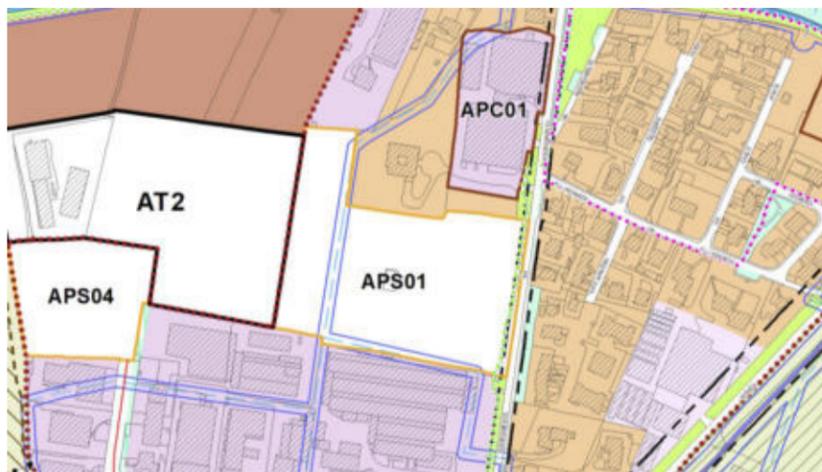
Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

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

Prescrizioni

- il mantenimento di una fascia di rispetto a verde permanente di profondità non inferiore a 50 m lungo il confine ovest dell'ambito d'intervento. La manutenzione dovrà essere a carico dell'operatore;
- la messa a dimora, in prossimità del limite ovest, di quinte alberate e/o impianti vegetati di una profondità non inferiore a 10 m per contribuire ulteriormente alla salubrità acustica. La manutenzione dovrà essere a carico dell'operatore;
- la messa a dimora, in prossimità del limite sud, di quinte alberate e/o impianti vegetati di una profondità non inferiore a 10 m per garantire la salubrità acustica rispetto al comparto produttivo posto a sud. La manutenzione dovrà essere a carico dell'operatore;
- di provvedere autonomamente a garantire l'accessibilità alla previsione a partire dalla strada pubblica "Via Risorgimento";
- dovrà essere garantita e migliorata la continuità, in sicurezza, del percorso pedonale e ciclabile esistente lungo l'intero fronte est (via Risorgimento) con le relative quinte alberate;
- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente per una lunghezza non inferiore a 0,8 Km la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione.

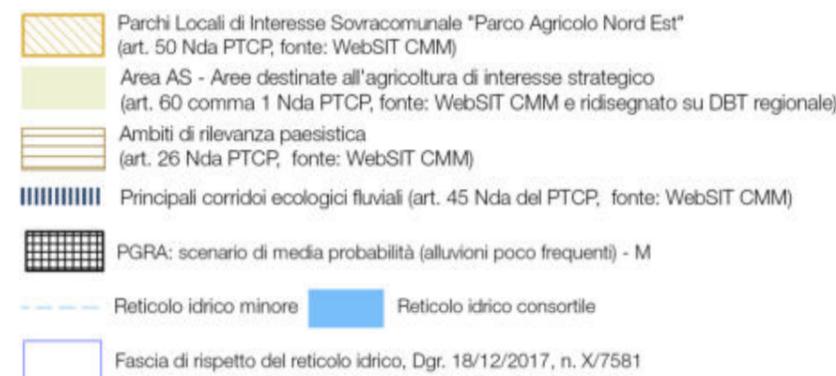
Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Indirizzi per la progettazione degli interventi

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

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele





APS 02 (ex AR2 via Roma)

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 003, Mappali: 82

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 2.385 mq (computo GIS)

SL = esistente (da demolizione) + 500 mq

SCOP = 30% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 6,50 mt

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

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

Destinazioni d'uso non ammesse

Gf 1, Gf 2, Gf 3.2, Gf 3.3, Gf 3.5/P, 3.5/R, Gf 3.7, Gf 3.8, Gf 3.9, Gf 3.10.1., Gf 3.10.2, Gf 3.10.3, Gf 4.2, Gf 4.3, Gf 4.4, Gf 5 e Gf 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole

