



**Unione dei Comuni di Basiano e Masate**

Provincia di Milano



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

art. 7 LR 12/2005



**i Sindaci:**

.....  
Arturo Caloni - Comune di Basiano

.....  
Gianrino Gariboldi - Comune di Masate

**il Segretario Comunale**

.....  
d.ssa Lorella Di Gioia

**Delibera consiliare di adozione**

n° ..... del .....

**Delibera consiliare di approvazione**

n° ..... del .....

**Pubblicazione BURL serie .....**

n° ..... del .....

**Progettisti:**

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

**Collaboratori:**

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

**DP.01**

**DOCUMENTO DI PIANO**

Relazione illustrativa

APRILE 2008

Aggiornamento

NOVEMBRE 2008

<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>pag. 03</b>
<b>2. OBIETTIVI STRATEGICI DI POLITICA TERRITORIALE ED IDENTITA' DELLA CITTA'</b>	<b>pag. 05</b>
2.1. Strategia complessiva e identità urbana	pag. 06
2.2. Obiettivi qualitativi di sviluppo, adeguamento e conservazione	pag. 09
2.2.1. Basiano e Masate città abitate	pag. 09
2.2.2. Basiano e Masate città delle imprese	pag. 10
2.2.3. Basiano e Masate città protette ed accessibili	pag. 11
2.2.4. Basiano e Masate città verdi	pag. 13
<b>3. OBIETTIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT. LIMITI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI</b>	<b>pag. 15</b>
3.1. Struttura insediativa, riqualificazione e trasformazione del territorio	pag. 15
3.2. Minimizzazione del consumo di suolo	pag. 17
3.3. Tutela ambientale e paesaggistica	pag. 18
3.4. Definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità	pag. 21
3.5. Miglioramento dei servizi pubblici	pag. 23
3.6. Criteri di compensazione, perequazione e incentivazione	pag. 25
3.7. Gli ambiti territoriali strategici	pag. 27
3.7.1. Il territorio a nord di Basiano	pag. 27
3.7.2. L'asse del canale Villoresi	pag. 30
<b>4. OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PIANO</b>	<b>pag. 33</b>
4.1. Lo stato di attuazione del piano vigente	pag. 33
4.2. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt	pag. 35
4.2.1. Previsioni di sviluppo della popolazione	pag. 35
4.2.2. Il fabbisogno insorgente da domanda abitativa e da dinamiche sociali	pag. 38
4.2.3. Il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio	pag. 44
4.3. Previsioni quantitative specifiche e possibili ambiti di incremento della capacità insediativa	pag. 47
4.3.1. Aspetti quantitativi delle politiche per la residenza	pag. 47
4.3.2. Aspetti quantitativi delle politiche per le attività economiche	pag. 49
4.4. Indicazioni progettuali e criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione	pag. 51
<b>5. POLITICHE TERRITORIALI DI INTERVENTO</b>	<b>pag. 55</b>
5.1. Criteri generali di intervento	pag. 55
5.1.1. Principi di perequazione	pag. 55
5.1.2. Principi di compensazione	pag. 56
5.1.3. Principi di incentivazione	pag. 58
5.2. Politiche territoriali di intervento	pag. 58
5.2.1. Mobilità	pag. 58
5.2.2. Dotazione di attrezzature e servizi	pag. 59
5.2.3. Residenza	pag. 61
5.2.4. Attività primarie, secondarie e terziarie	pag. 64
5.2.5. Ambiente	pag. 67
5.2.6. Paesaggio	pag. 69
5.3. Valenza Paesistica del Piano di Governo del Territorio	pag. 71

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

5.3.1. Premessa	pag. 71
5.3.2. Ambiti di rilevanza paesistica	pag. 72
5.3.3. Ambiti di rilevanza naturalistica	pag. 72
5.3.4. Ambiti agricoli	pag. 73
5.3.5. Elementi del paesaggio agrario	pag. 75
5.3.6. Parchi urbani ed aree per la fruizione	pag. 77
5.3.7. Nuclei di antica formazione	pag. 77
5.3.8. Insediamenti rurali di interesse storico	pag. 78
5.3.9. Elementi storico – architettonici	pag. 79
5.3.10. Percorsi di interesse paesistico	pag. 81
5.3.11. Ciclo delle acque	pag. 82
5.3.12. Aree di bonifica	pag. 83
5.3.13. Ambiti di cava cessata	pag. 83
5.3.14. Tutela della fauna	pag. 84
5.3.15. Tutela della flora	pag. 84
5.3.16. Gangli secondari	pag. 85
5.3.17. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	pag. 85
5.3.18. Varchi funzionali ai corridoi ecologici	pag. 86
5.3.19. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica	pag. 87
5.3.20. Aree boscate	pag. 87
5.3.21. Arbusteti, siepi, filari	pag. 88
5.3.22. Stagni, lanche e zone umide estese	pag. 88
5.4. Scelte di rilevanza sovracomunale	pag. 89

**6. MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DI LIVELLO  
SOVRACOMUNALE**

**pag. 90**

**Allegato A:**  
**Schede urbanistiche degli ambiti di trasformazione urbana**

## 1. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa di progetto del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) dei Comuni di Basiano e Masate, che segue la prima parte del Documento di Piano che ha ricostruito il quadro conoscitivo del territorio dei due comuni.

Il Documento di Piano, secondo l'art. 8 della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, dopo aver definito il quadro programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale ed il quadro conoscitivo di Basiano e Masate, si propone di:

- individuare gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo;
- determinare le politiche di intervento settoriali (residenza, attività produttive primarie, secondarie e terziarie, mobilità, paesaggio e ambiente, ...), evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- dimostrare la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità, con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- individuare gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano, di completamento del tessuto urbano consolidato, di trasformazione che utilizzano aree libere, definendo i relativi criteri e le modalità di intervento;
- determinare le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale, proponendo eventuali modifiche o integrazioni alla programmazione regionale e provinciale;
- definire i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano individua quindi gli obiettivi strategici di politica territoriale a partire dal miglioramento e dalla conservazione dell'ambiente e traccia le linee di sviluppo sostenibile per i comuni di Basiano e Masate, in coerenza con le previsioni di carattere sovracomunale.

In esso sono indicati gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, comprendendo il recupero urbanistico e la riqualificazione del territorio, minimizzando il consumo di suolo, unitamente ad un significativo e consistente miglioramento del sistema dei servizi disponibili per i cittadini e le imprese presenti sul territorio. Tale sviluppo quantitativo e qualitativo riguarda le politiche per la residenza, comprensiva dell'edilizia residenziale pubblica, le attività economiche nelle sue diverse componenti (industria e artigianato, terziario e commercio), la mobilità con mezzi privati e pubblici, ciclabile e pedonale.

Il Documento di Piano inoltre, nel riassumere le principali indicazioni riguardanti l'utilizzazione e, soprattutto, il miglioramento e l'estensione dei servizi pubblici e di interesse pubblico, determina la compatibilità degli interventi previsti con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, ed individua:

- il sistema della mobilità
- gli ambiti del tessuto urbanizzato consolidato

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

- gli ambiti di recupero, riqualificazione e rinnovo urbano
- gli ambiti di trasformazione che utilizzano aree libere
- gli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica
- il sistema delle connettività ambientali
- il sistema delle connessioni locali e dei servizi.

Il Documento di Piano definisce il livello di applicazione dei criteri di compensazione, perequazione e incentivazione previsti dalla Legge Regionale n° 12/2005, al fine di garantire il diritto di eguaglianza tra i cittadini, ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana.

Nel complesso, compongono il Documento di Piano gli elaborati di seguito indicati.

Elaborati conoscitivi

Dp. 01.	Relazione Illustrativa – Quadro conoscitivo
Dp. 01.1.	Allegato statistico
Dp. 02.1.	Sistema paesistico-ambientale di livello sovracomunale
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.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.05.3a.	Verifica del consumo di suolo
Dp.05.3b.	Verifica degli indicatori del PTCP
Dp.05.4.	Carta della sensibilità paesistica
Dp.05.5.	Carta del paesaggio

Completano la documentazione di piano i seguenti elaborati:

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

## **2. OBIETTIVI STRATEGICI DI POLITICA TERRITORIALE ED IDENTITÀ DELLA CITTÀ**

Gli obiettivi generali del Piano di Governo del Territorio contenuti nel Documento di Piano ed esito del percorso partecipato, possono essere così sintetizzabili:

- il miglioramento del livello di qualità dello spazio urbano (disponibile ai cittadini di oggi, da estendere a quelli futuri), intesa come:
  - o standard quantitativo di dotazione di servizi pro capite;
  - o qualità dei servizi disponibili
  - o introduzione della dotazione di edilizia residenziale sociale, che va intesa come un servizio pubblico necessario a rispondere alle domande emergenti, con grandi differenze e specificità, non riducibili alla semplice disponibilità di un “tetto” e da trattare in forma integrata con altri servizi;
  - o qualità dello spazio urbano come esito della composizione di spazi aperti collettivi e degli edifici privati;
- la conservazione della specificità e della qualità produttiva, ma anche il rinnovo, l’innovazione del sistema delle attività economiche attraverso la conservazione dell’esistente, la rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici obsoleti oppure in contrasto con il tessuto urbano, la costruzione di nuovi edifici di elevata qualità architettonica e funzionale, il potenziamento del tessuto economico esistente attraverso la differenziazione delle attività, l’incentivazione all’insediamento di imprese qualificanti;
- l’accessibilità e la protezione delle realtà urbane, come esito della relazione con le infrastrutture stradali di livello sovracomunale e delle opportunità di accesso al tessuto urbano.

A questo scopo, come verrà illustrato successivamente, sono stati individuati ambiti strategici che orientano le scelte progettuali e di valutazione pubblica, che specificano in funzione delle differenze che qualificano le realtà urbane di Basiano e Masate, e sono sostenuti, ora, dal quadro conoscitivo locale e sovralocale richiesto dalla nuova legge regionale. Tali obiettivi sono ulteriormente specificati in relazione ad ambiti operativi (partizioni e suddivisioni degli ambiti strategici, più minute e precise nelle indicazioni) che individuano specificatamente le qualità morfologiche, tipologiche e funzionali previste ed i cambiamenti possibili e opportuni.

Questa suddivisione, resa possibile da un’indagine dettagliata condotta attraverso un insieme di sopralluoghi e rilievi estesi a tutto il territorio comunale, ha permesso la definizione, all’interno del Piano delle Regole, di un apparato normativo di dettaglio, e nel contempo semplice: le indicazioni proprie di ciascun ambito operativo definiscono i requisiti e gli obiettivi che accomunano tutti gli interventi, pubblici e privati, fornendo dunque il denominatore comune progettuale. La suddivisione in parti caratterizzate da specifici usi del suolo (ciò che nel piano regolatore si chiamavano zone), sono denominate campi di applicazione delle regole perché, a differenza delle zone, non hanno più un criterio di suddivisione funzionale, ma più semplicemente sono informati dalle diverse disponibilità alla modificazione: tre tipi di campi di applicazione delle regole, della conservazione, dell’adeguamento e della modificazione, interessano il territorio di Basiano e di Masate.

Nel tessuto urbano consolidato sarà possibile conservare, adeguare o trasformare lotti ed edifici o loro parti, con i limiti e le specificità del campo di applicazione delle regole che li contiene e secondo gli obiettivi e i caratteri indicati dalla normativa. Ove le regole non sono sufficienti perché specifiche parti della città abbisognano di trasformazioni più profonde e, quindi, richiedono approfondimenti progettuali, il piano delle regole specifica “perimetri di progettazione unitaria”, in molti casi coincidenti con i perimetri degli ambiti di intervento, dove la coerenza delle scelte progettuali e l’applicazione delle regole sarà guidata da un progetto, sia esso di promozione privata o di iniziativa pubblica. Allo stesso modo, le scelte progettuali per la città pubblica contenute nel Piano dei Servizi sono informate dalla progettualità del documento di piano strutturate nella forma sopra descritta.

Le amministrazioni comunali di Basiano e Masate, coerentemente con gli obiettivi generali del Documento di Piano, hanno deciso di impostare il progetto di sviluppo urbano sulla conferma del tessuto urbano consolidato esistente, sulla conferma delle previsioni di nuovi insediamenti residenziali non attuate dai precedenti strumenti urbanistici, sull’individuazione di un’unica area di trasformazione per l’insediamento di attività economiche che coinvolge il territorio di entrambi i comuni, coinvolgendo una quantità minima di nuove aree agricole, puntando invece sullo sviluppo in continuità con il tessuto edificato, unitamente al miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico, con un conseguente significativo rallentamento dei ritmi di crescita urbana registrati in questi ultimi anni.

## **2.1. STRATEGIA COMPLESSIVA E IDENTITÀ URBANA**

Basiano e Masate attendono dai rispettivi Consigli Comunali un progetto di conferma e di miglioramento della qualità urbana del territorio, della dotazione e dell’efficienza dei servizi urbani e di un più razionale utilizzo delle risorse ai fini dello sviluppo: tale progetto urbanistico, per la prima volta possibile in modo unitario e complessivo per il territorio dei due comuni, da anni affiancati nell’esperienza dell’unione, si rende pertanto ancor più necessario perché Basiano e Masate possano essere competitive ed attrattive all’interno dell’area urbana milanese, ed in modo più specifico, all’interno del territorio dell’est milanese.

E’ l’elaborazione di un progetto unitario di sviluppo del territorio il vero fatto innovativo del lavoro svolto che ha portato alla predisposizione di un Piano di Governo del Territorio unico per i due comuni: le scelte strategiche, gli obiettivi, i progetti e le azioni sono state pensate come se si trattasse di un unico territorio, così come l’attuazione e la gestione degli interventi è prevista in modo unitario e correlato.

Il progetto di Piano di Governo del Territorio ha importanti valenze strategiche e fornisce indicazioni per le funzioni urbane intese come sistema correlato ed integrato, spostando l’attenzione da singole problematiche e visioni parziali delle questioni urbane, al più complessivo governo degli obiettivi e delle strategie di intervento sul territorio.

La proposta progettuale ha come scopo primario la formulazione di indicazioni per l’organizzazione dello spazio per l’uomo e per lo svolgimento delle sue attività, oltre ad indirizzare le forze reali verso la realizzazione di progetti e l’inserimento di ogni decisione sul territorio in una coerente strategia di trasformazione della città: è quindi un “*progetto complessivo di città*”, unitariamente pensato per Basiano e Masate, portato all’attenzione dei due Consigli Comunali.

Un piano così concepito è reso possibile, oggi, dalla necessità di porre maggiore attenzione al sistema urbano esistente, di utilizzare il minor numero possibile di nuove risorse territoriali, assumendo in misura determinante il vincolo della limitatezza delle risorse, da quelle ambientali a quelle economiche e finanziarie. Ciò significa prioritariamente ottimizzare l'uso delle risorse esistenti sul territorio, nella logica di uno sviluppo in grado di assicurare il soddisfacimento dei bisogni attuali, senza compromettere le possibilità delle generazioni future di poter soddisfare i loro bisogni.

La mobilitazione di risorse da parte del nuovo piano, attraverso la programmazione di un'adeguata offerta residenziale, la promozione della tutela e del recupero del patrimonio esistente, l'innovazione e l'ammodernamento del sistema economico locale e l'investimento volto a migliorare la dotazione infrastrutturale, offriranno nuove occasioni all'imprenditoria. Ma affinché tutti possano beneficiarne, e soprattutto il territorio possa trarre i maggiori benefici in termini di miglioramento della qualità urbana, le amministrazioni di Basiano e Masate intendono creare condizioni di pari opportunità e di concorrenza tra gli operatori, mediante un sistema equo di regole urbanistiche.

Sulla base di queste considerazioni, vi sono alcuni capisaldi di riferimento per Basiano e Masate, che il progetto di Piano di Governo del Territorio ha utilizzato per impostare le scelte di sviluppo del territorio:

- il territorio di Basiano e Masate è un patrimonio consolidato che si esprime attraverso i manufatti e la cultura che in esso si manifesta, attraverso la presenza di elementi naturali e di elementi costruiti dall'uomo, cui rivolgere le necessarie attenzioni. Si tratta di affrontare i temi dell'utilizzo del suolo, della tutela dell'ambiente, della difesa del suolo, attraverso il controllo dell'uso delle risorse primarie (aria, acqua e terra in modo particolare) che incidono in misura significativa sulle condizioni di vita degli abitanti;
- Basiano e Masate sono collocate in una posizione geografica, ambientale ed infrastrutturale di rilievo, in cui vi è la necessità, ormai irrinunciabile, di conservare e consolidare condizioni complessive di vivibilità del territorio e dell'ambiente, favorevoli per l'insediamento di funzioni residenziali e per lo svolgimento di attività economiche rinnovate ed innovative, in coerenza con lo sviluppo e le tendenze in atto nell'area urbana milanese. La valorizzazione delle risorse naturali e dell'ambiente urbano esistente va correlata con l'esigenza di uno sviluppo equilibrato del territorio e dei suoi diversi ed articolati utilizzi (residenza, industria e artigianato, commercio e terziario, servizi ed infrastrutture);
- organizzare e progettare lo sviluppo futuro di Basiano e Masate significa definire una dimensione equilibrata ed una reale integrazione di spazi e di funzioni, oltre ad individuare un'equilibrata organizzazione ecologica degli spazi, attraverso l'utilizzo e la gestione corretta delle risorse ambientali/paesaggistiche e di quelle urbanizzate;
- attivare politiche di intervento orientate a potenziare, migliorare ed anche innovare il sistema economico esistente, considerando le propensioni ad ospitare attività economiche in grado di consolidare il sistema economico, insediato nei luoghi e nelle aree adatte a svolgere questo ruolo;
- valorizzare il patrimonio urbano di Basiano e Masate in un equilibrato rapporto fra conservazione e trasformazione, fra riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio esistente e nuovi interventi di sviluppo del tessuto consolidato;
- il sistema del paesaggio agricolo, presente in misura così importante e significativa nel territorio dei due comuni, è costituito da edifici, aree utilizzate per l'attività agricola,



aree e fasce boscate, sistema dei corsi d'acqua, delle rogge e dei fontanili, sistema dei percorsi e delle strade campestri, costituiscono elementi fondamentali di conservazione e valorizzazione del paesaggio, all'interno di una visione coordinata e coerente di scala sovracomunale.

Il Piano di Governo del Territorio è uno strumento che armonizza diritti e doveri dei cittadini nei confronti di ciascuna realtà urbana, e soprattutto definisce lo sviluppo del territorio considerando:

- gli obiettivi generali e di sviluppo del territorio, in relazione alle scelte più ampie alla scala regionale (ed in particolare del Piano Territoriale Paesistico Regionale) e provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, piani di settore, ecc.)
- il ruolo e la funzione che Basiano e Masate dovranno svolgere nella parte est del territorio della provincia di Milano e, in modo particolare, nei rapporti con i vicini comuni facenti parte del comprensorio dell'Adda
- gli obiettivi generali di sviluppo e di indirizzo complessivo del territorio, in coerenza con il quadro ambientale e paesaggistico
- il rapporto equilibrato tra edificato e non edificato
- l'integrazione delle destinazioni abitative con quelle economiche e produttive, obiettivo non facile, considerato il rapido e costante evolversi della realtà economica e l'attuale situazione del tessuto urbano
- il sistema delle infrastrutture viabilistiche esistenti di livello sovracomunale
- il sistema della viabilità di livello urbano, con la conseguente attribuzione di gerarchia e di funzionalità appropriate alle diverse parti della rete viabilistica, con particolare riguardo alla mobilità lenta, alla mobilità di pedoni e ciclisti, che dovrà costituire elemento fondante del sistema urbano della mobilità
- il sistema delle aree e dei servizi di interesse pubblico, con la priorità di attivare politiche di incremento e miglioramento della dotazione, prestando particolare attenzione alle strutture ed ai servizi che rispondono ad esigenze sociali ed economiche, amministrative e culturali, sportive e di carattere religioso
- il livello di qualità della vita sociale e la conseguente qualità degli spazi, delle strutture e delle aree pubbliche e di uso pubblico
- il sistema di relazioni tra città edificata e paesaggio agricolo, tra città edificata e sistema delle aree libere e dei parchi di livello urbano ed extraurbano
- la salvaguardia e la protezione ambientale e urbana del sistema insediativo
- il ruolo fondamentale degli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato e di trasformazione urbana integrata
- il ruolo delle attività economiche nello sviluppo futuro di Basiano e Masate e la necessità di innovare e rinnovare il sistema delle attività artigianali e produttive
- la valorizzazione del verde urbano ed extraurbano
- la valorizzazione delle risorse naturali del suolo e del sottosuolo
- il ruolo e il significato del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, quale caposaldo di una strategia di valorizzazione e salvaguardia di parti importanti del territorio
- gli argomenti specifici e le principali progettualità che riguardano interventi di recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano esistente, il sistema agricolo, l'ambiente e il paesaggio
- la valorizzazione del sistema agricolo e delle attività agricole, all'interno di una visione di scala sovracomunale
- la valorizzazione paesaggistica-ambientale delle aree agricole, dei corsi d'acqua e dei fontanili, dei percorsi di campagna e del sistema vegetazionale

- l'attenzione agli aspetti di qualità progettuale dal punto di vista urbanistico ed edilizio-architettonico ed anche alle tematiche di compatibilità e sostenibilità degli interventi, sulla base di principi legati al minor consumo di nuove risorse ed al risparmio nell'utilizzo delle risorse energetiche ed idriche
- infine, l'applicazione di principi di perequazione e compensazione urbanistica nell'attuazione delle scelte di piano, per rendere sempre più indifferenti le aspettative dei cittadini nei confronti delle scelte urbanistiche.