Dotazione minima di aree per servizi e parcheggi

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

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

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

Prescrizioni

- le nuove costruzioni non devono interferire con le caratteristiche morfo-tipologiche di Villa Staurengi. Pertanto l'intervento proposto dovrà essere corredato da specifico progetto di inserimento paesistico che valorizzi la percezione complessiva dell'intervento da verificarsi a cura della competente commissione per il paesaggio;

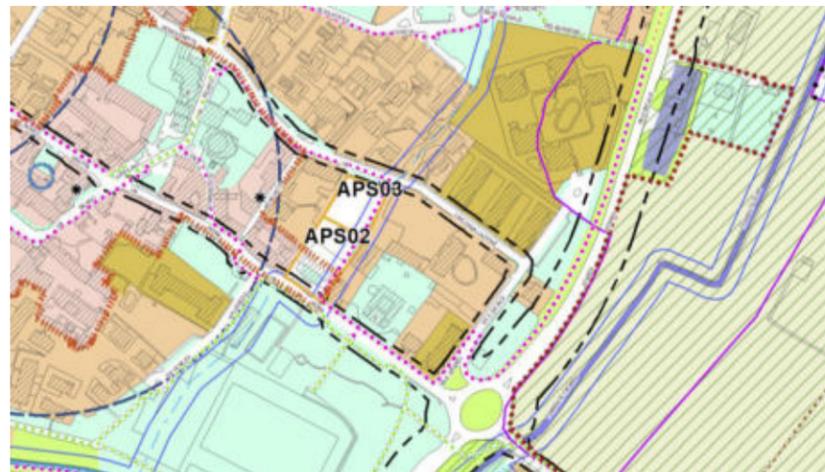
- la demolizione del manufatto edilizio esistente, perimetrato all'interno della presente scheda e posto nella parte posteriore e a contatto con Villa Staurengi, concorre alla definizione della SL complessiva prevista;

- di provvedere autonomamente a garantire l'accessibilità alla previsione a partire dalla strada pubblica "Via Roma" e provvedere alle conseguenti cessioni a titolo non oneroso;

- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa di un collegamento pedonale e ciclabile lungo il lato est dell'ambito d'intervento avente larghezza non inferiore a 5 m e lunghezza non inferiore a 120 m al fine di consentire il collegamento, con il concorso dell'ambito APS 03, tra via Roma e via Circonvallazione;

- la progettazione, ai fini della valorizzazione quale spazio aperto pubblico, la realizzazione e cessione non onerosa della porzione antistante Villa Staurengi in affaccio su via Roma. Il progetto dovrà essere valutato dalla competente commissione per il paesaggio. La manutenzione sarà a carico dell'operatore.

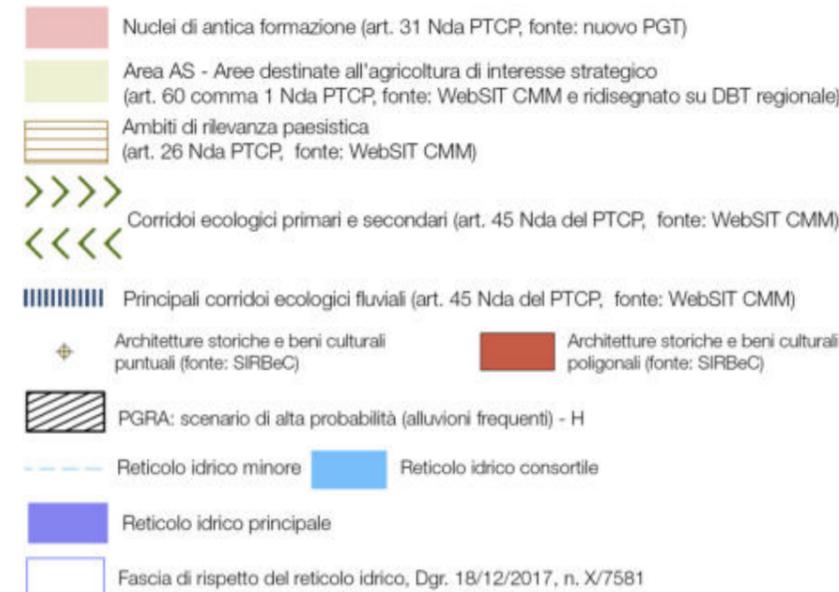
Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Indirizzi per la progettazione degli interventi