## **2.2. OBIETTIVI QUALITATIVI DI SVILUPPO, ADEGUAMENTO E CONSERVAZIONE**

### **2.2.1. Basiano e Masate città abitate**

*Elevare il livello oggi esistente della qualità dello spazio urbano, inteso come: standard quantitativo di servizi per abitante; qualità dei servizi disponibili (scolastici, civici, sportivi e socio-assistenziali); dotazione da incrementare di edilizia residenziale sociale, intesa come servizio pubblico per rispondere a necessità emergenti, con differenze e specificità, da trattare in forma integrata con altri servizi; qualità dello spazio urbano come esito della composizione di spazi aperti collettivi e degli edifici privati.*

L'immagine strategica della "città abitata" è legata alle molteplici dimensioni dell'abitare e alle pratiche, alle aspettative e ai valori dei residenti. Si tratta di un'immagine ampia, complementare a quelle che verranno descritte in seguito, che mobilita una pluralità di temi e di problemi legati alla qualità della vita, alla domanda e all'offerta di servizi, di alloggi, di spazi della socialità e così via: temi e questioni che toccano tanto la sfera privata e domestica, quanto la sfera collettiva.

La città, oggi, deve confrontarsi con fenomeni di trasformazione economica e demografica e con la presenza di popolazione immigrata con abitudini in parte diverse dalle nostre, nonché di lavoratori pendolari che occupano specifici spazi e fruiscono di servizi in particolari ore del giorno, per poi fare ritorno nei luoghi di provenienza. Queste forme di "abitare" pongono in primo piano il tema dell'integrazione, nelle sue molteplici accezioni, che incideranno sulla qualità della vita e dell'abitare, oltre che sulla dimensione fisica della città.

Ambiente e città abitata - Progettare il futuro della città implica anche ripensare alla fruibilità delle risorse ambientali e degli spazi aperti della città e il loro ruolo nella vita di Basiano e Masate: l'immagine della "città abitata" mobilita le questioni della sostenibilità ambientale in relazione ai comportamenti e agli stili di vita degli abitanti (consumo di suolo, uso dei mezzi di trasporto, raccolta e smaltimento dei rifiuti, efficienza e controllo dei consumi energetici, e così via).

Infrastrutture e città abitata – A Basiano e Masate sono presenti alcune infrastrutture di livello sovracomunale che garantiscono collegamenti con il capoluogo milanese e con il territorio circostante, ma che proteggono anche il tessuto edificato residenziale dal traffico di attraversamento. Per quanto possibile, il potenziamento del sistema di trasporto pubblico e, in particolare, dei collegamenti con la vicina linea metropolitana alla stazione di Gessate, potrà consentire agli abitanti di Basiano e Masate di potersi muovere, in alternativa, anche con i mezzi pubblici. Allo stesso tempo, tale condizione potrà rendere Basiano e Masate luoghi appetibili per alcune pratiche (lavoro, sport e tempo libero,

fruizione del Parco del Rio Vallone e del sistema paesistico ed ambientale) per soggetti residenti in altri comuni della regione urbana milanese.

Impresa e lavoro e città abitata – A Basiano e Masate convivono due popolazioni: chi vi risiede e chi vi giunge, quotidianamente per lavorare. Molti, però, sono anche i residenti che quotidianamente lasciano la città per recarsi al lavoro in altre località, facendovi ritorno solo alla sera. Basiano e Masate si “accendono” e si “spengono”, per parti, in determinate ore del giorno e in determinati giorni della settimana: queste dinamiche hanno ricadute rilevanti sull’uso degli spazi pubblici e dei servizi offerti dalla città (esercizi commerciali, locali pubblici, scuole, banche, servizi sanitari, ecc.). Costruire il futuro di queste realtà urbane significa dunque riflettere sulla possibile integrazione costruttiva tra gli spazi del lavoro e della residenza, e tra le domande di servizi espresse da chi occupa questi spazi, in relazione alle diverse dimensioni temporali in cui la città è abitata.

Immagine e forma della città abitata – Basiano e Masate si sono costruite per parti, nel corso del tempo. La forma urbana è l’esito di tale costruzione per frammenti e la sua percezione unitaria sembra ancora risentirne. A ciò è probabilmente riconducibile l’esigenza, espressa durante gli incontri pubblici e le discussioni avvenute in questi ultimi mesi, della creazione di una rinnovata “centralità”: si tratta di dare continuità urbana tra i due nuclei storici esistenti, definendo quindi una porzione di territorio dei due comuni come “centro”. Allo stesso tempo però, la connotazione identitaria dei quartieri, vissuta come valore da chi vi risiede, evidenzia la difficoltà di costruire un’immagine unitaria e condivisa della città.

Il futuro di Basiano e Masate sarà anche il raggiungimento dell’esito positivo di questo processo di creazione di un unitario luogo urbano di riferimento per tutti i cittadini.

### **2.2.2. Basiano e Masate città delle imprese**

*Rafforzare il sistema economico delle imprese attraverso la conservazione, il rinnovo delle attività esistenti, la costruzione di nuovi edifici di elevata qualità architettonica, l’insediamento di attività produttive di qualità con servizi all’avanguardia, l’incentivazione al rinnovo ed alla sostituzione del tessuto produttivo obsoleto e non in grado di competere con le prospettive di sviluppo dell’est milanese verso attività legate alle dinamiche che caratterizzano il sistema economico dell’area urbana milanese.*

Basiano e Masate si sono sviluppate in una prospettiva di separazione rispetto agli spazi dell’abitazione, localizzando le aree produttive lungo gli assi infrastrutturali storici ed anche quelli più recenti: è evidente che questo modello insediativo crea una divisione netta fra spazi del lavoro e spazi dell’abitazione.

Occorre anche evidenziare che la presenza di un numero significativo di luoghi di lavoro tende a sostenere immagini territoriali che sorpassano abbondantemente i confini amministrativi comunali. Essere sede di imprese significa essere nelle condizioni di esercitare un ruolo attrattore. L’identità futura di Basiano e Masate può essere il risultato combinato di immagini differenti, non tutte prodotte esclusivamente all’interno dei confini comunali: l’apertura al territorio, caratteristica della “città delle imprese”, dovrà diventare beneficio e vantaggio, sulla base di un modello insediativo di maggiore integrazione e collaborazione tra imprese e città.

Ambiente e città delle imprese – I temi ambientali possono riconfigurare i rapporti tra imprese e territorio, divenendo un criterio di promozione, ed eventualmente di selezione, delle attività economiche che Basiano e Masate potranno accogliere in futuro.

Infrastrutture e città delle imprese – La localizzazione delle imprese è legata al rapporto con le infrastrutture. Le imprese contribuiscono a costruire lo spazio della città e si relazionano con la scala metropolitana: si appoggiano e si espongono al sistema autostradale e della viabilità extraurbana, come in una vetrina; si localizzano presso i nodi della mobilità. Le aziende insediate e quelle che si insedieranno in futuro, guardano quindi contemporaneamente all'interno e all'esterno della città, a volte integrandosi con il tessuto interno abitato, a volte costituendo parti separate e indipendenti.

Abitabilità e città delle imprese – Gli spazi di lavoro sono anche spazi abitati, luoghi in cui un elevato numero di persone trascorre un terzo della propria giornata, a volte da “ospiti”. Ma i territori comunali sono anche percorsi da flussi di persone che lo utilizzano per gli spostamenti interni, che richiedono servizi materiali e immateriali. Diverse politiche possono affrontare questa condizione, ricercando nuove forme di integrazione: politiche della casa, dei servizi, delle attività di supporto al sistema economico, della mobilità; tali politiche saranno efficaci soprattutto se sapranno confrontarsi con la scala sovralocale.

Immagine e forma della città e città delle imprese – La qualità architettonica, le dimensioni e la visibilità delle attività economiche insediate rappresentano un valore e dovranno sempre più contribuire, in modo positivo, alla riconoscibilità e alla qualità del paesaggio urbano. Questo carattere, non certo sviluppato in modo significativo in passato, sembra porsi invece come una opportunità per le future realizzazioni. Vi è però la necessità di definire dei criteri di valutazione che possano servire da riferimento per la future dinamiche localizzative delle imprese.

### **2.2.3. Basiano e Masate città protette ed accessibili**

*Migliorare le condizioni di accessibilità e protezione dal traffico di attraversamento. Migliorare le possibilità di utilizzare i mezzi di trasporto collettivo. Ricostruire la continuità urbana tra i due comuni e tra parti diverse del territorio. Migliorare la fruizione e la vivibilità della città e, in particolare, di tutte le sue parti, individuando luoghi e spazi per la socialità e per le relazioni, utilizzabili indifferentemente da tutti i cittadini.*

La terza immagine del territorio è legata alle relazioni e alle connessioni della città con l'esterno, con particolare riferimento alla regione urbana milanese, alle relazioni e alle connessioni interne, tra i due comuni e tra le parti del territorio. Un ruolo primario, nella definizione di questa immagine, è svolto dalle infrastrutture.

Basiano e Masate sono oggi interessate da una rete di infrastrutture stradali alle diverse scale, Autostrada A4 e rete di strade extraurbane di collegamento con i principali comuni circostanti. Questa dotazione infrastrutturale, determina una condizione di eccellenza, se osservata dal punto di vista dell'accessibilità e delle relazioni con l'esterno, ma anche se osservata rispetto alla protezione del tessuto urbano residenziale dal traffico di attraversamento.

Le infrastrutture possono dunque essere metaforicamente interpretate, nella loro fisicità, come “mura”. L’immagine della “città murata” è volutamente carica di suggestioni: le mura proteggono, difendono, tutelano i caratteri interni di un sistema reso riconoscibile e ben identificabile ma, allo stesso tempo, possono limitare o impedire il confronto con l’esterno, bloccare lo sviluppo e la crescita, vincolare i movimenti di entrata e uscita, appesantire i flussi di scambio.

Le mura possono essere anche di natura immateriale: limiti amministrativi, confini di governo, fasce di rispetto, vincoli sovralocali. Barriere invisibili che definiscono ambiti non fruibili o a “fruizione condizionata e limitata”. Il progetto del futuro di Basiano e Masate non può prescindere anche da una riflessione sul ruolo e sulle potenzialità di questi differenti spazi e delle “mura” che li contengono.

Lo schema infrastrutturale proposto dal PGT raggiunge un obiettivo di esprimere in modo chiaro il sistema infrastrutturale di livello sovracomunale per Basiano e Masate, cui appoggiare, con le dovute cautele e precauzioni, il sistema della viabilità di livello locale definita per essere a servizio dei residenti, negli ambiti a prevalente presenza di residenza, negli ambiti a prevalente presenza di funzioni produttive, artigianali e di servizio.

Ambiente e città murata – La presenza di infrastrutture viabilistiche pone in evidenza i problemi di carattere ambientale ad esse correlati, con particolare riferimento alle diverse forme di inquinamento (atmosferico, acustico, e così via) e di inserimento ambientale. Le proposte progettuali del PGT affrontano argomenti quali la riconfigurazione dei margini lungo il tracciato della Autostrada A4, anche a seguito del recente ampliamento, la riqualificazione ambientale e paesistica dei principali tracciati di viabilità extraurbana, la riqualificazione ambientale e paesistica della viabilità all’interno degli ambiti a prevalente destinazione produttiva, in questo caso soprattutto nel territorio di Basiano, la riqualificazione della viabilità locale di connessione tra i nuclei storici dei due comuni, con privilegio per la mobilità lenta.

Infrastrutture e città murata – I manufatti infrastrutturali hanno un ruolo rilevante nella costruzione degli spazi della città. In alcuni casi si tratta di veri e propri “corpi estranei” che, pur nella loro necessità, devono essere oggetto di una riflessione progettuale finalizzata a migliorarne, per quanto possibile, l’integrazione con il tessuto urbano, ad esempio ridefinendo il ruolo del tracciato della SP Villa Fornaci-Trezzo sull’Adda e della SP Trezzano Rosa - Cambiagio.

Allo stesso tempo, le infrastrutture e gli spazi al loro intorno possono aiutare a dare senso a margini, confini e limiti oggi privi di identità.

Abitabilità e città murata – La presenza di infrastrutture garantisce potenzialmente collegamenti efficienti e facilità di relazione con il resto della regione urbana milanese. A ciò corrisponde, quindi, una facilità di spostamenti e di relazioni sia all’interno che all’esterno delle realtà urbane. In alcune situazioni, l’eccessivo carico della rete di livello sovracomunale rischia di annullare i vantaggi derivanti dalla dotazione infrastrutturale: si impone dunque una riflessione sulle modalità di trasporto e sulla necessità di garantire una mobilità più efficiente con il mezzo di trasporto pubblico, sulle modalità di spostamento alla scala locale ed una verifica dell’organizzazione dei punti di accessibilità e delle interazioni tra le differenti gerarchie infrastrutturali.

Alle infrastrutture sono spesso legati spazi non vivibili per condizioni oggettive o esclusi dalle pratiche degli abitanti, perché ritenuti poco sicuri o poco salubri o semplicemente perché difficili da utilizzare: questi luoghi fanno parte della città e devono pertanto essere oggetto di una riflessione progettuale che li integri nel paesaggio urbano.

Immagine e forma della città e città murata – Le infrastrutture principali definiscono in modo chiaro la forma di Basiano e Masate e consentono una molteplicità di punti di osservazione dall'esterno. Allo stesso tempo, le infrastrutture istituiscono dei punti di osservazione dall'interno, soprattutto quando si connettono alle reti locali, istituendo delle “porte” della città. Una riflessione progettuale sulle modalità di percezione di Basiano e Masate può rivelarsi utile alla costruzione dell'immagine futura, soprattutto in relazione al definito schema infrastrutturale di scala sovracomunale, ed ai progetti proposti di riqualificazione dei tracciati esistenti.

L'attuazione di questi progetti introdurrà nuove percezioni e nuovi punti di vista per i cittadini, recuperando all'utilizzo di tutti i cittadini spazi oggi non utilizzabili e neppure accessibili.

#### **2.2.4. Basiano e Masate città verde**

*Elevare la qualità ambientale e paesaggistica della città, anche oltre i confini della città stessa. Promuovere Basiano e Masate come modelli per uno sviluppo metropolitano compatibile, utilizzabile come riferimento per l'elevato livello di attenzione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche verso il territorio non edificato. Potenziare e valorizzare il ruolo del PLIS Rio Vallone.*

Basiano e Masate si caratterizzano per un'elevata presenza di aree non utilizzate, aree verdi, agricole, boscate e di elevato valore ambientale e paesaggistico, che caratterizzano in modo significativo il paesaggio urbano, a questo si aggiunge la leggibilità chiara e definita di un'immagine unitaria di Basiano e Masate come unica “città verde”.

Una prospettiva interessante che il PGT intende percorrere è quella innanzitutto di incrementare in misura significativa e consistente il verde urbano con funzioni ambientali e paesaggistiche, ma soprattutto di mettere realmente a sistema le risorse ambientali presenti, connettendole, integrandole e immaginando quali pratiche e quali popolazioni possano essere ospitate, in futuro, dal territorio. Questa prospettiva non può però limitarsi all'esclusiva considerazione degli spazi verdi, ma deve mobilitare una molteplicità di risorse di diversa natura, al fine di inserirsi in un quadro progettuale più generale: quello del disegno di un sistema di corridoi ecologici in direzione nord-sud che si sviluppano lungo i corsi d'acqua esistenti, torrente Rio Vallone, all'interno dell'omonimo parco di interesse sovracomunale, torrente Gura, ed anche in direzione est-ovest lungo il canale Villaresi, caratterizzati da elevati valori di qualità ambientale, modello di sostenibilità ed espressione di un progetto di città confortevole e vivibile.

Da questo punto di vista, la prospettiva della “città verde” può consentire la costruzione di un'immagine urbana unitaria (o sensibilmente meno frammentata) di Basiano e Masate; un'immagine riconoscibile a una pluralità di scale: quella metropolitana, che consente la lettura della continuità ambientale e paesaggistica affidata agli spazi disposti ai margini delle grandi infrastrutture e lungo i corsi d'acqua, che utilizza il verde come elemento di connessione tra i comuni confinanti e i sistemi territoriali sovracomunali; quella urbana, definita dalle aree interne, che possono contribuire alla realizzazione di un insieme di luoghi notevoli di rilevanza pubblica aperti all'intera città; la scala minuta del quartiere,

costituita dai giardini e dagli spazi collettivi e domestici che si alternano all'interno delle parti della città più densamente edificate ed abitate.

Al completamento di questa immagine potrà dare un ulteriore contributo la proposta di ampliamento delle aree da inserire all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rio Vallone e la conferma dell'importante ambito di rilevanza paesistica ed ambientale previsto ad est del tracciato della strada provinciale Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda, integrato e completato dalla previsione di un'ampia area destinata a parco urbano e verde per la fruizione, con funzioni ambientali e paesaggistiche.

Ambiente e città verde – L'immagine della “città verde”, nelle sue molteplici declinazioni, evoca la volontà di porre in essere la ricerca di una qualità ambientale più generalizzata, che interessi ad esempio, anche le modalità di distribuzione dell'energia (e del calore), la qualità edilizia, le modalità di trasporto, la conservazione e la valorizzazione delle aree agricole, ecc.

Infrastrutture e città verde – Immaginare Basiano e Masate come città verde significa ricercare l'integrazione tra le risorse ambientali e le infrastrutture, con l'obiettivo di realizzare un sistema coerente di nodi e di connessioni. Questa immagine propone di pensare il verde come un'infrastruttura “speciale” e, insieme alle infrastrutture propriamente dette, come materiale della progettazione paesaggistica nei casi proposti di riqualificazione delle infrastrutture esistenti.

Abitabilità e città verde – Il verde può essere pensato come elemento essenziale nella costruzione dell'insediamento, e non semplicemente come “arredo”. Esso deve costituire un materiale fondamentale per la definizione della qualità degli spazi della residenza, della produzione e del lavoro, della qualità dello spazio urbano più in generale. Questa prospettiva impone particolari attenzioni alle problematiche dell'accessibilità dello spazio pubblico, della fruibilità reale, della cura e della manutenzione del verde.

Impresa e lavoro e città verde – L'attività agricola, che utilizza la maggior parte del territorio dei due comuni, costituisce un'importante risorsa per la conservazione del paesaggio e dei valori ambientali, ma dovrà sempre più far fronte alle difficoltà derivanti, nei prossimi anni, dalla fine del regime di aiuti comunitari. E' quindi evidente la necessità di attivare politiche attive per il mantenimento, la valorizzazione e la diversificazione produttiva, anche introducendo attività innovative e compatibili per gli spazi agricoli e può rappresentare una strategia di rafforzamento del ruolo delle aree agricole, comprese quelle inserite all'interno del PLIS Rio Vallone, oltre ad essere un importante fattore di qualificazione dell'intera città. La qualità ambientale e paesaggistica, inserita all'interno comunque di una strategia di utilizzo per attività agricole delle aree, può quindi porsi come fattore costitutivo e di caratterizzazione degli spazi della produzione agricola.

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

I contenuti strategici del documento di piano 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 specifiche del territorio dei due comuni nelle sue parti.

Il documento di piano, trattando il territorio di Basiano e Masate unitariamente entro una prospettiva di coerenza alla scala metropolitana, indirizza l'azione amministrativa interna ai confini comunali, e, contemporaneamente, costituisce un riferimento per progetti e politiche di rilevanza sovralocale che presuppongono la collaborazione ed il dialogo con enti e amministrazioni diverse.

#### **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 ai nuclei consolidati di Basiano e Masate, prevedendo un ridisegno complessivo di spazi centrali e semicentrali liberi da insediamenti, ma previsti già edificabili dai precedenti strumenti urbanistici, contigui al tessuto residenziale consolidato. L'avvio di questi interventi consentirà di ampliare e completare il sistema dei servizi di pubblico interesse e, contestualmente, consentirà di completare il processo di disegno del tessuto urbano consolidato verso destinazioni prevalentemente residenziali per le aree più prossime ai centri urbani e, parallelamente, verso destinazioni prevalentemente legate ad attività economiche per le aree più esterne e compatibili con il tessuto esistente, a nord per Basiano e nella parte sud per Masate, prevedendo un'area di trasformazione in territorio contiguo tra i due comuni (parte sud di Basiano e parte nord di Masate).

Per raggiungere questi obiettivi di rinnovo del sistema economico, il PGT propone l'opportunità di attuare i seguenti interventi a destinazione residenziale:

- recupero del tessuto urbano di interesse storico-architettonico nei nuclei storici di entrambi i comuni, in particolare nelle aree circostanti Villa Cosmi e il parco storico con l'obiettivo di salvaguardare il cannocchiale visivo costituito dall'accesso alla villa, per Basiano e il recupero di Villa Staurenghi e delle aree circostanti ad uso pubblico per Masate;
- consolidare, riqualificare e recuperare il tessuto urbano esistente lungo via Manzoni a Basiano, attraverso una molteplice tipologia 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'individuazione di diversi ambiti interessati da progettazione unitaria, ambito di trasformazione di via Pirandello per Basiano, ambiti di completamento di via C.Porta, via Milano/via Matteotti e via Matteotti per Masate.