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

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele





APS 03 (ex AR 2 via Roma)

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 006, Mappali: 82 – 443 (parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 1.870 mq (computo GIS)

SL = 900 mq

SCOP = 25% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 8,50 m (per l'edificio in affaccio su Via Circonvallazione)

Altezza dell'edificio = 6,50 m (per la restante parte di edificio)

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

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

Destinazioni d'uso non ammesse

Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf. 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione minima di aree per servizi e parcheggi

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

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

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

Prescrizioni

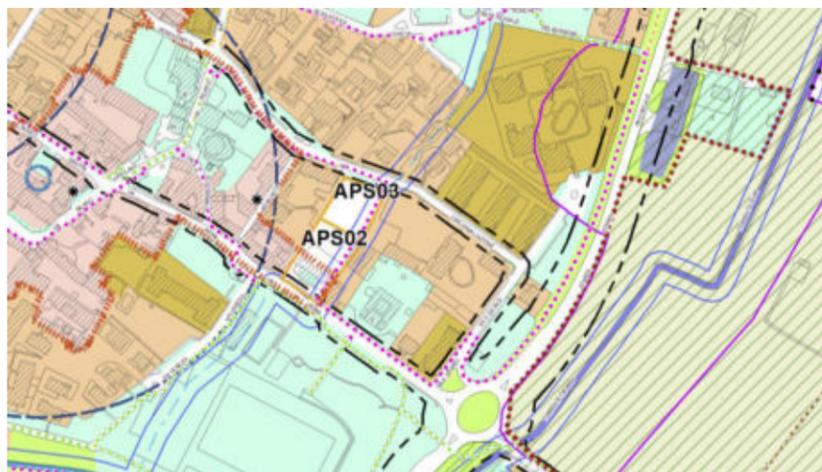
- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa di un collegamento pedonale e ciclabile lungo il lato est dell'ambito d'intervento avente larghezza non inferiore a 5 m e lunghezza necessaria al fine di consentire il collegamento, con il concorso dell'ambito APS 02., tra via Roma e via Circonvallazione;

- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente o dei percorsi storici per una lunghezza non inferiore a 120 m la cui individuazione sarà a carico dell'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione;

- considerata la presenza all'interno dell'ambito di dotazioni pubbliche a parcheggio (lungo via Circonvallazione), viene concessa la facoltà di monetizzare quanto richiesto all'art. 7 del Piano dei Servizi;

- compensazione, di pari superficie su area pubblica da individuare a cura dell'Amministrazione, della sottrazione dell'area piantumata presente all'interno dell'ambito.

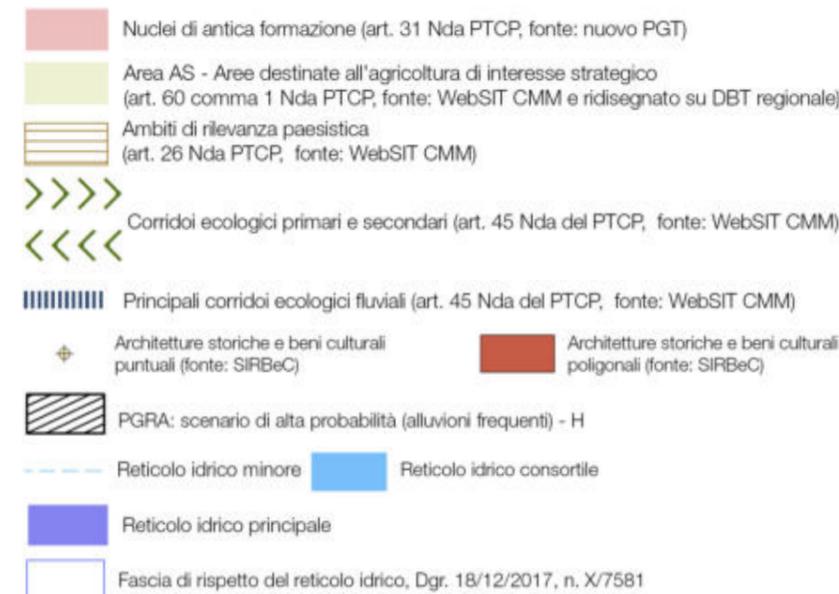
Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Indirizzi per la progettazione degli interventi