Si evidenzia l'importanza urbanistica dell'intervento di via Pirandello che, sulla base di una previsione non attuata dal precedente strumento urbanistico, individua un ambito di intervento di dimensioni significative, caratterizzato dalla prevalenza di aree a funzione ambientale e paesistica, con la concentrazione dell'edificato in parti minime e in continuità con l'edificato esistente.

Occorre anche precisare che tutti gli ambiti di completamento del tessuto consolidato, ad esclusione di quello di via Manzoni, sono ambiti previsti dagli attuali strumenti urbanistici, non attuati, confermati dal PGT e rivisti nell'impostazione urbanistica.

Per quanto riguarda gli interventi caratterizzati dalla prevalente presenza di attività economiche, il PGT propone interventi per:

- consolidare e potenziare il sistema economico esistente, attraverso ambiti a destinazione variegata, attività produttive, artigianali, ma anche ricettivo/alberghiero, commerciale e servizi vari, in viale delle Industrie - lato nord e via C.Porta – Cascina Albrisi per Basiano e via Risorgimento/ via Confalonieri per Masate;
- trasferire attività non compatibili, attualmente insediate all'interno del nucleo abitato, via Roma per Basiano;
- trasformare nuove aree in parte nel territorio di Basiano ed in quello di Masate, attraverso l'individuazione di un ambito di trasformazione in viale delle Industrie-lato sud.

Per quest'ultimo intervento, trattandosi di un'area di dimensioni importanti, è prevista la progettazione unitaria, cui si aggiunge l'applicazione del criterio della perequazione tra i due comuni.

Anche in questo caso occorre precisare, che gli interventi di completamento del tessuto consolidato erano già per la maggior parte delle aree interessate previsti dagli strumenti urbanistici esistenti: il PGT ha confermato queste previsioni, ampliando le aree nel caso di viale delle Industrie-lato nord per Basiano e via Risorgimento per Masate, mentre nel caso di via C.Porta-cascina Albrisi è previsto il mantenimento della sola destinazione per attività economiche, con il trasferimento della capacità edificatoria residenziale all'interno dell'ambito di trasformazione di via Pirandello.

Si tratta, pertanto, di avviare interventi finalizzati a:

- avviare un processo di sviluppo orientato al miglioramento della qualità territoriale;
- consolidare lo sviluppo urbano di Basiano e Masate, 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 di Basiano e Masate;
- 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.

L'obiettivo di minimizzare il consumo di suolo è da una parte verificato rispettando i parametri e gli indicatori posti dal PTCP, non individuando nuove aree per l'insediamento di funzioni residenziali, ma solamente aree per lo sviluppo di funzioni di carattere produttivo, artigianale, terziario e di servizio, prevedendo interventi a carattere polifunzionale, che comportano cessioni di aree pubbliche decisamente superiori a quelle stabilite dalla normativa regionale, ma soprattutto propongono interventi che si caratterizzano per un elevato livello qualitativo e per un'attenzione particolare all'insediamento nel contesto circostante.

Si tratta, pertanto, 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 soli interventi di incremento della dotazione di aree per insediamenti di attività economiche, in continuità ed in espansione di aree già attualmente utilizzate, nel caso dell'ambito di viale delle Industrie-lato sud, oppure che ospitano attività non compatibili, nel caso dell'area di via Risorgimento a Masate, prevista in sostituzione di un'attività agricola non compatibile con il vicino parco Rio Vallone e con il contesto urbano circostante;
- 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 e ambientali, siano nelle condizioni di mantenere e magari anche incrementare il livello occupazionale, anche in considerazione delle mutate esigenze del mercato del lavoro;
- riclassificare i comparti edilizi esistenti nel tessuto edilizio consolidato, al fine di introdurre criteri di omogeneità, in base alle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed alle destinazioni d'uso;
- ridefinire i parametri edilizi nel tessuto urbano consolidato, nella direzione della sostenibilità degli interventi di completamento del tessuto consolidato, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguita con la ridefinizione di alcuni parametri edilizi tra cui i rapporti di copertura e gli indici di permeabilità;
- introdurre il concetto della perequazione all'interno dei piani attuativi e della compensazione per acquisire le aree di utilizzo pubblico, comprese quelle già previste e ancora di proprietà privata;

- al fine di diffondere sempre più una sensibilità verso il contenimento dei consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, verrà introdotto uno specifico apparato normativo.

E' stata individuata, in misura minima ed a conferma delle previsioni già contenute negli strumenti urbanistici dei due comuni, una quantità di 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 evidenziare che la maggior parte di queste aree sono di proprietà pubblica: quindi, si può affermare che l'attuazione delle previsioni di carattere residenziale potranno essere guidate ed orientate in misura preponderante dagli enti pubblici.

### **3.3. TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Le impostazioni degli obiettivi generali del Documento di piano trova una prima sintesi nella individuazione delle "Grandi 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 impostare le politiche di sviluppo sostenibile.

Questa trama territoriale costituisce riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali ed elemento conoscitivo ed interpretativo per articolare ed implementare le azioni di intervento, limiti e condizioni per misurare i gradi di compatibilità tra schema generale e singole proposte.

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 nel PTCP ed assunti dal PGT di Basiano e Masate sono i seguenti:

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

#### Tutela storica

Basiano e Masate indicano nella tutela e valorizzazione dei sistemi di testimonianza della memoria storica uno degli obiettivi fondamentali. La tutela coinvolge sia centri urbani nel loro insieme, sia sistemi di edifici e manufatti di interesse testimoniale, sia percorsi e luoghi di natura fondante la storica 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;

- definizione di obiettivi per la strutturazione normativa del Piano delle regole:
  - la regolamentazione delle modificazioni sui corpi edilizi;
  - distinguere le modificazioni fisiche ammesse e le destinazioni d'uso compatibili per ogni classe di immobili;
  - basare le modificazioni fisiche ammesse sul contenuto testimoniale e non sulle destinazioni d'uso, specificando le possibilità operative per parti degli edifici, variando dalla maggiore tutela dei fronti che definiscono lo spazio collettivo, alle modificazioni per i fronti interni ed il corpo di fabbrica;
  - inserire i temi relativi agli assetti ed agli interventi sugli spazi aperti.

#### Tutela vegetazionale

Il Documento di piano imposta una tutela sui sistemi vegetazionali. Oltre alla tutela paesaggistica stabilita sulle aree boscate dalle norme nazionali, 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 nel Documento di piano si traduce in una serie di individuazioni:

- gli ambiti boscati
- i sistemi lineari di filari, alberi e cespugli
- i sistemi lineari legati ai cavi per l'interesse paesaggistico e naturalistico
- altri ambiti boscati o cespugliati di interesse
- definizione di obiettivi per la strutturazione normativa del Piano delle regole:
  - o la tutela si esprime nell'indirizzo di intangibilità degli ambiti individuati;
  - o eventuali interventi di modificazione permanente, possibili solo su ambiti privi di ruolo naturalistico o protettivo del suolo, certificato da esperti saranno accompagnati da interventi di compensazione, in coerenza con l'art. 4.4.b della LR n° 27/2004, su superfici almeno doppie rispetto a quelle trasformate.

#### Tutela della rete irrigua

Il sistema dei corsi d'acqua vede la presenza sul territorio del canale Villorosi, dei torrenti Trobbia, Rio Vallone e Gura, cui si aggiunge un ricco sistema di rogge e di corsi d'acqua minori. Tale sistema è ancora ben presente e definito, anche se in alcuni punti è stato tombinato, soprattutto nel territorio di Basiano interessato dallo sviluppo di aree industriali, e costituisce ancora elemento di riferimento e di disegno della trama del sistema agrario dei due comuni.

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, attraverso la creazione di corridoi ecologici a valenza paesistica ed ambientale di valorizzazione del reticolo idrografico principale.

Alle scelte di piano, si aggiunge il sistema di vincoli e tutele messe in campo dalla legislazione nazionale e regionale, recepite totalmente dal Documento di piano.

### Tutela paesistica

Il principio di qualificazione paesistica, da articolare 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.

Il principio operativo del piano è che le attività agricole concentrino le modificazioni fisiche entro comprensori con delle preesistenze e seguano regole di inserimento nel paesaggio.

La forte riduzione del sistema vegetazionale, causato soprattutto dagli accorpamenti fondiari prodotti dalla meccanizzazione delle lavorazioni, ha impoverito il sistema delle alberate che costituivano quinte di interruzione delle visuali e "stanze" nel paesaggio agrario, ed ha drasticamente ridotto la presenza floristica e faunistica nei territori agrari.

Gli interventi di equipaggiamento negli ambiti di rilevanza paesistica ed agricoli 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 che circondavano i singoli appezzamenti.

Uno specifico tema paesistico è dato dalla previsione di realizzazione di una struttura sportiva, ricreativa e per il tempo libero prevista nel territorio di Masate, all'interno dell'ambito a valenza paesistica lungo la strada provinciale Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda: è evidente la necessità di affrontare con un'attenzione particolare rivolta alle componenti ambientali e paesistiche coinvolte dal progetto, proponendo un intervento capace di inserirsi correttamente e coerentemente all'interno del paesaggio agrario esistente, nel rispetto dei principi di compatibilità e sostenibilità.

### Tutela naturalistica

Il piano assume la tutela naturalistica quale obiettivo ed assetto fondante, contributo al rafforzamento della rete ecologica provinciale. 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 Masate e il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, di cui il PGT propone significativi ampliamenti, ricomprendendo nuove e importanti aree.

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

- il sistema delle aree comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone, attuali e previste;
- 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 di Basiano e Masate 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 e non ricorrendo ex post ad interventi di mitigazione.

Ciò significa 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 e da riqualificare al servizio dei vari comparti a prevalente destinazione residenziale;
- promuovere la valorizzazione ed il recupero delle cascine, corti e ambienti rurali urbani riferiti alle tradizioni locali, studiandone, anche in fase successiva, apposita normativa;
- 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;
- ampliare in modo significativo il perimetro del Parco Rio Vallone, con lo scopo di far rientrare le aree libere di alto valore ambientale e paesaggistico collocate nella parte ovest del territorio dei due comuni, 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 collocate nella parte ovest ed est del territorio dei due comuni un'importante e significativa valenza per una conservazione e valorizzazione delle aree a vocazione agricola esistenti;
- definire norme specifiche per la conservazione e la valorizzazione del verde, al fine di incrementare e conservare la presenza della vegetazione nel territorio.

### **3.4. DEFINIZIONE DELL'ASSETTO VIABILISTICO E DELLA MOBILITÀ**

Il PGT di Basiano e Masate 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 della SP179 Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda.

Per quanto riguarda la viabilità di livello urbano, si tratta di:

- dimensionare correttamente e dare una gerarchia funzionale alla viabilità urbana ed alle intersezioni urbane;
- revisionare l'assetto viabilistico dei due comuni, 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 e la promozione di interventi atti ad incentivare una viabilità alternativa a quella automobilistica (piste ciclabili);
- individuare gli interventi necessari al contenimento del traffico, soprattutto quello non interno, nelle zone a prevalente presenza di residenza e di servizi pubblici;
- 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, anche attraverso la realizzazione di parcheggi interrati al servizio dei residenti e delle attività economiche.

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 di Basiano e Masate, 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 di interscambio, 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.

### **3.5. MIGLIORAMENTO DEI SERVIZI PUBBLICI**

Obiettivo fondamentale del piano, oltre la salvaguardia e la qualificazione della esistente rete di suoli e servizi di uso pubblico, è il potenziamento del sistema complessivo delle dotazioni di aree e servizi pubblici.

Attraverso la costruzione di un esteso demanio comunale e con una articolata proposta di accordi, si intende potenziare l'offerta per la creazione di un sistema articolato di spazi e di servizi anche in nuovi settori di interesse generale, a potenziamento dell'attività dei servizi alla persona ed alle attività economiche di Basiano e Masate.

Già attualmente la situazione complessiva dei servizi risulta soddisfacente, sia sotto il profilo quantitativo sia sotto quello qualitativo, come gli elaborati conoscitivi che costituiscono il Piano dei Servizi hanno evidenziato.

Il PGT prevede sostanzialmente un 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, oltre ad un significativo incremento della dotazione di spazi ed aree verdi e parcheggi, ed all'introduzione di forme diversificate di edilizia residenziale pubblica.

Consolidato e confermato il sistema dei servizi esistenti, già particolarmente ricco ed articolato, attenzione particolare è stata posta all'incremento della dotazione di servizi alla persona, attraverso la seguente distribuzione articolata ed equilibrata sul territorio:

- per Basiano è previsto il potenziamento delle aree a servizio delle attività produttive, attraverso la realizzazione di spazi e strutture attrezzate, parcheggi ed aree a verde di mitigazione;
- a servizio dei cittadini sono invece previste aree a verde attrezzate per il residenti attuali e futuri di via Manzoni, la creazione di un parco urbano attrezzato con ampie fasce boscate e con servizi per il tempo libero, lo sport e le attività ricreative, lungo via Pirandello, oltre al potenziamento dei servizi alla persona previsto in via Roma;
- per Masate è prevista il convenzionamento per l'utilizzo a beneficio delle associazioni di Villa Staurengi, oltre all'utilizzo delle aree di pertinenza per il potenziamento dei servizi alla persona,
- a servizio dei cittadini, nella parte ovest di Masate, la creazione di diverse aree verdi, attrezzate per attività sportive e ricreative, parcheggi, di cui la più importante è quella prevista lungo il canale Villorosi, per la creazione di un parco urbano lineare attrezzato;
- sempre a Masate è prevista l'acquisizione di un'importante area, ad est del tracciato della SP179, da utilizzare come parco urbano e verde fruibile, all'interno di un ambito di interesse paesistico, riconosciuto dal PTCP;
- l'area di trasformazione a destinazione produttiva e artigianale che coinvolge aree dei due comuni, consentirà di individuare quote significative di aree pubbliche, che prevedono la creazione di spazi da attrezzare per orti urbani, parcheggi, la salvaguardia e il mantenimento di ampie fasce boscate e la creazione di importanti fasce verdi di mitigazione paesistica ed ambientale verso il Parco Rio Vallone e le aree agricole;
- infine, per entrambi i comuni sono previste diverse opportunità per la realizzazione di alloggi di edilizia pubblica, attraverso l'introduzione di diverse forme di intervento, quali edilizia pubblica, edilizia convenzionata ed edilizia in affitto, oltre a modalità



realizzative integrate con la residenza privata, previste all'interno degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

Occorre evidenziare come l'attuazione delle previsioni di piano consentirà di creare un sistema integrato di aree verdi e di parchi urbani tra Basiano e Masate, integrate con quelle esistenti ed ampliato da quelle previste.

Pur rimandando nel dettaglio al Piano dei Servizi, si ritiene qui opportuno citare gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti lungo i corsi d'acqua principali, Canale Villoresi, Rio Vallone, Gura e Trobbia, con la creazione di un sistema di aree e fasce boscate e di corridoi verdi e di salvaguardia ambientale 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 e prescrittivo per il piano dei servizi, a cui si rimanda integralmente, risulta comunque quello di avere una dotazione decisamente ampia di area standard fissata in una quantità intorno a 90 mq per abitante teorico per Basiano e Masate, previsti al 2016.

Per raggiungere questi obiettivi così ambiziosi e comunque irrinunciabili per i cittadini di Basiano e Masate, dovranno attivarsi 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 dei due comuni, migliorando la situazione attuale;
- realizzare punti e luoghi di centralità urbana nelle diverse parti del territorio comunale, 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 di un uso corretto delle risorse;
- favorire la permanenza delle giovani coppie di cittadini di Basiano e Masate sul territorio comunale, per garantire una continuità ed una evoluzione sociale e culturale, che abbia le radici nei valori e nella cultura di questa città;
- 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.

L'ampliamento del demanio comunale, attraverso tecniche urbanistiche perequative e compensative, è mirato a disporre di un sistema di suoli da utilizzare nella realizzazione dei sistemi di dotazioni territoriali:

- reti ed impianti tecnologici
- infrastrutture
- servizi pubblici e di uso pubblico a supporto della residenza
- servizi pubblici e di uso pubblico a supporto delle attività produttive locali
- spazi pubblici per la socialità, piazze, spazi e percorsi pedonali
- percorsi ciclopedonali
- verde pubblico e di uso pubblico
- rete dei percorsi ecologici
- aree da urbanizzare per le politiche pubbliche di supporto alla residenza (ERP).

### **3.6. CRITERI DI COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE**

Gli indirizzi strategici sul territorio che si modifica più radicalmente sono una delle parti più sensibili del piano: di fronte alla riduzione quantitativa del nuovo costruito rispetto al sistema già edificato, aumentano le aspettative per la riqualificazione dell'esistente.

Gli interventi proposti dal PGT si prefiggono infatti di modificare la struttura fisica e funzionale dell'insieme insediativo esistente, completando ed integrando il tessuto urbano consolidato: le trasformazioni non sono più prioritariamente motivate come risposta alle domande quantitative, ma si propongono anche per la carica di innovazione e proposizione di nuovi temi.

Ogni intervento di trasformazione strategica deve produrre un rilevante risultato di qualificazione della città pubblica, con considerevoli 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 grandi 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 dei suoli con l'utilizzo delle capacità edificatorie da parte dei proprietari. La dimensione territoriale individuata corrisponde all'ambito territoriale di riferimento per l'attribuzione dei diritti edificatori.

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

Le principali innovazioni territoriali, chiamate "Ambiti di completamento del tessuto consolidato", "Ambiti di trasformazione urbana" e "Ambiti di interesse pubblico", riguardano parti di territorio ritenute strategiche dal piano e che le Amministrazioni

Comunali intendono promuovere per i rilevanti obiettivi legati a quei territori, attraverso progetti urbanistici unitari.

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 interesse pubblico per la realizzazione di un parco urbano e verde per la fruizione a Masate;
- 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 del piano e può organizzare, in accordo con i proprietari, l'intervento secondo unità autonome.

All'interno dell'applicazione di questi criteri, per entrambi i comuni sono stati attuati ulteriori meccanismi di trasferimento della capacità edificatoria in aree di proprietà comunale, a seguito dell'avvenuta cessione all'ente pubblico delle aree di interesse pubblico o di valore ambientale e paesaggistico importante.

Nello specifico si registrano i seguenti casi:

- a seguito della cessione al Comune di Basiano delle aree di proprietà privata comprese all'interno dell'ambito di completamento di via Roma, i proprietari privati che cedono l'area destinata al potenziamento dei servizi alla persona, si vedono assegnare un'area per la realizzazione della capacità edificatoria assegnata dal PGT all'interno dell'ambito di trasformazione di viale delle Industrie-lato nord, nella parte di area di proprietà pubblica;
- a seguito della cessione al Comune di Basiano delle aree di proprietà privata comprese all'interno dell'ambito di trasformazione di via Pirandello, i proprietari privati che cedono l'area destinata alla realizzazione di un importante progetto di sistemazione ambientale e paesaggistica, si vedono assegnare un'area per la realizzazione della capacità edificatoria assegnata dal PGT all'interno dell'ambito di completamento di viale delle Industrie-lato nord, nella parte di area di proprietà pubblica;
- a seguito della cessione al Comune di Masate delle aree di proprietà privata comprese all'interno dell'ambito di recupero di Villa Staurenghi, i proprietari privati che cedono l'area destinata alla realizzazione di servizi alla persona, si vedono assegnare un'area per la realizzazione della capacità edificatoria assegnata dal PGT all'interno dell'ambito di completamento di via Matteotti, nella parte di area di proprietà pubblica.

Sempre per Basiano, vi è un ulteriore caso che interessa l'ambito di trasformazione residenziale di via Porta-cascina Albrisi: il PGT prevede il trasferimento della quota di volumetria residenziale, assegnata dallo strumento urbanistico precedente, all'interno dell'ambito di via Pirandello, di proprietà dell'ente pubblico, finalizzata a non dare attuazione ad una previsione di localizzazione di volumetria residenziale in una zona non adeguata ad ospitare questa funzione, in quanto mancante dei servizi e delle attrezzature a servizio della residenza, oltre ad essere collocata in una parte del territorio con altre vocazioni.

### **3.7. GLI AMBITI TERRITORIALI STRATEGICI**

Gli ambiti territoriali strategici interessano l'intera città in modo estensivo nelle sue parti, ma individuano in modo selettivo obiettivi e strategie progettuali.

Considerata la redazione contestuale dei tre strumenti, all'interno di un PGT unitario, appare evidente che le regole di trasformazione del territorio non possono essere definite se non in funzione di una visione delle trasformazioni possibili e che, analogamente, la politica dei servizi deve essere guidata da una visione strategica di lungo periodo. Per questa ragione gli ambiti territoriali strategici del Documento di piano, nel Piano delle regole e nel Piano dei servizi, sono stati ulteriormente articolati in ambiti operativi che coprono come un mosaico parti consistenti del territorio comunale.

All'interno di questa impostazione sono stati individuati due ambiti territoriali strategici che orientano le scelte progettuali e di valutazione pubblica, che specificano in funzione delle differenze che qualificano la città, e sono sostenuti dal quadro conoscitivo locale e sovralocale richiesto dalla nuova legge regionale:

- per Basiano, il territorio compreso tra via C.Porta e il tessuto residenziale consolidato;
- per Masate, l'asse del canale Villorosi<sup>1</sup>.