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

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele





APS 04 (parte ex ATU2)

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 006, Mappali: 109 (parte) - 146 (parte) - 234 (parte) - 546 (parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 10.635 mq (computo GIS)

SL = 5.000 mq

SCOP = 50% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 12 m

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

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

Destinazioni d'uso non ammesse

tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf 1, G2.2., Gf 2.3.1., Gf 2.3.2, Gf 2.3.3, Gf 2.3, Gf 3.1, Gf 3.2, Gf 3.4, Gf 3.5/R, Gf 3.6.1, Gf 3.6.2, Gf 3.7, Gf 3.8, Gf 3.9, Gf 3.10.1, Gf 3.10.2, Gf 3.10.3, Gf4., Gf 5 e Gf. 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione minima di aree per servizi e parcheggi

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

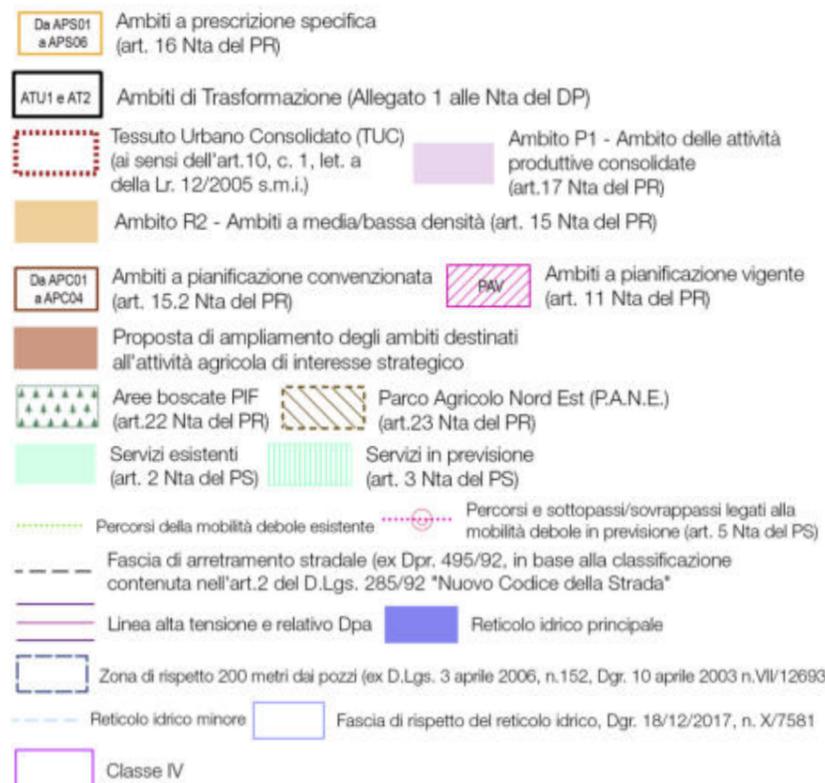
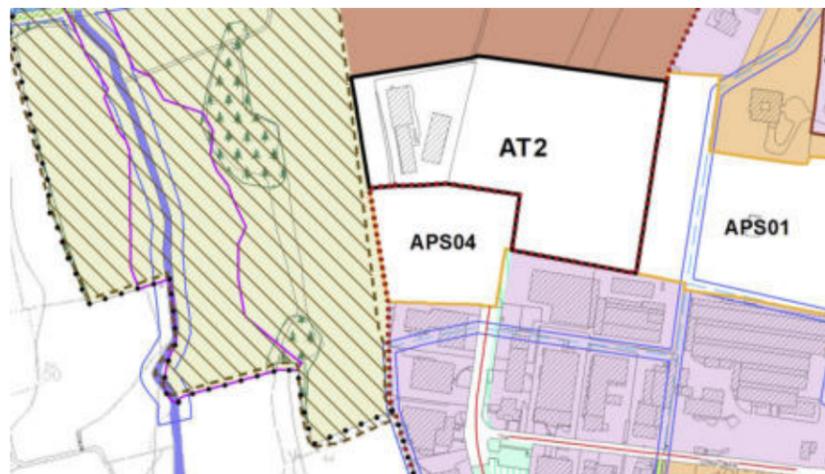
Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