Gli obiettivi degli ambiti strategici, sono specificati puntualmente nei paragrafi successivi, lo stato dei luoghi, le relazioni, gli scenari di trasformazione, le azioni e gli strumenti, così come sono individuati nei singoli ambiti operativi del Piano delle Regole attraverso 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 gli indirizzi per la progettazione, le qualità morfologiche, tipologiche e funzionali, i cambiamenti possibili e opportuni: indicazioni più puntuali e precise sono invece contenute nei criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano, al Titolo II delle norme di attuazione del Piano delle Regole, negli articoli dedicati agli ambiti di completamento del tessuto consolidato e all'ambito di trasformazione, al Titolo I delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

#### **3.7.1. Il territorio a nord di Basiano**

Ambiti operativi del PGT:

ATU1 – viale delle Industrie – lato sud

ATU3 – viale delle Industrie – lato nord

---

<sup>1</sup> La suddivisione in questi due contesti urbani principali non ricomprende tutti i diversi ambiti di intervento, ma comprende solamente quelli di interesse strategico, mentre gli altri hanno un'autonomia propria.

ATU4 – via Pirandello  
ATU5 – via Manzoni  
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, ed è attraversato longitudinalmente dalla strada provinciale Trezzano Rosa-Cambiago, asse interessato da significativi flussi di traffico che attraversano il territorio di Basiano, ma non hanno alcuna 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 Cambiago-Trezzano Rosa, si sviluppa verso ovest un insediamento a destinazione logistica (Dechatlon in particolare), mentre verso est vi è un'importante area verde, in parte boscata, che costituisce elemento di separazione tra tessuto residenziale e tessuto produttivo: quest'area è prevista edificabile per l'insediamento di residenza e di servizi pubblici e, quindi, in prospettiva, risulta invece essere un'eccezionale opportunità, in quanto può consentire di impostare un importante progetto urbano di completamento del sistema insediativo.

Emerge, quindi con evidenza, la necessità di definire con decisione 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 quindi 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 Cambiago-Trezzano Rosa, che hanno origine e destinazione all'esterno di Basiano, prevalentemente per motivi di lavoro;

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 via C.Porta per entrambe le tipologie di spostamenti, creando quindi 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 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 su 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 prevedono l'attuazione di interventi in grado di riscattare questa parte di territorio e consentono di creare una sequenza coerente e correlata dei seguenti ambiti di riqualificazione urbana e di completamento del tessuto consolidato:

- ambito di via Manzoni, 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 e di via C.Porta, consentiranno di dare attuazione anche ad alcune previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico, proponendo la realizzazione di funzioni economiche variegate, con prevalenza di attività terziarie, ricettive e commerciali, nell'ambito di proprietà dell'Amministrazione Comunale e prevalenza di attività produttive, artigianali, espositive e terziarie negli ambiti di proprietà privata. E' prevista l'individuazione di importanti aree di utilizzo pubblico, finalizzate a conservare, potenziare e valorizzare le importanti presenze arboree lungo il torrente Trobbia, a creare aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili accessibili da via C.Porta;
- ambito di via Pirandello, consentirà di dare attuazione alle previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico, proponendo la realizzazione di funzioni residenziali, con una prevalenza di edilizia residenziale pubblica, ed una quota di edilizia privata pari ad massimo del 30%. L'intervento è di dimensioni importanti, con una netta prevalenza di aree di utilizzo pubblico, che consentiranno di conservare, valorizzare ed incrementare la presenza arborea lungo il torrente Gura, estendendola anche nell'area compresa tra viale delle Industrie e il limite edificato, di individuare aree di utilizzo pubblico per la realizzazione di spazi per la pratica sportiva, ricreativi e per il tempo libero, percorsi ciclabili e pedonali, oltre al completamento della rete viabilistica;
- ambito di viale delle Industrie-lato sud, 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 insediare nuove attività imprenditoriali in edifici a prezzo convenzionato, ed agevolare quindi la

nascita di nuove esperienze lavorative, soprattutto per quelle avviate o da avviare da parte di giovani imprenditori. Anche in questo caso 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 importanti aree di interesse pubblico, collocate nella parte est dell'area, anche a salvaguardia delle aree boscate esistenti lungo il torrente Trobbia, 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 (minimo 25 metri).

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 di una parte importante del territorio di Basiano e, in minima parte, anche di Masate.

### **3.7.2. L'asse del canale Villoresi**

Ambiti operativi del PGT:

ACR1 – via C.Porta

ACR2 - via Milano/via Matteotti

ACR3 – via Matteotti

ATU2 – via Confalonieri/via Risorgimento

#### **L'ambito**

Interessa la parte meridionale del territorio di Masate, coinvolge aree che si affacciano, direttamente o attraverso percorsi pedonali e ciclabili, lungo il corso del Canale Villoresi, e pienamente inserite all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, con la presenza di aree e servizi di interesse pubblico.

Si evidenzia che questi ambiti costituiscono, in prevalenza, previsioni del precedente strumento urbanistico e, quindi, vi è la necessità di dare attuazione a queste previsioni, evidenziando la necessità di dare continuità e percorribilità al sistema di luoghi centrali, ovvero il collegamento tra il centro storico di Masate e quello di Basiano.

#### **Le relazioni**

A Masate si possono riconoscere almeno tre livelli di relazione tra le parti e le funzioni della città:

- il primo è relativo ai rapporti tra l'interno e l'esterno del nucleo urbano, riconducibile all'organizzazione delle infrastrutture e della mobilità pubblica e degli spazi verdi: il tracciato delle infrastrutture di livello sovracomunale esistenti delimitano e definiscono il sistema urbano;
- il secondo livello di relazioni è quello locale riconoscibile alla scala del quartiere e delle parti di quartieri: piccoli insiemi di spazi commerciali e servizi formano una geografia diffusa e minuta di centralità, commisurate alla scala domestica dello spazio collettivo;
- il terzo livello è quello intermedio legato alle relazioni tra i quartieri, alla mobilità locale lenta e alle funzioni pubbliche più rappresentative: il municipio, la biblioteca, il

centro sportivo, le strutture scolastiche e sociali. Si tratta di un sistema di relazioni più debole ed anche di quello potenzialmente più interessante: può rappresentare la dimensione civile di Masate declinandola in relazione alla qualità specifica e originale dei due altri sistemi.

### ***Scenari di trasformazione***

La sequenza di ambiti di intervento lungo il canale Villoresi costituisce elemento di riferimento per lo sviluppo futuro di Masate, con la previsione di interventi per consolidare il tessuto residenziale, economico e del sistema dei servizi di interesse pubblico.

Si tratta degli interventi più importanti previsti dal Piano di Governo del Territorio: completamento del tessuto edificato e potenziamento del sistema delle attrezzature pubbliche caratterizzano gli interventi futuri per Masate.

Partendo da ovest, le progettualità proposte dal PGT prevedono l'attuazione di interventi in grado di definire l'immagine urbana di questa parte di territorio, all'interno di uno scenario complessivo di sviluppo urbano, fondato sui seguenti ambiti di intervento:

- ambito di via Matteotti, consentirà di dare attuazione a previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico, proponendo la realizzazione di funzioni residenziali, con una quota significativa di edilizia residenziale pubblica. L'area si colloca all'esterno ovest del tessuto consolidato di Masate, al limite del perimetro del Parco Rio Vallone; vi è quindi la necessità di riporre particolare attenzione all'inserimento paesistico ed ambientale degli edifici in progetto e di assegnare un ruolo importante alle aree di interesse pubblico, con utilizzi legati ad attività sportive e per il tempo libero, che costituiscono elemento di apertura del fronte edificato e di collegamento con il canale Villoresi;
- ambito di via Milano/via Matteotti, anch'esso previsto dal precedente strumento urbanistico e non attuato, proponendo la realizzazione di funzioni residenziali. L'area si affaccia direttamente lungo il canale Villoresi e vede la presenza di un impianto arboreo di particolare rilevanza; vi è quindi la necessità di progettare un intervento rispettoso delle essenze arboree esistenti, in grado di non creare barriere verso il canale Villoresi e capace di risolvere anche il problema di miglioramento della viabilità nella parte nord-est dell'ambito di intervento;
- ambito di via C.Porta, area di proprietà pubblica e privata, in cui si propone la realizzazione di funzioni residenziali. Anche quest'area, libera da edifici, ed inserita all'interno di un tessuto urbano costituito da edifici mono e bifamiliari, si affaccia direttamente sul canale Villoresi, però lungo la sponda sud: si evidenzia quindi la necessità di prestare particolare attenzione alla qualità ed alle caratteristiche ambientali dell'intervento, proponendo aree verdi lungo il canale e la creazione di una continuità ciclabile e pedonale in direzione nord-sud, che attraversa il canale Villoresi;
- ambito di via Confalonieri/via Risorgimento, interessa sia aree con previsione non attuata del precedente strumento urbanistico, cui sono state aggiunte aree libere ed aree che ospitano un'attività non compatibile con il tessuto urbano (allevamento suinicolo), in cui si propone la realizzazione di aree per l'insediamento di attività economiche variegata, produttiva, artigianato, servizi, ed anche terziario e direzionale. E' un ambito di dimensioni significative, che si affaccia lungo la sponda sud del canale Villoresi e si caratterizza per una presenza importante di aree di utilizzo pubblico concentrate lungo il canale, a formare un parco urbano lineare e lungo via Confalonieri, mentre nella parte centrale dell'area si concentra la capacità edificatoria prevista. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione del fronte



ovest, che confina direttamente con aree del Parco Rio Vallone, creando un'adeguata barriera ambientale di protezione, costituita da ampie fasce boscate. L'accessibilità avviene in prevalenza dalla strada intercomunale per Gessate, tramite una rotatoria e la realizzazione di un nuovo tratto in direzione nord.

Infine, altrettanto rilevante, nell'ambito degli interventi di completamento e di trasformazione resi possibili dai progetti per il tessuto urbano di Masate, è il tema della mobilità, in particolare della mobilità lenta e della mobilità pubblica: verrà realizzato un sistema di percorsi protetti e dedicati prevalentemente alla mobilità ciclabile e pedonale, che si conetterà con i tratti già esistenti e previsti verso le aree esterne.

## 4. OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PIANO

### 4.1. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE<sup>2</sup>

La stima della capacità residua contenuta nelle previsioni dei PRG vigenti è stata determinata considerando tutti gli strumenti urbanistici attuativi in fase di attuazione, i cui interventi sono in corso di realizzazione: quindi, considerando, anche questi interventi, in totale si tratta di due piani attuativi per Basiano e sette per Masate, di cui un piano di recupero, a destinazione residenziale. A questo si aggiungono tre piani attuativi a destinazione produttiva in corso di realizzazione a Basiano.

La tabella seguente riporta sinteticamente i piani attuativi in fase di realizzazione, unitamente all'incremento di popolazione residente che il completamento di questi interventi porterà nei prossimi anni (scenario temporale 3-5 anni).

Ambito di intervento	Superficie territoriale	Volumetria <sup>3</sup>	Abitanti teorici <sup>4</sup>	Quota di abitanti teorici residua <sup>5</sup>
<b>Basiano</b>				
ACR4 – ex PL La Valletta	23.134	14.000	93	50
ACR5 – ex PL Il Giardino	27.585	14.654	98	0
<b>Totale Basiano</b>	<b>51.719</b>	<b>28.654</b>	<b>191</b>	<b>50</b>
<b>Masate</b>				
ACR6 – ex PL Cà Bianca	13.536	10.450	70	70
ACR7 – ex PL via della Fonda	44.291	43.130	288	170
ACR8 – ex PL n° 8 via Matteotti	16.090	10.010	67	67
ACR9 – ex PL via Venezia	12.397	9.366	62	20
ACR10 – ex PR Cascina Sannaborre	30.982	19.056	127	65
<b>Totale Masate</b>	<b>117.296</b>	<b>92.012</b>	<b>864</b>	<b>392</b>
<b>TOTALE</b>	<b>169.015</b>	<b>120.666</b>	<b>1.055</b>	<b>442</b>

Per quanto riguarda i piani urbanistici in fase di attuazione con destinazioni produttive, la situazione è la seguente:

<sup>2</sup> Per attuazione del PRG vigente si intende considerare come già completate le attuazioni di piani attuativi sia conformi, sia in variante che nel corso del periodo di validità del PRG sono state attuate o in corso di attuazione, in quanto la verifica dei servizi e degli standard è stata fatta considerando queste trasformazioni.

<sup>3</sup> La volumetria è quella indicata nella convenzione urbanistica.

<sup>4</sup> Il numero di abitanti teorici è ricavato dividendo la volumetria per 150 mc/abitant.

<sup>5</sup> Considera, come contributo alla determinazione della capacità edificatoria del PGT, solamente la parte di volumetria ancora da realizzare, che quindi nei prossimi anni genererà nuovi abitanti.

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

Ambito di intervento	Superficie territoriale	Superficie Lorda di Pavimento
<b>Basiano</b>		
ACE3 – ex PL Basiano 2005	34.905	24.780
ACE4 – ex PL viale Industrie	47.372	25.823
ACE5 – ex PL La Valletta	80.181	35.560
<b>Totale Basiano</b>	<b>162.358</b>	<b>86.163</b>
<b>Totale complessivo</b>		

Rispetto alle previsioni complessive degli strumenti urbanistici vigenti, per quanto riguarda la destinazione residenziale, risultano non attuati i seguenti piani attuativi:

Ambito di intervento	Superficie territoriale	Volumetria	Abitanti teorici
PL via Monteverdi	31.257	31.257	208
PL via Monteverdi	10.853	10.853	72
PL via Monteverdi	11.789	17.684	118
PdR Cascina Albrisi	9.528	8.000	53
PdR via Monastero	12.254	9.073	60
PdR via Dante	252	1.512	10
<b>Totale Basiano</b>	<b>75.933</b>	<b>78.379</b>	<b>521</b>
PL via Matteotti	21.048	42.096	281
PL via Milano	9.920	5.258	35
<b>Totale Masate</b>	<b>30.514</b>	<b>52.509</b>	<b>316</b>
<b>TOTALE</b>	<b>106.447</b>	<b>130.888</b>	<b>837</b>

Per quanto riguarda la destinazione produttiva, non risultano attuati i seguenti piani urbanistici:

Ambito di intervento	Superficie territoriale	Superficie Lorda di Pavimento <sup>6</sup>
<b>Basiano</b>		
PL viale delle Industrie	21.986	12.092
<b>Totale Basiano</b>	<b>21.986</b>	<b>12.092</b>
<b>Masate</b>		
PL via Milano	20.452	11.249
<b>Totale Masate</b>	<b>20.452</b>	<b>11.249</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>41.438</b>	<b>23.341</b>

Si può quindi affermare che vi sono ancora importanti previsioni urbanistiche non attuate per quanto riguarda le destinazioni residenziali, mentre per quanto riguarda le destinazioni produttive, si può affermare che le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono arrivate ad una quasi completa attuazione<sup>7</sup>.

Il PRG vigente identifica come aree a servizi a scala comunale, una quantità pari a 221.670 mq per Basiano e 177.216 mq per Masate.

<sup>6</sup> La Slp è stata stimata calcolando un rapporto pari al 55% della superficie territoriale.

<sup>7</sup> Per le effettive capacità edificatorie residue, si veda il paragrafo 5.6.2. della relazione del Documento di Piano.

Attualmente il bilancio dei servizi effettivamente realizzati assegna ad ognuno dei 3.414 (31 dicembre 2006) abitanti di Basiano una quota pari a 64,93 mq e ad ognuno dei 2.909 abitanti di Masate, 60,92 mq.

A fronte delle quantità di aree per servizi “attuate”, i PRG indicano una quantità pari a 102.505 mq per Basiano e 61.505 mq per Masate, corrispondenti a previsioni ad oggi non attuate, che riguarda le seguenti aree:

Aree di interesse pubblico non acquisite	Superficie Territoriale (mq)
<b>Basiano</b>	
NA1/B <sup>8</sup>	10.949
NA2/B	12.374
NA3/B	56.633
NA4/B	1.889
NA5/B	1.321
NA6/B	19.339
<b>Totale Basiano</b>	<b>102.505</b>
<b>Masate</b>	
NA1/M	2.442
NA2/M	2.362
NA3/M	4.263
NA4/M	12.326
NA5/M	4.740
NA6/M	35.372
<b>Totale Masate</b>	<b>61.505</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>164.010</b>

Quasi tutte queste aree, ad esclusione di due aree a Masate, sono comprese all'interno di piani urbanistici non ancora attuati e, quindi, per le amministrazioni comunali, non vi è la necessità di reiterare i vincoli, a seguito dell'avvenuta conferma delle previsioni urbanistiche dell'attuale strumento di pianificazione.

## 4.2. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

### 4.2.1. Previsioni di sviluppo della popolazione<sup>9</sup>

Come si è già visto nel quadro generale per lo sviluppo economico e sociale di Basiano e Masate, l'obiettivo di sviluppo che le amministrazioni si sono date è orientato a rallentare decisamente le dinamiche di crescita registrate in questi ultimi anni, 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, migliorare

<sup>8</sup> Per i riferimenti cartografici, si veda l'Elaborato Ps.02.2 del Piano dei Servizi.

<sup>9</sup> 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).

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 2001/2006 evidenzia infatti come la crescita di Basiano e Masate sia avvenuta a ritmi decisamente accelerati: Basiano è cresciuta mediamente per ciascun anno del 3,81%, Masate del 3,66%, contro una crescita a livello provinciale del 3,15% e dell'Adda/Martesana del 2,04%<sup>10</sup>. Pertanto l'obiettivo del PGT è quello di rallentare l'incremento della curva dell'incremento demografico.

Il punto di partenza per il calcolo del fabbisogno residenziale è l'attuazione del vigente strumento urbanistico e i dati demografici dell'anno 2006 con i quali sono state fatte le analisi sulla popolazione residente, congiuntamente al rilievo urbanistico.

La proiezione del saldo naturale<sup>11</sup> 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 quattro diversi scenari di crescita della popolazione nel periodo 2007/2016:

- crescita della popolazione secondo la proiezione lineare, mantenendo il medesimo tasso di incremento (+3,81% annuo per Basiano e +3,66% per Masate) (Scenario 1);
- crescita della popolazione, sempre secondo il metodo della proiezione lineare, con un tasso di crescita limitato al 2,5% medio annuo per entrambi i comuni (Scenario 2);
- crescita della popolazione secondo le ipotesi formulate da un recente studio della Provincia di Milano<sup>12</sup>, sulla domanda residenziale nel territorio della provincia nel periodo 2007/2016 (Scenario 3 e Scenario 4).

Nel primo scenario, secondo il metodo della "proiezione lineare" l'andamento demografico futuro viene governato da una variazione costante della popolazione  $\Delta_a$ , calcolata come media delle variazioni annuali registrate in un periodo storico significativo: nel nostro caso, la variazione media è stata calcolata con riferimento a tutti i periodi per i quali avevamo a disposizione dati demografici.

I dati rivelano che negli orizzonti temporali di 5 e 10 anni, la popolazione dovrebbe passare per Basiano da 3.414 abitanti rilevati nel 2006, a 4.064 previsti nel 2011 e 4.715 nel 2016, per Masate da 2.909 abitanti nel 2006 a 3.433 nel 2011 e 3.973 nel 2016 (Scenario 1).

Nell'ipotesi del secondo scenario, applicando un tasso di crescita medio annuo del 2,5%, per Basiano la popolazione crescerà da 3.414 abitanti nel 2006 a 3.840 nel 2011 e 4.268 nel 2016, per Masate la popolazione crescerà da 2.909 abitanti nel 2006 a 3.273 nel 2011 e 3.636 nel 2016 (Scenario 2).

Le differenze tra i due scenari crea una forbice abbastanza significativa, infatti il secondo scenario propone una crescita più contenuta rispetto alla popolazione al 2006: nello specifico si tratta di una crescita che varia tra 1.301 e 854 abitanti per Basiano e 1.064 e 727 abitanti per Masate.

---

<sup>10</sup> Per provincia di Milano e Adda/Martesana il dato è riferito al periodo 2001/2004.

<sup>11</sup> Definito come eccedenza o deficit tra nascite e decessi.

<sup>12</sup> 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".

Assegnando un valore di 2,75 abitanti per abitazione a Basiano e 2,58 abitanti per abitazione a Masate<sup>13</sup>, si registra pertanto un fabbisogno di abitazioni variabile tra 311 e 473 abitazioni per Basiano e tra 282 e 412 abitazioni per Masate.