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

Prescrizioni

- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente per una lunghezza non inferiore a 0,4 Km la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione;
- il mantenimento di una fascia a verde permanente piantumata di superficie non inferiore a 2.000 mq lungo il confine ovest dell'ambito d'intervento al fine di mitigare la previsione con il limitrofo Parco Agricolo Nord Est. Le manutenzioni dovranno essere a carico dell'operatore;
- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione di via Federico Confalonieri fino al limite nord della previsione concordando, con l'Amministrazione, la sezione stradale.

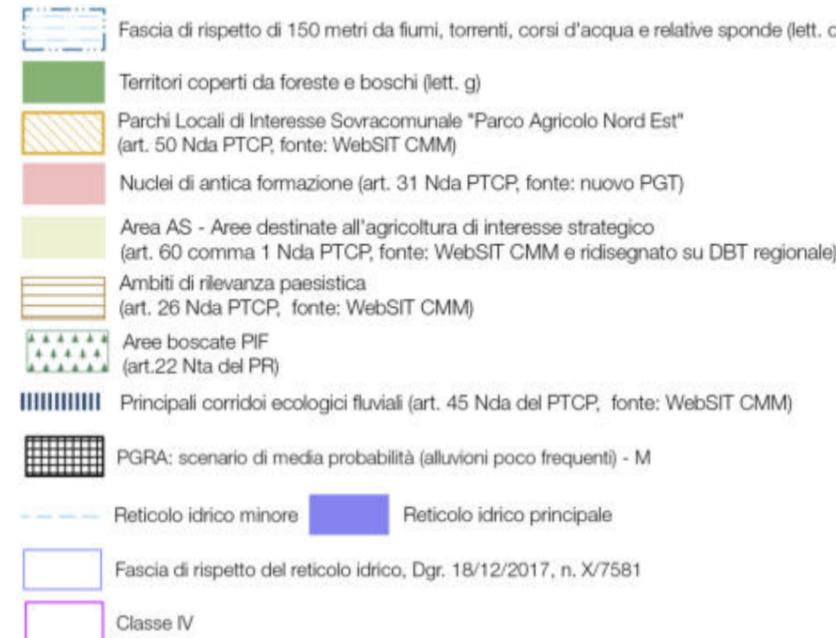
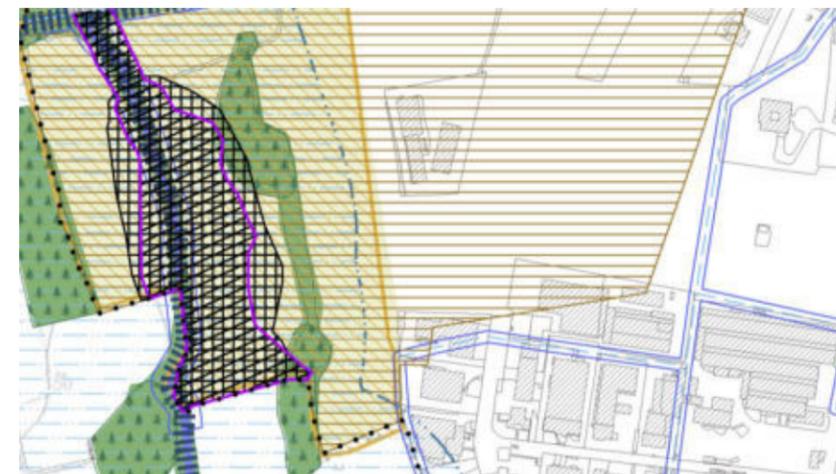
Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Indirizzi per la progettazione degli interventi

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

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele





APS 05 (ex ACR3 via Matteotti)

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 006, Mappali: 282 - 570 - 571 (parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 4.520 mq (computo GIS)

SL = 2.500 mq

SCOP = 40% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

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

Destinazioni d'uso non ammesse

Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf. 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione minima di aree per servizi e parcheggi

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

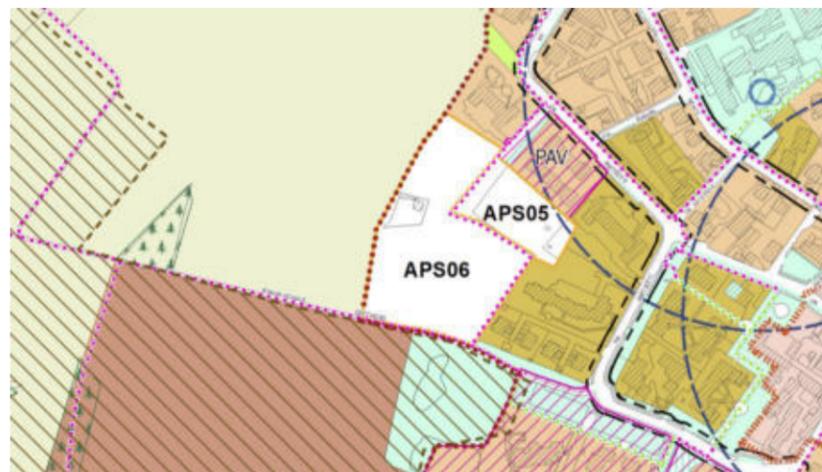
Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

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

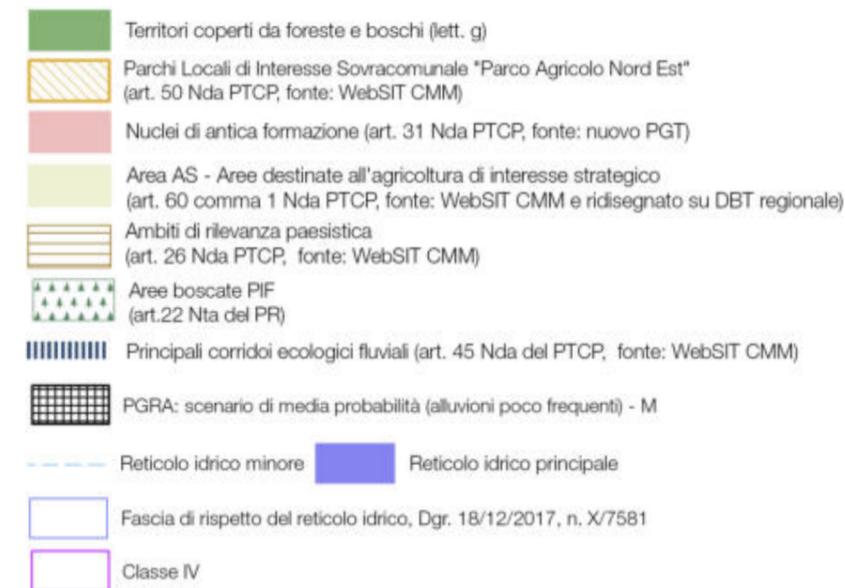
Prescrizioni

- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente per una lunghezza non inferiore a 200 m la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione;
- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione di via Giacomo Matteotti fino al limite sud della previsione mantenendo la medesima sezione stradale.

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



Indirizzi per la progettazione degli interventi

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



APS 06 (ex ACR3 via Matteotti)

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 006, Mappali: 29 - 142 - 295 (parte) - 571 (parte)

Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire Convenzionato

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento

ST = 15.586 mq (computo GIS)

SL = 8.800 mq

SCOP = 40% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 10,50 m

Limiti di distanza (Dc, De, Ds)

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

Destinazioni d'uso non ammesse

Gf. 2; Gf. 3; Gf. 4; Gf. 5; Gf. 6 disciplinate dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole

Dotazione minima di aree per servizi e parcheggi

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

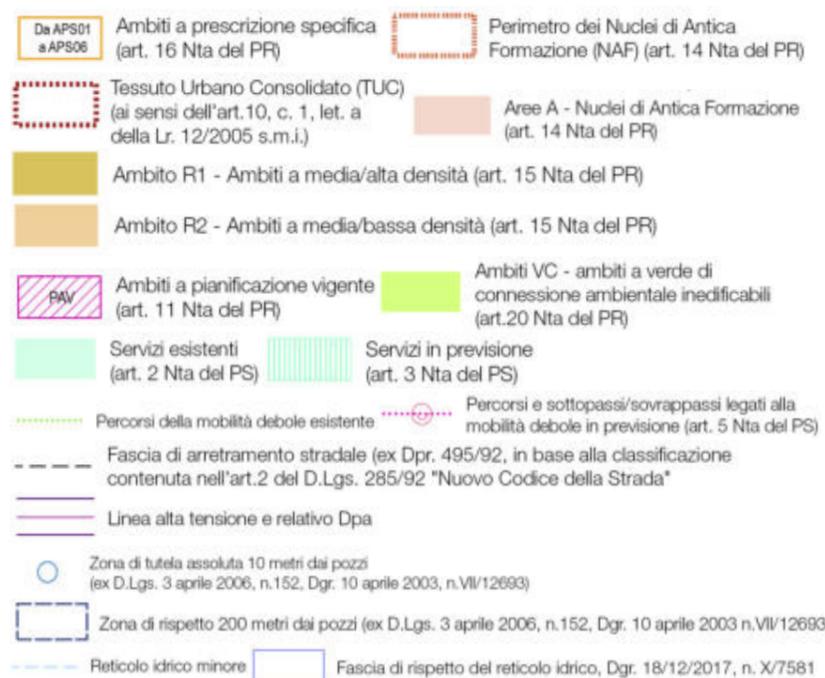
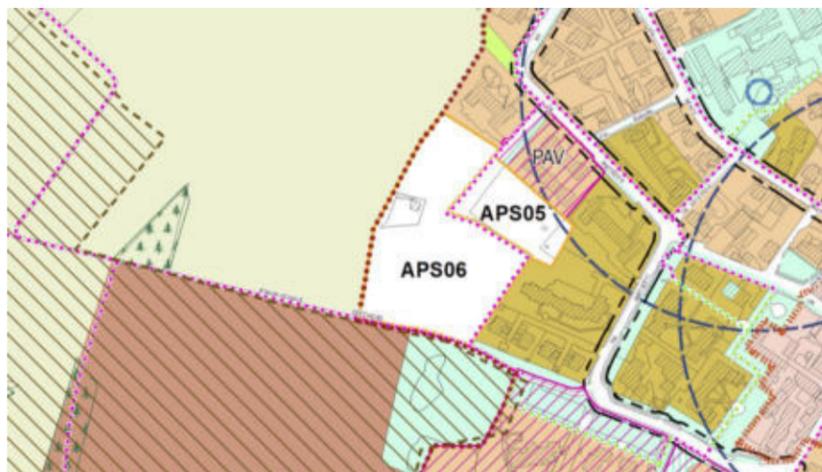
Dotazioni parcheggi pubblici è quella prevista dall' art. 7 delle norme del Piano dei Servizi.

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

Prescrizioni

- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente per una lunghezza non inferiore a 0,8 Km la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione;
- l'accessibilità dovrà avvenire in prosecuzione rispetto alla viabilità di progetto dell'APS05 con la conseguente progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa;
- le cessioni a verde previste dovranno avvenire al fine di realizzare un corridoio verde con annesso percorso ciclo/pedonale che consenta il raggiungimento del parco delle Foppe. Il corridoio dovrà concorrere al mantenimento dei fronti non occlusi rispetto al margine sud-ovest e sud-est della previsione APS05 e quindi scendere verso il parco delle Foppe lungo il lato nord-est e nord-ovest della previsione APS06 al fine di allontanare le nuove edificazioni dal tessuto esistente e di congiungersi con la previsione di mobilità debole posta a nord del parco delle Foppe.

Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



Indirizzi per la progettazione degli interventi

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

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele