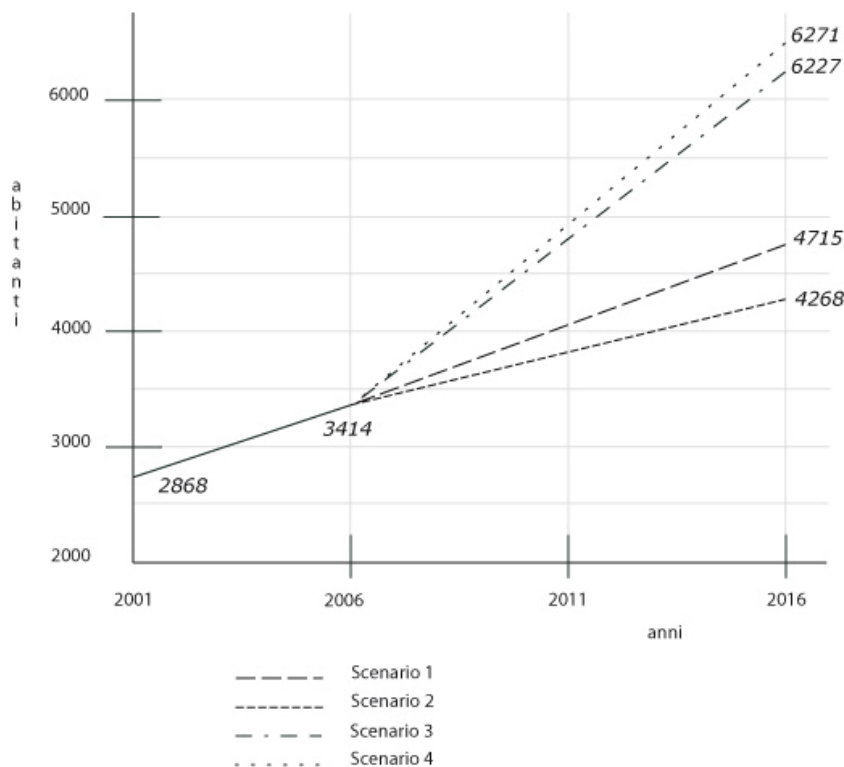
Una recente stima effettuata dalla provincia di Milano, per Basiano e Masate ipotizza un fabbisogno di abitazioni per rispondere alla formazione di nuove famiglie nel periodo 2007-2016, variabile tra 1.294 (Scenario 3) e 1.304 (Scenario 4) nuove famiglie per Basiano e 246 (Scenario 3) e 253 (Scenario 4) per Masate e, di conseguenza, un numero corrispondente di abitazioni.

Per Basiano significa un incremento di popolazione variabile tra 2.813 e 2.857 nuovi abitanti, che quindi significa una popolazione complessiva di 6.227 e 6.271 abitanti nelle due diverse ipotesi. Per Masate significa un decremento di popolazione variabile tra 135 e 157 abitanti in meno, che quindi significa una popolazione complessiva di 2.774 e 2.752 abitanti nelle due diverse ipotesi.

Occorre evidenziare come le stime provinciali abbiano formulato scenari così diversi per i due comuni: si osserva che tale ipotesi non risulta supportata in quanto non vi sono segnali tali da far presagire una dinamica così diversa tra i due comuni.

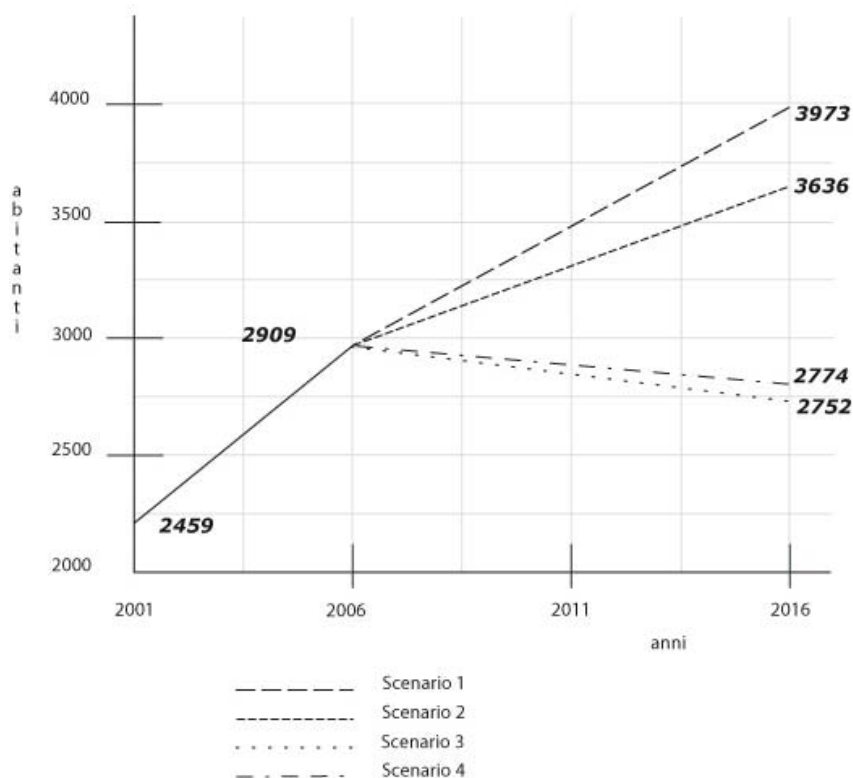
Il grafico che segue riassume i dati relativi alle proiezioni demografiche relative allo sviluppo della popolazione nelle diverse ipotesi formulate e definisce una forbice di crescita di popolazione variabile tra 6.271 e 4.268 abitanti per Basiano e tra 3.973 e 2.752 abitanti per Masate.

#### Basiano – Proiezioni demografiche 2007 -2016



<sup>13</sup> Il dato è ricavato dividendo tra il numero di occupanti e le abitazioni occupate al Censimento ISTAT del 2001.

### Masate – Proiezioni demografiche 2007 -2016



#### 4.2.2. 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 quattro differenti scenari: in coerenza e nel rispetto delle scelte strategiche del PGT, possiamo considerare che l'incremento della popolazione per saldo naturale e migratorio è quello ipotizzato nello scenario 2 e, quindi, sarà di 854 abitanti per Basiano e 727 abitanti per Masate nel periodo 2007/2016.

La condizione abitativa e la domanda pregressa al 2001 per Basiano e Masate<sup>14</sup> è illustrata sinteticamente nelle tabelle successive, ed è suddivisa tra domanda di sovraffollamento, domanda di coabitazione e domanda senza casa e sistemazione precaria.

<sup>14</sup> 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. Rhodense".

**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
<b>Totale</b>		<b>178</b>	<b>291</b>	<b>281</b>	<b>221</b>	<b>51</b>	<b>20</b>	<b>1042</b>

	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
<b>SOVRAFFOLLAMENTO</b>	<b>74</b>	<b>329</b>	<b>224</b>	<b>105</b>		<b>12</b>	
Standard	510	1623	1937				
Sottoutilizzo	458	914	2135				
<b>TOTALE</b>	<b>1042</b>	<b>2866</b>	<b>4296</b>				

**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
<b>Quota disagio abitativo</b>							
Totale	80%	70%	50%	40%	30%	20%	50%
Di cui grave	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
<b>DOMANDA DI ABITAZIONI</b>							
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
<b>DOMANDA DI ABITAZIONI</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0



**Masate – 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	2	3	4	5	6 o più	
	10	4	2	0	0	0	16
	44	34	11	2	1	0	92
	47	54	32	22	1	0	156
	71	122	98	76	16	1	384
	25	49	63	61	18	1	217
	10	22	22	22	6	7	89
<b>Totale</b>	<b>207</b>	<b>285</b>	<b>228</b>	<b>183</b>	<b>42</b>	<b>9</b>	<b>954</b>

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
Disagio grave	1	5	2	3	70%	0	5
Disagio lieve	6	25	13	12	60%	2	4
Sottostandard	54	215	161	54	50%	7	4
<b>SOVRAFFOLLAMENTO</b>	<b>61</b>	<b>245</b>	<b>176</b>	<b>69</b>		<b>9</b>	
Standard	440	1330	1601				
Sottoutilizzo	453	882	2103				
<b>TOTALE</b>	<b>954</b>	<b>2457</b>	<b>3880</b>				

**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	0	0	1	0	1
<b>Quota disagio abitativo</b>							
Totale	80%	70%	50%	40%	30%	20%	0%
Di cui grave	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
<b>DOMANDA DI ABITAZIONI</b>							
Totale	0	0	0	0	0	0	0
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**

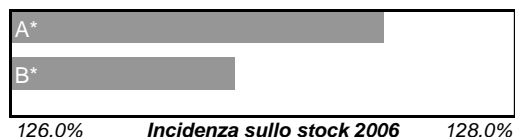
	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro alloggio	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	2
Famiglie senza tetto o senza abitazione	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0
<b>DOMANDA DI ABITAZIONI</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	2

Sempre lo stesso studio della Provincia di Milano ipotizza anche due diversi scenari, uno relativo ad un'ipotesi "base", l'altro relativo ad un'ipotesi "poli attrattori", relativi alla domanda residenziale nel periodo 2007/2016, suddividendoli tra domanda pregressa e domanda aggiuntiva: di seguito si riportano i grafici relativi per Basiano e per Masate.

### Basiano – La domanda abitativa

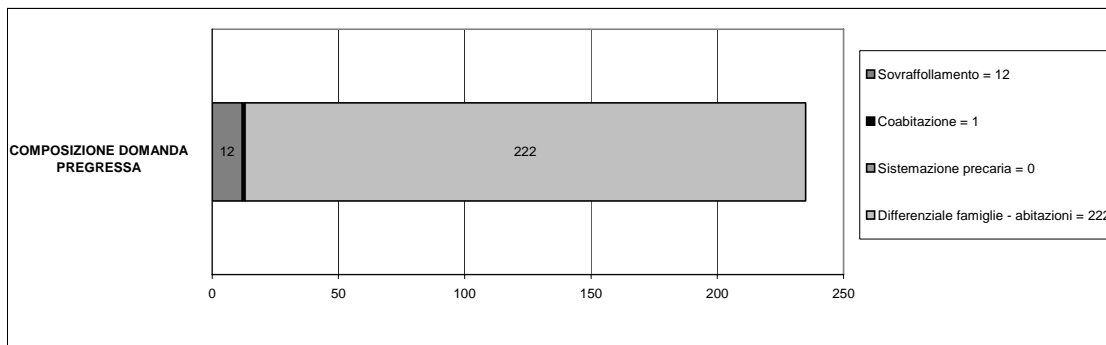
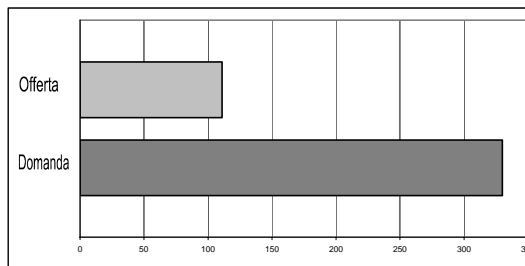
#### SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

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



#### LA DOMANDA PREGRESSA

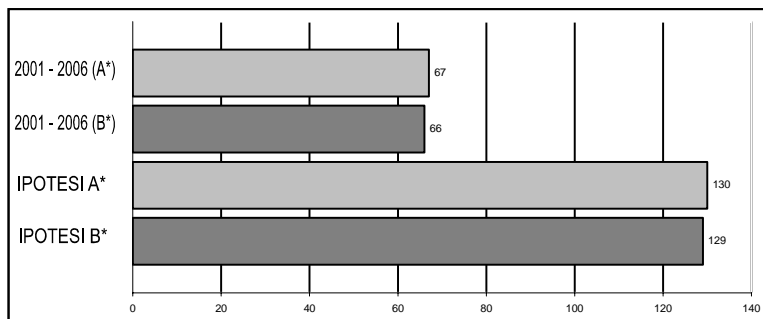
	IPOTESI A*	IPOTESI B*
<b>DOMANDA PREGRESSA AL 2006</b>	<b>235</b>	<b>234</b>
<b>DOMANDA PREGRESSA AL 2001</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
Sovraffollamento	12	12
Coabitazione	1	1
Senza abitazione e con sistemazione precaria	0	0
<b>NUOVE FAMIGLIE 2001 - 2006</b>	<b>333</b>	<b>332</b>
<b>ABITAZIONI ULTIME 2001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



Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

**LA DOMANDA AGGIUNTIVA**

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



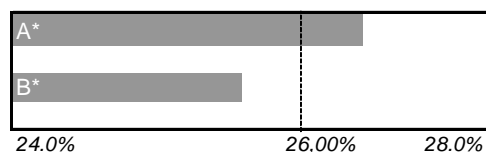
\* IPOTESI A = IPOTESI BASE  
IPOTESI B = IPOTESI POLI ATTRATTORI

**Masate – La domanda abitativa**

**SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016**

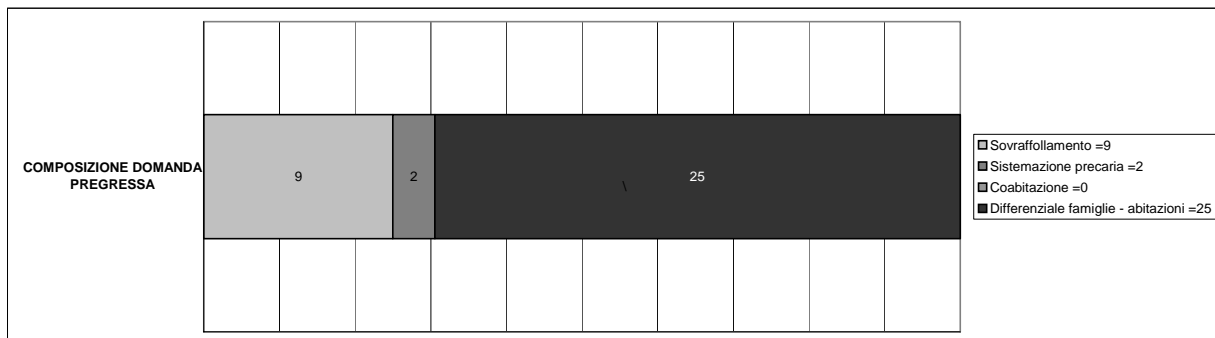
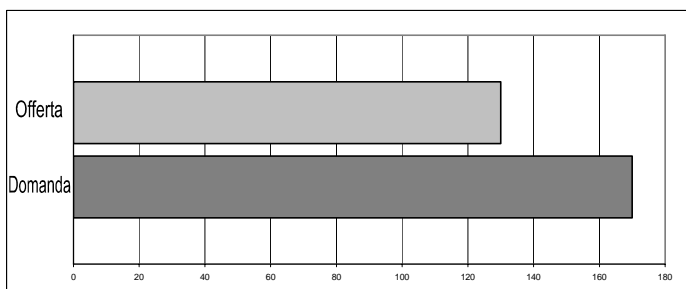
	IPOTESI A*	IPOTESI B*
<b>DOMANDA COMPLESSIVA</b>	<b>289</b>	<b>281</b>
<b>DOMANDA PREGRESSA AL 2006</b>	<b>36</b>	<b>35</b>
<b>DOMANDA AGGIUNTIVA 2006 - 2016</b>	<b>253</b>	<b>246</b>

**Incidenza sullo stock 2006**



**LA DOMANDA PREGRESSA**

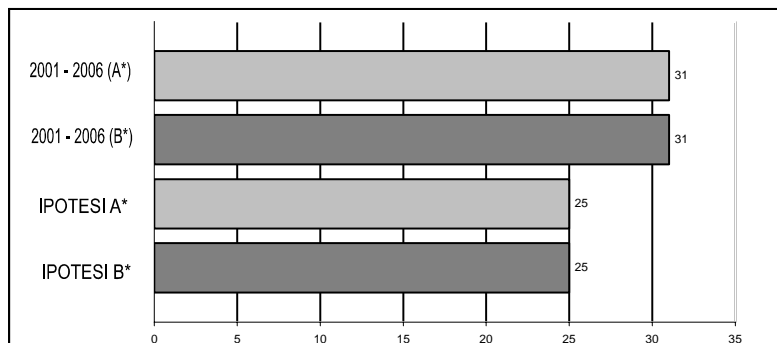
	IPOTESI A*	IPOTESI B*
<b>DOMANDA PREGRESSA AL 2006</b>	<b>36</b>	<b>35</b>
<b>DOMANDA PREGRESSA AL 2001</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
Sovraffollamento	9	9
Coabitazione	0	0
Senza abitazione e con sistemazione precaria	2	2
<b>NUOVE FAMIGLIE 2001 - 2006</b>	<b>157</b>	<b>156</b>
<b>ABITAZIONI ULTIME 2001 - 2006</b>	<b>132</b>	<b>132</b>



Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

**LA DOMANDA AGGIUNTIVA**

	IPOSTESI A*	IPOSTESI B*
NUOVE FAMIGLIE 2001 - 2006	157	156
NUOVE FAMIGLIE 2006 - 20016	253	246



\* IPOSTESI A = IPOSTESI BASE  
IPOSTESI B = IPOSTESI POLI ATTRATTORI

La domanda pregressa al 2006 per Basiano e Masate varia tra 234 e 235 abitazioni nel primo caso e tra 35 e 36 abitazioni nel secondo caso, così articolata:

	Basiano		Masate	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
<b>Domanda pregressa al 2001</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
Sovraffollamento	12	12	9	9
Coabitazione	1	1	0	0
Senza abitazione e con sistemazione precaria	0	0	2	2
<b>Differenziale famiglie/abitazioni 2001-2006</b>	<b>221</b>	<b>222</b>	<b>24</b>	<b>25</b>
<b>Totale domanda pregressa al 2006</b>	<b>234</b>	<b>235</b>	<b>35</b>	<b>36</b>

Ulteriore elemento che contribuisce a comporre il fabbisogno abitativo riguarda la presenza di situazioni sociali legati a situazioni di divorzio e di separazione, 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 e Masate, si ipotizza un fabbisogno complessivo al 2016 variabile tra 40 e 60 abitazioni.

Per riassumere, secondo il citato studio della Provincia di Milano il fabbisogno di abitazioni a Basiano e Masate nello scenario 2007-2016 è il seguente:

	Basiano		Masate	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Incremento di abitazioni 2007-2016 – Ipotesi provincia di Milano	1.294	1.304	246	253
Domanda pregressa al 2006	234	235	35	36
Domanda generata dalla	40	60	40	60

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

componente sociale				
<b>Totale domanda di abitazioni 2006-2016</b>	<b>1.568</b>	<b>1.599</b>	<b>321</b>	<b>339</b>

Anche in questo caso, utilizzando il parametro di 2,75 abitanti per abitazione per Basiano e 2,58 per Masate, si crea un numero di nuovi abitanti variabile tra 3.559 e 3.586 unità per Basiano e 635 e 653 abitanti per Masate. Come in precedenza, anche questo dato sconta un eccessivo dimensionamento della crescita per Basiano e, viceversa, una sottostima per Masate, anche se nel caso di Masate i valori si avvicinano a quelli stabiliti come obiettivo dal PGT.

Pertanto, sulla base degli obiettivi dicrescita stabiliti all'inizio, il fabbisogno complessivo di abitazioni determinato dal PGT è il seguente:

	Basiano		Masate	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Incremento di abitazioni 2007-2016 – Scenario 2	311	311	282	282
Domanda pregressa al 2006	234	235	35	36
Domanda generata dalla componente sociale	40	60	40	60
<b>Totale domanda di abitazioni 2007-2016</b>	<b>585</b>	<b>606</b>	<b>357</b>	<b>378</b>

#### 4.2.3. 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.

Il Documento di Piano determina uno scenario insediativo complessivo così articolato:

Capacità insediativi	Basiano		Masate	
	Capacità edificatoria (mc)	Abitanti teorici (n°) <sup>15</sup>	Capacità edificatoria (mc)	Abitanti teorici (n°)
Completamento degli interventi in fase di attuazione	7.500	50	58.800	392
Miglior utilizzo del patrimonio edilizio del tessuto urbano consolidato	4.500	30	4.500	30
Aree di recupero soggette a pianificazione attuativa – AR	14.121	94	2.970	20
Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato – ACR	-	-	48.276	322

<sup>15</sup> Il parametro utilizzato è di 150 mc per abitante.

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

Ambiti di trasformazione urbana - ATU	80.376	536	-	-
<b>Totale complessivo</b>	<b>106.497</b>	<b>710</b>	<b>114.546</b>	<b>764</b>

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 uno scenario temporale di dieci anni per l'attuazione delle proposte di PGT, la popolazione residente è la seguente:

	Basiano	Masate
	N° abitanti	N° abitanti
Popolazione residente al 31 dicembre 2006	3.414	2.909
Incremento di popolazione previsto dal PGT	710	764
<b>Totale popolazione residente 2016</b>	<b>4.124</b>	<b>3.673</b>

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

A questa popolazione si aggiunge la popolazione gravitante, formata da coloro che giornalmente si recano a Basiano e Masate 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 e Masate è possibile ipotizzare che la quota percentuale di popolazione gravitante sia stimabile attorno al 20% della popolazione residente al 31 dicembre 2006.

La popolazione complessiva è la seguente:

	Basiano	Masate
	N° abitanti	N° abitanti
Popolazione residente al 31 dicembre 2006	3.414	2.909
Incremento di popolazione previsto dal PGT	710	764
<b>Totale popolazione residente 2016</b>	<b>4.124</b>	<b>3.673</b>
Popolazione gravitante (20% popolazione residente al 31 dicembre 2006)	683	582
<b>Totale popolazione complessiva 2016</b>	<b>4.807</b>	<b>4.255</b>

A fronte di questa popolazione residente e complessiva, il Piano dei servizi prevede un incremento delle aree di interesse pubblico, all'interno degli ambiti interessati da pianificazione attuativa, così distribuito:

	Dotazione aree di interesse pubblico (mq)		
	Basiano	Masate	Unione Basiano e Masate
Aree a servizi degli interventi di recupero – Ambiti AR	4.255	4.210	8.465

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

Aree a servizio degli interventi di completamento del tessuto consolidato e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – Ambiti ACR – ATU	145.000	19.600	164.600
Ambiti a servizio degli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato e di trasformazione a prevalente presenza di attività economiche – Ambiti ACE – ATU	43.644	45.680	89.324
Ambito di trasformazione per insediamenti integrati – Ambiti ATU <sup>16</sup>	42.575	42.575	85.150
Ambiti di interesse pubblico – Ambito AIP e ampliamento mensa	6.894	-	6.894
<b>Totale dotazione aree di interesse pubblico</b>	<b>242.368</b>	<b>112.065</b>	<b>354.433</b>

Vi sono anche altri incrementi di aree pubbliche, ad esempio l'importante area destinata a parco urbano e verde per la fruizione ad est della Sp179 a Masate, così come è stato effettuato un bilancio rispetto alla situazione esistente, incrementi e/o decrementi rispetto allo stato di fatto.

La dotazione complessiva di aree di interesse pubblico proposta dal PGT di Basiano e Masate, risulta quindi essere la seguente:

	Numero di abitanti (n°)	Aree di interesse pubblico <sup>17</sup> (mq)	Dotazione pro-capite (mq/ab.)
<b>Basiano</b>			
Popolazione residente - 2016	4.124	498.437	<b>120,86</b>
Popolazione complessiva – 2016	4.807	498.437	<b>103,69</b>
<b>Masate</b>			
Popolazione residente – 2016	3.701	466.029	<b>125,92</b>
Popolazione complessiva – 2016	4.255	466.029	<b>109,53</b>
<b>Unione Basiano e Masate</b>			
Popolazione residente – 2016	7.825	964.466	<b>123,25</b>
Popolazione complessiva – 2016	9.062	964.466	<b>106,43</b>

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 a servizio delle zone produttive, gli impianti tecnologici e le aree di edilizia pubblica), risulta essere la seguente:

	Numero di abitanti (n°)	Aree di interesse pubblico (mq)	Dotazione pro-capite (mq/ab.)

<sup>16</sup> La ripartizione delle aree di interesse pubblico è stata suddivisa equamente al 50% tra i due comuni.

<sup>17</sup> 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, gli impianti tecnologici e le aree e gli edifici di edilizia residenziale pubblica.

<b>Basiano</b>			
Popolazione residente – 2016	4.124	342.937	<b>83,16</b>
Popolazione complessiva – 2016	4.807	342.937	<b>71,34</b>
<b>Masate</b>			
Popolazione residente – 2016	3.701	403.471	<b>109,02</b>
Popolazione complessiva – 2016	4.255	403.471	<b>94,82</b>
<b>Unione Basiano e Masate</b>			
Popolazione residente – 2016	7.825	746.408	<b>95,73</b>
Popolazione complessiva – 2016	9.062	746.408	<b>82,37</b>

Si tratta di una dotazione che è ben superiore a quelle minima prevista dalla legge regionale, 18 mq per abitante, ed anche ben superiore a quella attuale, pari a 64,93 mq per abitante a Basiano e 60,92 mq/abitante a Masate.

Pre 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, ed alle tavole esplicative e alle tabelle analitiche.

### **4.3. PREVISIONI QUANTITATIVE SPECIFICHE E POSSIBILI AMBITI DI INCREMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA**

#### **4.3.1. Aspetti quantitativi delle politiche per la residenza**

I piani attuativi vigenti in corso di attuazione sono confermati per gli aspetti quantitativi e qualitativi.

La proposta di PGT conferma le previsioni non attuate dei precedenti strumenti urbanistici, apportando significative ridefinizioni per ciò che riguarda il disegno urbanistico: in ogni caso si tratta di interventi previsti all'interno del tessuto urbano consolidato e, quindi, di completamento dello stesso.

Alle previsioni non attuate si aggiungono due nuovi interventi: uno a Basiano in via Manzoni – ATU5, di riqualificazione e riassetto del tessuto esistente, ed uno a Masate in via Roma – ACR1, che riguarda un'area per la maggior parte di proprietà pubblica da valorizzare.

Per quanto riguarda gli interventi previsti dal PGT, 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 sportelli<sup>18</sup>; sono invece vietate le altre destinazioni produttive.

Negli ambiti di recupero del tessuto urbano di interesse storico – AR, di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale – ACR e di trasformazione urbana - ATU, soggetti a progettazione urbanistica unitaria, sono previste le quantità massime di capacità edificatoria a destinazione residenziale illustrate nella tabella successiva.

<sup>18</sup> 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.



Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

Ambito di intervento	Superficie territoriale (mq)	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria <sup>19</sup> (mc)
<b>Basiano</b>			
AR1 – via Monastero	12.053	5.230	15.690
ATU4- via Pirandello	196.930	25.369	76.107
ATU5- via Manzoni	17.094	3.960	11.880
<b>Totale Basiano</b>	<b>226.077</b>	<b>34.559</b>	<b>103.677</b>
<b>Masate</b>			
AR2 – via Roma	4.210	990	2.970
ACR1 – via C.Porta	11.672	4.707	14.121
ACR2 – via Milano/via Matteotti	9.714	1.980	5.940
ACR3 – via Matteotti	23.631	10.560	31.680 <sup>20</sup>
<b>Totale Masate</b>	<b>49.227</b>	<b>18.237</b>	<b>54.711</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>275.304</b>	<b>52.796</b>	<b>158.388</b>

Tali quantità comprendono i diritti edificatori assegnati ai singoli ambiti, i diritti edificatori che originano su aree esterne al perimetro degli ambiti di intervento ed anche i diritti edificatori di incentivazione, dove previsti, nella misura massima del 10% della capacità edificatoria minima.

Tali quantità sono paragonabili a circa 660 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 nelle diverse forme e modalità che verranno definite dalle amministrazioni comunali, all'interno degli strumenti urbanistici attuativi (stesura e stipula della convenzione urbanistica).

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	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria (mc)
<b>Basiano</b>		
ATU4 – via Pirandello	15.221	45.663
<b>Totale Basiano</b>	<b>15.221</b>	<b>45.663</b>
<b>Masate</b>		
ACR.3 – via Matteotti	6.930	20.790
<b>Totale Masate</b>	<b>6.930</b>	<b>20.790</b>
<b>Totale</b>	<b>22.151</b>	<b>66.453</b>

Rispetto al totale dell'edilizia residenziale proposta dal PGT, per Basiano la quota di edilizia residenziale pubblica e convenzionata è pari al 44,0%, mentre per Masate è pari al

<sup>19</sup> La volumetria è ricavata moltiplicando la Slp per un'altezza virtuale di 3,00 metri.

<sup>20</sup> La volumetria complessiva dell'ambito è pari a 34.650 mc, in quanto comprende anche la volumetria dell'ambito AR2, che atterra all'interno dell'ambito CR3.

38,0%: si evidenzia che, in entrambi i casi, un ruolo importanti verrà svolto dai comuni, in quanto si tratta di aree in prevalenza 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.

#### 4.3.2. Aspetti quantitativi delle politiche per le attività economiche

I piani attuativi vigenti sono confermati per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, mentre sono stati completamente rivisti per gli aspetti di disegno urbano complessivo e di coerenza con il tessuto urbano circostante.

Negli ambiti di di recupero – AR e di completamento del tessuto urbano consolidato – ACR e ACE, soggetti a progettazione urbanistica unitaria, è prevista la seguente quantità massima di capacità edificatoria destinata all'insediamento di attività economiche.

Ambito di intervento	Funzioni compatibili con la residenza (mq)	Terziario/Commerciale/Espositivo/Ricettivo Laboratori e ricerca (mq)	Produttivo/Artigianale (mq)	Superficie Lorda di Pavimento Totale (mq)
AR1 – via Monastero	523			523
ATU4 – via Pirandello	2.537			2.537
ACE1-c.na Albrisi		917		917
ACE2 – via C.Porta		3.300		3.300
<b>Totale Basiano</b>	<b>3.060</b>	<b>4.217</b>	<b>0</b>	<b>7.277</b>
AR2 – via Roma	154			154
ACR3 – via Matteotti	1.155			1.155
<b>Totale Masate</b>	<b>1.309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.309</b>
<b>Totale</b>	<b>4.399</b>	<b>4.217</b>	<b>0</b>	<b>8.586</b>

Tali quantità comprendono i diritti edificatori assegnati ai singoli ambiti, i diritti edificatori che originano su aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, oltre ai 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.

Oltre alle capacità edificatorie residue presenti negli ambiti della città consolidata, si aggiunge un'area destinata dal PGT al consolidamento delle attività produttive esistenti:

Ambito di intervento	Superficie territoriale (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie Lorda di Pavimento <sup>21</sup> (mq)
<b>Masate</b>			
Area lungo SP179 Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda	15.155	11.500	9.200
<b>Totale Masate</b>			

<sup>21</sup> Deriva dall'applicazione dell'art. 25. delle norme tecniche del Piano delle regole.

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

<b>Totale</b>	<b>15.155</b>	<b>11.500</b>	<b>9.200</b>
---------------	---------------	---------------	--------------

Il piano prevede inoltre tre diversi ambiti di trasformazione di importanti dimensioni, che interessano il territorio di entrambi i comuni e che genera capacità edificatorie indicate nella tabella successiva.

<b>Ambito di intervento</b>	<b>Superficie territoriale</b>	<b>Superficie fondiaria</b>	<b>Superficie Lorda di Pavimento</b>
Basiano - ATU1- viale delle Industrie/lato sud	139.841	76.913	58.377
Masate – ATU1 – viale delle Industrie/lato sud	64.142	35.278	26.776
ATU1 – viale delle Industrie/lato sud	203.983	112.191	85.153
ATU2 – via Confalonieri	107.363	61.683	54.038
ATU3 - viale delle Industrie/lato nord	75.406	35.982	33.650
<b>Totale</b>	<b>386.752</b>	<b>209.858</b>	<b>172.841</b>

Pertanto si può così riassumere la capacità edificatoria aggiuntiva proposta dal PGT per la destinazione relativa alle attività economiche, in termini di superficie lorda di pavimento, suddivisa per le diverse tipologie di attività.

<b>Ambito di intervento</b>	<b>Funzioni compatibili con la residenza (mq)</b>	<b>Terziario/ Commerciale/ Espositivo/Ricettivo Laboratori e ricerca (mq)</b>	<b>Produttivo/ Artigianale (mq)</b>	<b>Superficie Lorda di Pavimento Totale (mq)</b>
Ambiti AR	523			523
Ambiti ACR	2.537			2.537
Ambiti ACE		4.217		4.217
Ambito ATU		35.765	56.262	94.564
<b>Totale Basiano</b>	<b>3.060</b>	<b>39.982</b>	<b>56.262</b>	<b>98.781</b>
Ambiti AR	154			154
Ambiti ACR	1.155			1.155
Ambito ATU		16.163	64.651	24.760
Completamento del tessuto esistente			9.200	9.200
<b>Totale Masate</b>	<b>1.309</b>	<b>16.163</b>	<b>73.851</b>	<b>91.323</b>
<b>Tot. Complessivo</b>	<b>4.369</b>	<b>56.145</b>	<b>130.113</b>	<b>190.104</b>

In aggiunta alle quantità indicate nella tabella precedente, vi sono comunque diverse altre possibilità edificatorie residue che riguardano 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 dell'ambito di completamento ATU2 a Masate, prevedendo una superficie lorda di pavimento complessiva di 1.475 mq e dell'ambito di trasformazione ATU1, prevedendo una superficie lorda di pavimento di 12.773 mq, da definire nelle forme e nelle modalità di realizzazione e di cessione in sede di piano urbanistico attuativo, compresa la possibilità di ospitare attività già insediate nel tessuto urbano e non compatibili con le destinazioni residenziali.

Per quanto riguarda le attività commerciali, il piano non ammette l'insediamento di grandi strutture di vendita e di centri commerciali, mentre consente l'apertura di nuovi insediamenti di media distribuzione in strutture di prossimità con superficie di vendita massima non superiore a 1.500 mq, distribuite nei seguenti ambiti di intervento.

Ambito di intervento	Superficie di Vendita massima (mq)	Tipologia dei generi
<b>Basiano</b>		
ATU4 – via Pirandello	750	Alimentari
ACE1 – Cascina Albrisi	750	Non Alimentari
ATU3 – viale delle Industrie-lato nord	1.500	Non Alimentari
<b>Totale Basiano</b>	<b>3.000</b>	
<b>Masate</b>		
ACR3 – via Matteotti	750	Alimentari
<b>Totale Masate</b>	<b>750</b>	
<b>Totale</b>	<b>3.750</b>	

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

#### **4.4. INDICAZIONI PROGETTUALI E CRITERI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

L'art.8, comma 2), lettera e) della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni richiede una rappresentazione in scala adeguata degli ambiti di trasformazione, unitamente ad una definizione degli indici urbanistici-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, perodinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

A tal fine, le tavole del Documento di Piano individuano cartograficamente le aree interessate dalle trasformazioni e, allegate alla presente relazione, sono state predisposte cinque schede urbanistiche che costituiscono approfondimento di carattere progettuale e che 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.

Di seguito, si riporta, per ciascun ambito di trasformazione una breve sintesi degli elementi principali che riguardano ciascun ambito e, in allegato, sono riportate le schede urbanistiche relative alle cinque aree di trasformazione.

Un'indicazione di carattere generale riguarda gli ambiti di trasformazione collocati a ridosso del perimetro del PLIS Rio Vallone, ATU1, ATU2, ATU3 e ATU5, che dovranno configurarsi come ambiti di riqualificazione e ricomposizione dei fronti urbani e, pertanto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra ree 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 Rep. "B", 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, che ricomprende una previsione non attuata dello strumento urbanistico di Basiano, per l'insediamento di attività economiche (produttivo e artigianale, terziario/direzionale, laboratori, ricerca e servizi).

L'ambito interessato, oggi a destinazione agricola, è attraversato da un corso d'acqua 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 e definire i margini tra urbanizzabile e aree all'interno del PLIS Rio Vallone.

Lungo il corso del torrente Trobbietta si sviluppa un parco lineare importante che consentirà di rafforzare e valorizzare la presenza delle aree boschivo/fluviali lungo il corso del torrente.

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

#### ATU2 – via Confalonieri-via Risorgimento

L'intervento interessa aree a destinazione agricola, con la presenza di un allevamento di suini dichiarato non compatibile con il PLIS Rio Vallone e si propone di sviluppare, con un progetto urbanistico complessivo, questo ambito collocato nella parte sud-ovest di Masate, con l'insediamento di funzioni produttive e artigianali.

L'ambito si propone di riqualificare complessivamente l'area, con la concentrazione nella parte centrale della capacità edificatoria e l'individuazione di un'ampia fascia di mitigazione paesistico-ambientale lungo il lato ovest che confina direttamente con il PLIS Rio Vallone.

Altrettanta attenzione è stata posta alla vicinanza, a nord, con il Canale Villoresi: l'assetto proposto individua un parco urbano lineare lungo il lato nord, collegato direttamente con la fascia boscata proposta ad ovest e, quindi, in grado di rafforzare i margini dell'ambito rispetto alla presenza di importanti elementi di valenza ambientale e paesistica.

#### ATU3 – viale delle Industrie – lato nord

Si tratta di un ambito che prevedeva un'edificabilità, seppure parziale e per funzioni di interesse pubblico, anche nel precedente strumento urbanistico di Basiano: l'obiettivo del piano è quello di predisporre un progetto urbanistico unitario per l'insediamento di attività economiche (industria e artigianato, terziario, commerciale, espositivo, ricettivo e servizi), ampliando le aree interessate dall'intervento e, quindi, coinvolgendo quelle comprese tra via Volta, ad est, il torrente Trobietta ad ovest e l'edificato destinato ad attività economiche a sud.

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 centrale dell'ambito di intervento, prevedendo un parco lineare boscato lungo il torrente Trobietta, lungo il lato ovest, ed un'ampia fascia di mitigazione ambientale lungo il lato est, con l'obiettivo di definire i margini tra urbanizzabile e aree contigue, esterne al perimetro di intervento, destinate ancora all'attività agricola.

#### ATU4 – via Pirandello

Si tratta di un ambito che prevedeva un'edificabilità anche nel precedente strumento urbanistico di Basiano: l'obiettivo del nuovo piano è stato quello di predisporre un progetto urbanistico unitario per l'insediamento di funzioni residenziali e servizi, migliorando complessivamente la qualità dell'intervento, puntando soprattutto ad assegnare un importante ruolo alle aree di interesse pubblico.

Le aree pubbliche sono quasi il 70% della dimensione complessiva e contribuiscono alla creazione di un parco lineare lungo il cavo Vareggio, in direzione nord-sud, con funzioni ecologico-naturalistiche, ed un altro parco urbano lungo via Pirandello, attrezzato e fruibile da parte di tutti i cittadini, che costituisce significativa fascia di mitigazione ambientale e di protezione tra tessuto residenziale, collocato a sud e tessuto produttivo, collocato a nord di via Pirandello: queste aree pubbliche consentono di attuare specifiche azioni volte alla valorizzazione paesistico, ambientale ed ecologica di un contesto che vede la presenza di un corso d'acqua minore, di ampie fasce boscate e di orli di terrazzo.

In sede di piano attuativo, in relazione all'inclusione del torrente Vareggio nell'elenco 2 del PTC, 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.

#### ATU5 – via Manzoni

L'ambito interessa aree utilizzate precedentemente per lo svolgimento di attività agricole (allevamento avicolo), ed oggi dimesse, 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 dell'ambito 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.

## **5. POLITICHE DI INTERVENTO**

Il Documento di piano determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, comma 1 e 2, lettera g) della LR n° 12 dell'11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Il capitolo è organizzato in quattro 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 del Piano di Governo del Territorio
- scelte di rilevanza sovracomunale.

I criteri guida per le politiche di intervento inseriti nel Documento di piano si confrontano sostanzialmente con il termine temporale quinquennale attribuito al documento. In tale periodo si possono impostare linee di percorso, definire gli strumenti per proseguire il processo, passare alla realizzazione dei primi interventi. Particolare rilevanza acquistano gli interventi da promuovere per il ruolo di volano rispetto agli obiettivi strategici individuati dal piano.

### **5.1. CRITERI GENERALI DI INTERVENTO**

In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e raggiungimento di un solido equilibrio tra funzioni, il PGT di Basiano e Masate si pone la finalità di ripensare alla sua struttura morfologica, al suo contesto territoriale e alla valorizzazione delle sue risorse ambientali. Finita l'epoca dei piani espansivi che riversavano tutte le aspettative sulle nuove aree in cui la città trovava spazio di crescita, conclusa anche la stagione delle trasformazioni occasionali e prive di una logica visione d'insieme, il piano cerca di dare un assetto definitivo al sistema urbano consolidato, intervenendo laddove incoguenze, errori, previsioni non attuate ed anche non scelte hanno lasciato brani di urbanizzato degradati, dequalificati e non compiutamente progettati.

#### **5.1.1. 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, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica comprendendo tra queste ultime le aree in ambiti consolidati o con vincoli sovraordinati, un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto delle medesime. Pertanto il piano non distingue tra aree di utilizzo pubblico ed aree di utilizzo privato, ma attribuisce a tutte le aree comprese all'interno degli ambiti di completamento del tessuto



urbano consolidato, di trasformazione e di interesse pubblico, capacità edificatorie uguali per tutti coloro che sono compresi all'interno del medesimo ambito.

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 di detto criterio perequativo.

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

### **5.1.2. 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 dagli atti di 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 stipulazione 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.

Sono stati individuati due diversi regimi delle aree e delle modalità di utilizzo pubblico delle stesse, prevedendo due diversi indici di compensazione: 0,16 mq/mq per le aree a parco urbano e verde per la fruizione di Masate e 0,04 mq/mq per le aree collocate lungo le infrastrutture di interesse sovracomunale interessate da progetti di recupero e riqualificazione ambientale.

Nel primo, all'interno dell'ambito di completamento del tessuto urbano interessato, l'indice di compensazione contribuisce a determinare la capacità edificatoria minima, legando, quindi in modo vincolante, l'attuazione dell'intervento urbanistico all'acquisizione della capacità edificatoria generata dall'indice di compensazione.

Nel secondo 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, organicamente definite dal Piano delle regole.

I diritti edificatori compensativi assumono destinazioni coerenti con gli ambiti di atterraggio della capacità edificatoria.

Le amministrazioni comunali indicano 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 solamente nei seguenti ambiti:

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

Vi è un unico vincolo di origine e destinazione della superficie lorda di pavimento di compensazione indicata dal Piano delle regole: i diritti edificatori generati dall'area necessaria per la realizzazione del parco urbano e del verde fruitivo a Masate, potranno essere realizzati solamente all'interno dell'ambito di completamento del tessuto consolidato a prevalente presenza di attività economiche in via Risorgimento-via Confalonieri (ATU2).

Nel caso di Basiano non vi è l'applicazione di un vero e proprio meccanismo di compensazione, ma è previsto il riconoscimento della 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.

E' interessato dall'applicazione di questo meccanismo il seguente ambito:

- genera capacità edificatoria residenziale convenzionata l'ambito ACE1 di Cascina Albrisi, con il trasferimento all'interno dell'ambito ATU4 di via Pirandello.

Si tratta di una previsione non attuata del precedente strumento urbanistico, che a seguito di valutazioni e considerazioni di carattere urbanistico e di opportunità, si valuta di non realizzare nel luogo in cui era prevista.

Sono ancora interessati dall'applicazione di questo meccanismo i seguenti ambiti:

- a Basiano, generano capacità edificatoria a destinazione terziaria, commerciale, espositivo e ricettivo, aree comprese all'interno dell'ambito ATU4 di via Pirandello, con il trasferimento all'interno dell'ambito ATU3 di viale delle Industrie;
- a Basiano, generano capacità edificatoria a destinazione artigianale aree comprese all'interno dell'ambito AIP1 di via Roma, con il trasferimento all'interno dell'ambito ATU3 di viale delle Industrie;
- a Masate, generano capacità edificatoria a destinazione residenziale, aree comprese all'interno dell'ambito AR2 di via Roma, con il trasferimento all'interno dell'ambito ACR3 di via Matteotti.

In tutti i casi si tratta della possibilità di realizzare interventi di interesse pubblico; nel primo caso un importante parco urbano, nel secondo caso l'ampliamento di una struttura di interesse pubblico e nel terzo caso l'acquisizione di un'area centrale per l'ampliamento dei servizi alla persona.

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.

Il Documento di piano fissa la quantità massima di diritti edificatori, espressi in mq di superficie lorda di pavimento, a disposizione delle amministrazioni comunali per politiche compensative. La destinazione d'uso dei diritti è legata alla funzione principale cui sono legate le aree da acquisire: per residenza o attività economiche.

### **5.1.3. 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 dell'ambito di trasformazione e le diverse modalità di intervento non possono essere cumulate fra di loro.

## **5.2. POLITICHE TERRITORIALI DI INTERVENTO**

### **5.2.1. Mobilità**

#### Obiettivi

Liberare il centro urbano dal traffico di attraversamento e dal transito dei mezzi pesanti, proponendo uno schema infrastrutturale capace di raggiungere questo obiettivo.

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 B 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, così articolati:

- per Basiano si tratta del completamento della viabilità in via Monteverdi, nella parte a nord e 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;
- per Masate del completamento della viabilità tra via Allende e via Confalonieri, a servizio della zona artigianale, cui si aggiunge il tratto via Milano/via Matteotti.

E' stata 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.

#### Considerazioni

Il PGT propone un quadro infrastrutturale che 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.

### **5.2.2. 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 consolidato, già oggi in grado di soddisfare alle esigenze di servizi dei cittadini di Basiano e Masate;
- attuare un moderato potenziamento dei servizi alla persona, attraverso la realizzazione di parchi urbani attrezzati e di aree per lo svolgimento delle 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 ciclabile<sup>22</sup>.

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

### *I corridoi ecologici*

#### Obiettivi

Consolidare e potenziare le due fasce ambientali – corridoi ecologici - che si sviluppano ad ovest lungo il corso del torrente Trobbia e ad est lungo il corso del torrente Gura, 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 Masate e si connettono con il sistema ambientale costituito dalle aree del PLIS Rio Vallone.

Consolidare e potenziare il corridoio ambientale est-ovest costituito dal canale Villoresi attuando interventi di riqualificazione ambientale dell'intero corso del canale, associati alla creazione di percorsi ciclabili e pedonali, parchi urbani, alberature e fasce boscate, arredo urbano ed aree attrezzate di uso pubblico, sono solamente alcuni dei temi che verranno sviluppati da un apposito progetto complessivo.

Valorizzare le aree, attuali e previste dal PGT, comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone, inquadrare all'interno di 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

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.

---

<sup>22</sup> Per una valutazione puntuale e precisa delle diverse tipologie di servizi previsti, si rimanda all'elaborato Ps.03.1. del Piano dei servizi.

### Considerazioni

Si tratta di ampi ed importanti sistemi ambientali in minima parte già realizzati e per la maggior parte da realizzare attraverso, in parte, acquisizioni al patrimonio pubblico delle aree interessate e, in parte, l'attuazione di progetti complessivi di intervento.

I corridoi lungo il torrente Gura e il torrente Trobbia costituiscono il margine dell'abitato, il corridoio lungo il canale Villorosi, l'asse che attraversa il sistema insediativo di Masate, unitamente alle aree circostanti, costituisce elemento di saldatura e di ricucitura in direzione est-ovest, ed anche collegamento tra i due corridoi che si muovono in direzione nord/sud.

I tre sistemi lineari costituiscono i "bastioni" verdi di Basiano e Masate, 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 poi, nella parte ovest del territorio dei due comuni, con le aree comprese all'interno del Parco Rio Vallone e che costituiscono .

### **5.2.3. 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, le Amministrazioni Comunali intendono 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 sull'attenzione agli assetti, non solo quantitativi, degli spazi relazionali e del sistema delle attività. La verifica della capacità di rispondere alla grande aspettativa di qualificazione dell'intorno è il più importante criterio di valutazione della qualità progettuale di tali interventi; senza l'apporto di qualificazione per l'ambito urbano in cui sono inseriti, viene meno lo stesso interesse generale all'intervento;

- 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 forte 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. Tali qualità di integrazione tra attività e articolazione degli spazi relazionali sono la caratteristica da qualificare e potenziare con gli interventi;
- 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 dei due comuni; interventi di qualificazione dello spazio pubblico e di consolidamento del tessuto edilizio sono possibili entro il sistema insediativo del perimetro del suolo urbanizzato, definito secondo l'art. 84 del PTCP della Provincia di Milano, attribuendo progettualità e ruolo ad aree altrimenti destinate ad utilizzi precari e non coerenti con il tessuto urbano.

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 e Masate presenta caratteristiche residenziali consolidate, ma sono anche presenti importanti aree oggi in fase di completamento, cui si aggiungono altre importanti aree previste dal PGT, che contribuiranno a dare un'immagine unitaria del urbano dei due comuni.

Le aree soffrono della carenza di spazi di sosta, di un sistema di spazi pubblici di supporto adeguatamente sistemati e, in generale, di un sistema integrato di luoghi urbani a disposizione dei cittadini.

#### *Edilizia Residenziale Pubblica*

##### Obiettivi

Un tema che assume oggi aspetti rilevanti, sottolineati dalle indagini e dal processo partecipativo, 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.

Questa carenza provoca gravi disagi sociali e mostra la discrasia qualitativa tra produzione edilizia e una domanda sociale che, pur dotata di capacità di spesa, non può accettare le modalità imposte dall'attuale mercato.

Nuovi soggetti si stanno affacciando per le azioni nel settore della residenza sociale in proprietà ed in affitto, in testa le fondazioni: le amministrazioni intendono assumere un ruolo di coordinamento e richiamo per tali azioni.

Il piano intende incrementare la dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica, nelle sue varie forme, sovvenzionata, agevolata, convenzionata, anche con la realizzazione di alloggi in affitto.

##### 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 dalle amministrazioni comunali, secondo procedure di assegnazione dei diritti edificatori di proprietà pubblica e di quelli destinati all'edilizia residenziale pubblica.

Tutti gli interventi di ERP e convenzionata saranno definiti con apposita convenzione regolante il regime dei suoli, dei diritti edificatori, degli oneri e opere di urbanizzazione, delle specifiche condizioni rispetto agli obiettivi di edilizia residenziale pubblica.

Le amministrazioni intendono assumere un ruolo di governo del processo di potenziamento attraverso il possesso di aree e diritti edificatori per tali interventi, assegnando in forma onerosa aree e diritti a soggetti aventi titolo. Le amministrazioni coordineranno i tempi di pianificazione urbanistica di dettaglio degli interventi ERP con i tempi della pianificazione di dettaglio degli interventi privati, in modo da promuovere una offerta contemporanea nel settore pubblico e privato.

Le amministrazioni formuleranno indirizzi e criteri per la gestione dei tempi dell'edilizia residenziale pubblica, quali, ad esempio, l'assegnazione dei diritti edificatori ERP, l'assegnazione di alloggi comunali, la quantità minima di alloggi in affitto sul totale ERP. Le amministrazioni, nella definizione delle assegnazioni ad imprese e cooperative e dei relativi atti di convenzione, adotteranno strumenti per mantenere durevole nel tempo l'uso del servizio casa realizzato entro politiche territoriali specifiche, prevedendo tempi, requisiti, valori di riferimento e modalità delle mutazioni d'uso e proprietà.

Saranno disciplinati il diritto di prelazione per le amministrazioni comunali – anche mediante lo strumento del contratto con persona da nominare – e per liste di soggetti con specifici requisiti, le modalità di calcolo del valore di vendita, basato sui costi sostenuti e sull'invecchiamento dell'immobile.

Le politiche dell'edilizia residenziale pubblica dovranno affrontare anche i disagi espressi dai soggetti oggi mantenuti ai margini dalle rilevazioni periodiche e dalle graduatorie ufficiali e promuovere forme di residenzialità temporanea e leggera per soggetti in situazioni di difficoltà abitativa immediata e temporanea.

### 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.



#### **5.2.4. 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.

Per il settore agricolo l'indirizzo generale 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, finalizzate 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.

Il territorio agrario acquisisce nuovi ruoli, si amplia il numero degli utenti del sistema ambientale, si rafforza il significato delle tutele.

Gli interventi relativi alle attività agricole dovranno "costruire" e qualificare il paesaggio secondo i principi della tutela paesaggistica.

##### Azioni

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.

Altra azione concreta riguarda la richiesta di ampliare in misura significativa il perimetro del Parco Rio Vallone: significa inserire aree agricole all'interno di un disegno ambientale e paesaggistico di scala più ampia, assegnando a queste aree un preminente ruolo di tutela e conservazione del sistema paesistico ed ambientale.

##### *Ambiti produttivi consolidati e di nuova formazione*

##### Obiettivi

Consolidamento del tessuto compatto 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 presente nei due comuni.

Gli spazi pubblici e di uso pubblico al servizio delle attività produttive presentano carenze qualitative, mancando una dotazione di verde, di arredo e, in generale, 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 tre importanti aree, una Basiano, una a Masate ed una che interessa territorio di entrambi i comuni, che consentiranno di potenziare in misura significativa il tessuto esistente, 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, .....);
- l'attuazione di interventi di completamento del tessuto esistente nella parte nord per Basiano e nella parte sud per Masate, per migliorare ed adeguare l'impianto urbano esistente;
- 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 rimuovendo le attuali differenze tra ambiti produttivi ed artigianali facilitando quindi, 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.

#### Considerazioni

Si tratta di ambiti costituiti da un tessuto compatto ed omogeneo che ospitano realtà produttive molto differenti. La normativa attuale per molti aspetti poco adeguata alle necessità delle aziende a causa di una inattuale classificazione in aree industriali e artigianali. E' stata approfondita l'ipotesi di normare in maniera uniforme le aree produttive al fine di consentire il mantenimento, l'adeguamento, il rinnovo e lo sviluppo delle aziende esistenti.

Le indagini hanno rilevato la necessità di procedere all'aggiornamento delle regole relative alle aree attrezzate, 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 e la realizzazione di quinte verdi di separazione dai contesti residenziali e, in modo particolare, dal territorio agricolo e dalle aree comprese all'interno del Parco Rio Vallone per i nuovi interventi.

### 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 e Masate, 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.

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, prevalentemente alimentari, con superficie di vendita contenuta entro 600 mq all'interno del tessuto consolidato.

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 significativi spazi pubblici.

#### Azioni

Basiano e Masate dispongono delle potenzialità atte ad ospitare, alcune medie strutture di vendita fino a 600 mq di superficie di vendita, lungo gli assi viari principali e all'interno degli interventi urbanistici di completamento del tessuto consolidato, al servizio dei residenti. Il piano indica criteri e condizioni per procedere all'attuazione.

Le localizzazioni indicate sono le seguenti:

- cascina Albrisi, lungo la strada per Roncello per generi non alimentari (ACE1),
- lungo la strada Trezzano Rosa-Cambiago sempre per generi non alimentari (ATU3), ma con una superficie di vendita massima di 1.500 mq,
- all'interno dell'intervento di via Pirandello a Basiano (ATU4) e via Matteotti a Masate (ACR3) per 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, soprattutto all'interno del tessuto consolidato.

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 e a completamento dello spazio pubblico.

## **5.2.5. Ambiente**

### Obiettivi

Con il PGT le amministrazioni comunali intendono 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.

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 impianti<sup>23</sup>.

### 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;

---

<sup>23</sup> 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.

- 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:

- 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 Cava;
- 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 sottosuolo<sup>24</sup>.

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

---

<sup>24</sup> 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.

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 (aree umide).

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).

Il piano assume quale riferimento metodologico e di abaco delle soluzioni di base il Repertorio 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.

Infine, il piano individua cinque ambiti per la valutazione sperimentale di compatibilità paesistico ambientale: l'ambito di via Pirandello – ATU4 per Basiano e l'ambito di via Matteotti – ACR3 per Masate, ambiti entrambi in cui le amministrazioni comunali sono proprietarie di una parte importante delle aree interessate a destinazione residenziale, cui si aggiungono tre ambiti di trasformazione destinati all'insediamento di attività economiche, ambito di viale delle Industrie lato sud – ATU1, che interessa il territorio di entrambi i comuni, ambito di via Confalonieri-via Risorgimento – ATU2 a Masate e ambito di viale delle Industrie lato nord – ATU3 a Basiano.

La sperimentazione permetterà di implementare obiettivi, criteri, modalità e parametri per promuovere tale strumento di valutazione.

## **5.2.6. Paesaggio**

### Obiettivi

Le politiche per la valorizzazione del paesaggio si basano sulla individuazione delle invarianti territoriali operata con le "grandi tutele", e diverranno operative con l'articolazione di norme, attraverso il Piano delle regole, per modificare coerentemente la

struttura territoriale, in modo che gli interventi proposti per risolvere le domande attuali sappiano inserirsi congruamente nell'evoluzione dei caratteri strutturali, reinterpretando le condizioni attuali senza annullarle e stravolgerle, come è successo nel recente passato.

L'insieme delle letture, interpretazioni e direttive, proposte e regole costituisce la "Carta del paesaggio". Gli elementi strutturali del territorio, connotanti il paesaggio, come anticipato in precedenza, sono individuati nelle seguenti tutele:

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

### Azioni

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.

Le modificazioni che riguardano le attività agrarie e le attività varie in ambito agricolo sono gli interventi da regolare attentamente nelle modalità di inserimento ambientale, qualificazione dello stato attuale e miglioramento con azioni parallele di mitigazione ambientale e ricostruzione paesistica.

Quale sintesi delle elaborazioni sulla tutela paesistica è stata elaborata la tavola della sensibilità paesistica Tavola Dp.05.4. – Carta della sensibilità paesistica. La tavola esemplifica l'applicazione dei criteri di sensibilità paesistica secondo i livelli di conoscenza, articolati e normati con il Piano delle regole.

Il territorio comunale è stato suddiviso in quattro classi di sensibilità paesistica al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi. Il livello di sensibilità è derivato dalla presenza di vincoli sovraordinati e classificazioni operate a livello locale.

L'appartenenza alla classe di sensibilità molto elevata ed elevata è determinata dai vincoli sovraordinati e riguarda le seguenti tipologie:

- aree boscate (Tutela vegetazionale e Tutela naturalistica);
- fascia di rispetto del reticolo dei cavi (Tutela delle acque superficiali);
- beni di interesse storico-artistico vincolati con provvedimento specifico (Tutela storica);
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, comprendente le aree già attualmente inserite e quelle proposte dal PGT;
- ambiti di tutela paesistica, quali le aree verdi ed i parchi urbani di interesse e rilevanza comunale;
- tutela storica, come la definizione dei nuclei storici, l'individuazione degli edifici di interesse storico-testimoniale con relativi lotti e gli ambiti di interesse storico dei nuclei cascinali;
- tutela naturalistica e tutela del suolo non urbanizzato, quali le aree agricole, le aree interessate dai corridoi ecologici individuati dal Piano delle Regole.

La classe di sensibilità media riguarda le aree urbanizzate a destinazione residenziale e la classe di sensibilità bassa riguarda le aree a destinazione produttiva.

L'indirizzo generale propone di subordinare ad autorizzazione paesistica gli interventi nelle aree classificate nelle categorie di Sensibilità alta e media.

### **5.3. VALENZA PAESISTICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

#### **5.3.1. Premessa**

La valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 25 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, passa attraverso il suo riconoscimento quale atto a maggior definizione paesistica ai sensi dell'art. 6 del PTPR.

A tal fine lo strumento urbanistico generale di Basiano e Masate individua i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo a scala locale i temi e le modalità di trasformazione trattati nella Parte II delle norme del PTCP, nel rispetto degli indirizzi e delle strategie del PTCP medesimo.

Il capitolo relativo al Quadro conoscitivo del territorio comunale ha individuato i sistemi territoriali analizzati per i quali si sviluppano politiche di intervento attraverso l'individuazione degli ambiti e degli elementi da salvaguardare e valorizzare, ed un corpo normativo che regola gli interventi di trasformazione.

Sono stati individuati i seguenti ambiti ed elementi ordinati sulla base dei sistemi di appartenenza:

#### **Sistema paesistico-ambientale**

- Ambiti di rilevanza paesistica
- Ambiti di rilevanza naturalistica
- Ambiti agricoli
- Elementi del paesaggio agrario
- Parchi urbani e aree per la fruizione
- Nuclei di antica formazione
- Insediamenti rurali di interesse storico
- Elementi storico-architettonici
- Percorsi di interesse paesistico

#### **Sistema di difesa del suolo**

- Ciclo delle acque
- Aree di bonifica
- Ambiti di cava cessata

#### **Ecosistemi**

- Tutela della fauna
- Tutela della flora

#### **Rete ecologica**

- Gangli secondari
- Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità
- Varchi funzionali ai corridoi ecologici
- Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica
- Aree boscate
- Arbusteti, siepi, filari



- Stagni, lanche e zone umide estese.

### **5.3.2. Ambiti di rilevanza paesistica**

#### Definizione

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

Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Tutela e potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che caratterizzano gli ambiti oltre che sviluppo di attività ricreative e culturali, purchè compatibili con l'assetto paesistico. E' da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi.

#### Disposizioni

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- le espansioni edilizie, nelle aree ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti. Il recupero e l'ampliamento degli edifici situati in tali aree avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali storici locali;
- non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare specifici elementi di valenza paesistico-ambientale, caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
- gli interventi di riqualificazione territoriale di iniziativa pubblica e privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie, debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela ed essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.

#### Iniziative e azioni

I comuni verificano e individuano a scala di maggior dettaglio tali ambiti e specificano eventuali ulteriori territori che presentano caratteri di elevata potenzialità paesistica, rispetto ai quali la normativa comunale deve prevedere efficaci strumenti di controllo delle trasformazioni. I comuni possono adottare Piani del colore, di arredo urbano per le aree urbanizzate in ambiti di rilevanza paesistica.

### **5.3.3. Ambiti di rilevanza naturalistica**

#### Definizione

Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Tali ambiti comprendono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi, nonché quelle proposte dal PTCP. Le modalità di intervento ammesse rispondono ai principi della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Gli indirizzi per la tutela di tali ambiti sono:

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

#### Disposizioni

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
- non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
- nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo-zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
- gli interventi di espansione edilizia dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
- non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

#### Iniziative e azioni

I comuni verificano e individuano alla scala di maggior dettaglio tali ambiti, ovvero quei territori che presentano caratteri di elevata potenzialità naturalistica, rispetto ai quali la normativa comunale prevede efficaci strumenti di controllo delle trasformazioni.

### **5.3.4. Ambiti agricoli**

#### Definizione

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Tali ambiti sono differenziati in base alla gradualità delle relazioni esistenti fra i diversi elementi componenti il paesaggio agrario.

Il territorio rurale pur rappresentando una componente importante del paesaggio milanese, è tuttavia sottoposto a fenomeni di aggressione legati a processi di urbanizzazione sempre crescenti, che hanno favorito un veloce consumo di suolo, una crescente frammentazione

dei fondi agricoli, oltre che un'inevitabile perdita di efficienza dell'attività agricola. Gli accorpamenti di fondi, finalizzati a rendere più efficace la meccanizzazione agraria, hanno portato all'alterazione degli equilibri dell'agroecosistema con la conseguente banalizzazione e semplificazione degli elementi tipici del paesaggio agrario di pianura.

Questo impoverimento si manifesta con la scomparsa e il degrado della vegetazione autoctona arboreo-arbustiva di bordo campo e lungo il sistema della rete irrigua tuttora presente, con l'abbandono e il decadimento del vasto patrimonio rurale delle cascine e, in alcuni casi, con la discutibile manutenzione degli elementi puntuali dell'identità storica del territorio rurale.

L'ambito agricolo è sommatoria di due componenti<sup>25</sup>: l'aspetto del soprasuolo dei seminativi, come elemento variabile in relazione alle scelte imprenditoriali agricole e ai sempre nuovi orientamenti delle politiche comunitarie, e gli elementi strutturanti del territorio rurale, come fattori di continuità in quanto costitutivi della trama stabile del paesaggio, e dunque oggetto di valorizzazione e riqualificazione.

### Indirizzi strategici

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

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

---

<sup>25</sup> Le analisi del paesaggio agrario sono state indirizzate all'individuazione degli elementi storici in esso presenti quali:

- il reticolo irriguo principale storico e più recente, un sistema capillare di trasporto e di distribuzione delle acque irrigue prodotto dalla secolare operosità agricola che assume anche funzione drenante delle acque superficiali;
- le testimonianze di particolari sistemazioni agrarie o forme colturali come la marcita, una sistemazione agraria del terreno funzionale quasi tutto l'anno alla produzione di foraggio e la vegetazione di ripa che, insieme ai filari e alle macchie di arbusti o boscate, costituisce uno dei fondamentali elementi strutturanti il paesaggio agrario provinciale;
- gli insediamenti rurali beni edificati di antica o più recente formazione all'interno del territorio rurale, che possono essere costituiti da singole cascine o aggregazioni complesse di edifici e manufatti a varia funzione agricola;
- il sistema della viabilità rurale di interesse paesistico, che si distingue in viabilità podereale, quando rappresenta il sistema dei tracciati di collegamento all'interno dei fondi dell'unità aziendale, ed interpodereale quando rappresenta il collegamento tra diverse cascine, tra nuclei rurali o tra questi e la viabilità ordinaria pubblica;
- i manufatti idraulici, che rappresentano un modello storico ineguagliabile per gestire e regolare la distribuzione delle acque irrigue. Tradizionalmente realizzati in pietra e/o mattoni, tendono oggi a essere rimossi e sostituiti da manufatti in cemento.

- il contenimento delle trasformazioni ed i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- il potenziamento della fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili;
- il ricorso agli strumenti di programmazione e alle risorse finanziarie di settore derivanti da regolamenti comunitari, disposizioni nazionali, regionali e provinciali.

#### Disposizioni

In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e la legge regionale n°12/2005 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio B del PTCP;
- nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti della rete ecologica.

#### Iniziative e azioni

I comuni individuano a scala locale gli ambiti agricoli sui quali attivare progetti di valorizzazione paesistica o progetti di consolidamento ecologico.

### **5.3.5. Elementi del paesaggio agrario**

#### Definizione

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Tutela del paesaggio agrario e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

#### Disposizioni

Fontanili:

- è vietato alterare la testa e l'asta dei fontanili;
- è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione all'interno di una fascia non inferiore a 50 mt misurati dall'orlo della testa e lungo l'asta, per una

fascia non inferiore a 25 mt se la situazione attuale lo consente. Nello specifico tali disposizioni non si applicano relativamente alle aree inglobate nell'urbanizzato per le quali lo stato di fatto non lo consente. Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva;

- è da promuovere la riqualificazione delle incisioni della testa per almeno 150 mt dei fontanili attivi e di quelli potenzialmente riattivabili e la relativa vegetazione di pertinenza, in quanto elementi di valorizzazione del territorio agrario;
- oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua dei fontanili, sono ammessi interventi per la fruizione e percorsi pedonali, purchè compatibili con le finalità di conservazione e di valorizzazione naturalistica del bene.

#### Rete irrigua:

- sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della legge regionale n° 59/84 e successive modifiche e integrazioni per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici;
- è ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atta a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati;
- nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n° 523 del 25 luglio 1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionali ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato decreto;
- sono invece ammesse, entro la distanza di 4 mt, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche;
- le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs. n° 258/2000, art. 5 aventi un'estensione di almeno 10 mt di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. n° 258/2000;
- per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5, comma 6 del D.Lgs. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "*Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto*", approvato con DGR 10 aprile 2003, n° 7/12693.

#### Manufatti idraulici:

- è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;
- vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.

#### Viabilità podereale e interpodereale:

- la viabilità quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va

incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

Vegetazione di ripa e bordo campo:

- deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire il rinnovo e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea nemorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico.

#### Iniziative e azioni

I comuni:

- verificano i dati conoscitivi ed individua planimetricamente, in scala di maggior dettaglio, la fascia di rispetto intorno alla testa e lungo l'asta dei fontanili ed eventuali nuovi tratti della rete irrigua, i manufatti idraulici e la viabilità storica da sottoporre a tutela; disciplina inoltre, compatibilmente alle destinazioni d'uso delle aree, l'ambito dei fontanili ricadenti in aree urbanizzate;
- promuovono, anche in collaborazione con la Provincia, progetti per il recupero dei fontanili, ed il miglioramento della rete irrigua, con particolare attenzione agli aspetti naturalistici anche facendo riferimento alle indicazioni presenti nel Repertorio B del PTCP.

### **5.3.6. Parchi urbani ed aree per la fruizione**

#### Definizione

Parchi urbani esistenti e previsti i quali, per dimensione e bacino di utenza, hanno valenza a scala provinciale. Sono incluse le aree private di fruizione a livello provinciale, prevalentemente destinate all'esercizio di attività sportive.

#### Indirizzi strategici

Creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali ed equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree con il sistema dei Parchi Regionali e luoghi di interesse storico architettonico.

#### Disposizioni

Eventuali nuove aree per la fruizione ricreativa e sportiva dovranno preferibilmente essere localizzate in ambiti di trasformazione, quali frange urbane, cave cessate ed aree degradate.

#### Iniziative e azioni

I comuni promuovono l'adozione di Piani del verde al fine di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico e di gestione del patrimonio vegetale.

### **5.3.7. Nuclei di antica formazione**

#### Definizione

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

La prima perimetrazione delle aree, in riferimento all'art. 19 del PTPR, si basa sul rilevamento IGM, prima levata 1888.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Gli indirizzi per tali ambiti mirano:

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

#### Disposizioni

Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni:

- le norme edilizie sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne, ecc.;
- sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;
- gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico-funzionali, che per quelli architettonico-espressivi;
- la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico;
- gli assi stradali che hanno determinato l'impianto originario devono essere evidenziati.

#### Iniziative e azioni

I comuni verificano i perimetri dei centri e nuclei storici.

### **5.3.8. Insediamenti rurali di interesse storico**

#### Definizione

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

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi

agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi per tali ambiti:

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

#### Disposizioni

Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

- gli interventi di recupero di manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
- gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali, che per quelli architettonico-espressivi;
- i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.

#### Iniziative e azioni

I comuni:

- definiscono su planimetria in scala adeguata il perimetro dell'insediamento rurale di interesse storico, integrandolo con le aree di pertinenza visiva o funzionale disposte ai margini, ai fini di completare il repertorio delle conoscenze dei beni presenti sul territorio provinciale;
- integrano le norme dello strumento urbanistico con quanto definito negli indirizzi strategici.

### **5.3.9. Elementi storico-architettonici**

#### Definizione

Edifici storici, religiosi, civili, rurali, ville e parchi, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.



Gli elementi storico-architettonici comprendono, altresì le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio. Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, sia i beni ritenuti di valore storico-architettonico e individuati dagli strumenti urbanistici comunali.

I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi per tali elementi:

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

#### Disposizioni

Agli elementi storico-architettonici si applicano le seguenti disposizioni:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
- gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso di giardini e parchi, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
- eventuali modifiche alle destinazioni d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato;
- ai fini della valorizzazione dovrà essere favorita la funzione sociale connessa all'accessibilità, alla conoscenza e, ove possibile, alla fruizione dei luoghi e dei beni.

#### Iniziative e azioni

I comuni:

- verificano alla scala di maggior dettaglio i dati conoscitivi presenti nel Repertorio A del PTCP in funzione dell'importanza storica, delle attuali caratteristiche e dell'attuale funzione svolta dai diversi elementi;
- verificano e individuano alla scala di maggior dettaglio i dati conoscitivi;
- individuano eventuali altre emergenze, singole o complesse, da sottoporre ad azioni di tutela;

- definiscono planimetricamente e catastalmente gli oggetti e le relative aree di protezione e determinano gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso compatibili;
- promuovono l'adozione di Piani del verde al fine di tutelare e gestire correttamente il patrimonio vegetale di interesse storico, anche attraverso programmi di manutenzione a breve, medio e lungo termine, nonché di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico.

### **5.3.10. Percorsi di interesse paesistico**

#### Definizione

I percorsi (strade e canali) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi:

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

#### Disposizioni

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- non è consentita all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada;
- vanno tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

#### Iniziative e azioni

I comuni:

- identificano e classificano i diversi tipi di percorsi e le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali, o viste di particolare profondità e ampiezza;
- possono individuare nuovi elementi da sottoporre a progetti di valorizzazione paesistica;

- integrano le norme del proprio strumento urbanistico con specifiche indicazioni di salvaguardia della panoramicità e della fruibilità paesistica dei percorsi individuati;
- attuano azioni finalizzate ad evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti;
- propongono fasce di rispetto, distinte da quelle di rispetto stradale, all'interno delle quali applicare indirizzi di valorizzazione paesistica, relativamente sia alla tipologia degli insediamenti previsti, che alla limitazione della cartellonistica;
- incentivano tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate).

### **5.3.11. Ciclo delle acque**

#### Definizione

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei, a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falda profonda.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi:

- tutela delle risorse idriche al fine di impedire ogni forma impropria di utilizzo e trasformazione;
- prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici;
- valorizzazione e salvaguardia nel tempo della qualità e quantità del patrimonio idrico per usi sostenibili;
- ripristino e mantenimento della capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici.

#### Disposizioni

Per la valorizzazione di tali ambiti si rimanda alle disposizioni di cui all'Allegato B – Componente geologica, idrogeologica e sismica, alle norme del PGT, integrate con le seguenti direttive:

- gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore;
- deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
- le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;

- nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

#### Iniziative e azioni

I comuni relativamente alle opere di captazione a scopo potabile, indicate come pozzi pubblici, recepiscono l'estensione della zona di rispetto come indicata negli atti autorizzativi (DGR 27 giugno 1996, n° 15137) e disciplinano gli usi del suolo al suo interno, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n° 152/1999 e successive modifiche, evidenziando in particolare gli insediamenti e/o le attività già in essere che risultano incompatibili.

I comuni ai sensi della LR n° 41/1997 predispongono uno studio geologico a supporto della pianificazione comunale.

### **5.3.12. Aree di bonifica**

#### Definizione

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dall'art. 17 del D.Lgs. n° 22/1997 e del DM n° 471/1999 a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi:

- promuovere il recupero delle aree dismesse e di quelle da bonificare per il contenimento di consumo di suolo;
- eliminare la contaminazione dei suoli e delle acque e/o il rischio relativo alla propagazione degli inquinanti;
- evitare nuovi eventi di contaminazione.

#### Disposizioni

Relativamente alle aree soggette a bonifica dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche ed urbanistiche previste nel progetto di bonifica redatto ai sensi del DM n° 471/1999, quelle contenute nel provvedimento di approvazione del progetto (art. 17 del D.Lgs. n° 22/1997) e le prescrizioni contenute nella certificazione provinciale di completamento degli interventi di bonifica rilasciata ai sensi dell'art. 17, comma 8 del D.Lgs. n° 22/97 e dell'art. 12, comma 2 del DM n° 471/1999, tra le quali, in particolare, quella che impone, nel caso di un eventuale mutamento di destinazione d'uso dell'area rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, che comporti valori di concentrazione limite accettabili più restrittivi, l'impegno di procedere ai sensi di quanto previsto all'art. 17, comma 13 del citato Decreto legislativo.

### **5.3.13. Ambiti di cava cessata**

#### Definizione

Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate ad uso fruitivi, gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi:

- tutela delle acque, sia superficiali, che sotterranee, da potenziali fenomeni di inquinamento;
- tutela dei paesaggi agrari e naturali di particolare pregio e delle risorse naturalistiche;
- tutela delle aree agricole di rilevanza paesistica.

#### Disposizioni

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturazione. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi. A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio B del PTCP.

#### Iniziative e azioni

I comuni verificano e individuano nello strumento urbanistico la presenza ed il perimetro delle cave cessate.

### **5.3.14. Tutela della fauna**

#### Definizione

Rientrano tra le categorie da tutelare della fauna, di cui all'Elenco 1 del PTCP:

- le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
- l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
- l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale;
- l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi:

- riequilibrio faunistico mediante la realizzazione del progetto di rete ecologica provinciale e l'attivazione di un coordinamento amministrativo.

#### Disposizioni

Recepimento della Direttive sull'avifauna 79/409/CEE, della L.R. n° 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e della disciplina dell'attività venatoria, nonché la DGR 20 aprile 2001, n° 6/4345.

### **5.3.15. Tutela della flora**

#### Definizione

Si tratta di specie floristiche tutelate ai sensi della legge regionale n°33/1977, art. 22 comma 1, ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate nell'Elenco 1 del PTCP.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi:

- salvaguardia delle specie floristiche tipiche, rare e che occupano microhabitat poco frequenti o a rischio.

#### Disposizioni

Divieto della raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

#### Iniziative e azioni

I comuni attivano idonee azioni di tutela e gestione del patrimonio floristico e rilevano eventuali siti di particolare pregio floristico.

### **5.3.16. Gangli secondari**

#### Definizione

Zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali, sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali), ma dai quali si differenziano per il modesto livello di naturalità presente. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.

#### Indirizzi strategici

Indirizzi:

- migliorare dal punto di vista ecologico i gangli secondari, al fine di supportare i gangli primari, ospitando una stabile e diversificata vita selvatica.

#### Disposizioni

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

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

#### Iniziative e azioni

I comuni:

- individuano a scala di maggior dettaglio i gangli primari e secondari;
- definiscono modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica.

### **5.3.17. Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità**

#### Definizione

Fasce di territorio che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.

#### Indirizzi strategici

Favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

#### Disposizioni

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso, per una larghezza idonea a garantire la continuità (in via indicativa almeno 50 metri), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B del PTCP.

#### Iniziative e azioni

I comuni:

- individuano a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
- definiscono modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
- individuano eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

### **5.3.18. Varchi funzionali ai corridoi ecologici**

#### Definizione

Varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

#### Indirizzi strategici

Evitare la saldatura dell'edificato e riequipaggiare, con vegetazione autoctona tali zone, al fine di preservare la continuità e la funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica.

#### Disposizioni

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;

- nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- nell'ambito dei programmi di rimboschimento dev'essere data priorità agli interventi in tali zone.

### **5.3.19. Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica**

#### Definizione

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione.

#### Indirizzi strategici

Rendere permabile la cesura determinata dalle suddette infrastrutture.

#### Disposizioni

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio B del PTCP. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

### **5.3.20. Aree boscate**

#### Definizione

Boschi definiti ai sensi della LR n° 27/2004 e successive modifiche e integrazioni<sup>26</sup>, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

---

<sup>26</sup> Art.3. Definizione di bosco.

1. Sono considerati bosco:
  - a. le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri;
  - b. i rimboschimenti e gli imboschimenti;
  - c. le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.
2. Sono assimilati a bosco:
  - a. i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
  - b. le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;
  - c. le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la qualità del bosco.



Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Il PGT, al fine della loro conservazione, ha come obiettivo l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, attraverso forme di governo della vegetazione arborea e arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona.

#### Disposizioni

Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nella LR n° 8/1976 e successive modifiche, nonché nel relativo Regolamento n° 1/1993 "*Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale*". Al fine di regolamentare gli interventi sulle aree boscate, il PTCP individua nel Piano di Indirizzo Forestale lo strumento idoneo per la pianificazione e la gestione di tali aree e l'individuazione di nuove aree da sottoporre a rimboschimento. Le aree boscate che presentino caratteristiche tipiche del climax della Pianura Padana devono essere preservate.

#### Iniziative e azioni

La provincia su proposta dei Comuni, individua le aree da rimboschire, in coerenza con il progetto Regione Lombardia delle "dieci grandi foreste di pianura".

I comuni:

- verificano i dati conoscitivi;
- individuano eventuali nuove aree boscate da sottoporre ad azioni di tutela.

### **5.3.21. Arbusteti, siepi, filari**

#### Definizione

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costruzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

#### Iniziative e azioni

I comuni verificano i dati conoscitivi e individuano eventuali specifici elementi da sottoporre ad azioni di tutela e controllo.

### **5.3.22. Stagni, lanche e zone umide estese**

#### Definizione

Ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità: Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

#### Indirizzi strategici

Valorizzazione degli elementi esistenti e la creazione di habitat palustri eventualmente connessi ad impianti di depurazione, come ultimo stadio del processo (ecosistemi, filtro, ecc.) e la possibile fruizione a scopo didattico.

#### Disposizioni

A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietata la soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità;
- sono ammessi esclusivamente interventi di rinaturalizzazione anche con riferimento ai criteri di cui al Repertorio B del PTCP;
- deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici.

#### Iniziative e azioni

I comuni:

- verificano i dati conoscitivi;
- individuano eventuali specifici elementi da sottoporre ad azioni di tutela e controllo.

### **5.4. SCELTE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE**

#### Premessa

Basiano e Masate sono parte di un sistema territoriale, l'area Adda/Martesana nello specifico, che vede la presenza di una serie di servizi di livello sovracomunale in grado di offrire un insieme di funzioni e di 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 dei due comuni (Vimercate, Trezzo sull'Adda e Cassano d'Adda per citare quelli più importanti).

#### Obiettivi

Il piano indica l'obiettivo principale nel mantenimento dell'attuale sistema dei servizi e, soprattutto in prospettiva futura, nel 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, sono alcuni dei progetti previsti.

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 l'ampliamento del PLIS Rio Vallone e il secondo l'individuazione a Masate di un'area per l'insediamento di attività ricreative, sportive, per il tempo libero e, in generale, di servizi alla persona.

#### Azioni

Prosecuzione del lavoro di approfondimento in corso con i comuni dell'Adda per una riorganizzazione dei servizi di livello sovracomunale, a seguito della nascita della nuova provincia di Monza e Brianza.

Prosecuzione del lavoro all'interno del Piano d'Area Adda/Martesana, per l'elaborazione di una strategia comune di sviluppo delle potenzialità dell'area e l'approfondimento di alcune tematiche progettuali (Parco della Martesana e Piano dei Servizi d'area).

#### 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.

## **6. MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

Il capitolo conclusivo sviluppa il confronto tra le proposte del Documento di Piano e gli obiettivi principali dei piani sovracomunali, in particolare del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.

Sono stati selezionati una serie di temi per la descrizione delle modalità di recepimento delle previsioni del PTCP: gli effetti del PTCP, le indagini di approfondimento, la definizione del centro storico, la valutazione dell'attuazione del PRG vigente, la definizione del suolo urbanizzato e la stima degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, la definizione di strategie insediative di riqualificazione della frangia urbana, la individuazione degli ambiti agricoli e dei corridoi ecologici<sup>27</sup>.

### *Effetti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 4 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:

- Indirizzi: disposizioni che fissano obiettivi per la pianificazione;
- Direttive: disposizioni che fissano modalità da osservare nella pianificazione;
- Prescrizioni: disposizioni relative alle individuazioni delle diverse caratteristiche territoriali ed alla loro disciplina.

Le prescrizioni dirette (comma 5) incidono direttamente sui beni vincolati e prevalgono sulle disposizioni comunali vigenti e riguardano, ad esclusione dei territori all'interno dei parchi regionali, regolati dai relativi PTCP:

- aree soggette a vincoli vigenti D.Lgs. n° 490/1999 (artt. 2, 139 e 146);
- aree sottoposte a PAI vigente (art. 16 Nda PTCP);
- elementi esattamente individuabili quali fontanili (art. 34.3.a.), geositi (art.52), alberi monumentali (art. 65), anche se non ricadenti nelle due fattispecie precedenti.

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

Gli ambiti interessati dalle prescrizioni dirette sono illustrati nella tavola Dp.03. 10 – Ricognizione dei vincoli esistenti, nella tavola Dp.05.4 – Carta del paesaggio; cui si aggiungono, all'interno del Piano delle Regole, la tavola Pr.04.4. – Repertorio dei vincoli sovraordinati e la tavola Pr.04.5 – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia paesistica e ambientale.

---

<sup>27</sup> Le valutazioni sono state svolte secondo i contenuti del documento per la valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP a cura della Direzione Centrale Pianificazione e Assetto del Territorio della Provincia di Milano, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n° 332 del 24 maggio 2006.

Le prescrizioni indirette (comma 6) non sono immediatamente precettive, ma hanno valore di indirizzi per la pianificazione comunale; il PGT individua nel dettaglio tali ambiti e ne fissa la regolamentazione di dettaglio. Le prescrizioni indirette riguardano:

- le aree di rilevanza sovracomunale (art. 81);
- gli ambiti e gli elementi a valenza paesistica e di difesa del suolo esterni alle aree subordinate a prescrizioni dirette; i varchi funzionali ai corridoi ecologici (art. 59);
- gli ambiti e gli elementi a valenza paesistica e di difesa del suolo, all'interno dei Parchi locali di interesse sovracomunale e disciplinati da appositi elaborati (Piano Particolareggiato del PLIS Rio Vallone).

Il PGT individua nel dettaglio gli ambiti con prescrizione indiretta, a partire dall'individuazione e dai criteri fissati dalla Provincia, e precisarne la regolamentazione. Il Documento di piano contiene il repertorio dei vincoli sovraordinati e definisce i criteri, da sviluppare nel Piano delle regole e nel Piano dei servizi, per regolamentare le prescrizioni.

#### Indagini di approfondimento

Le indagini di approfondimento a seguito dei temi esposti dal PTCP sono state effettuate durante l'intero periodo di svolgimento dell'incarico, periodo 2006-2008 e si sono rivolte soprattutto all'articolazione delle informazioni sulla presenza di beni storico-architettonici, sul sistema ambientale e sui valori paesaggistici.

#### Definizione del Centro storico

L'articolo 36 del PTCP riprendendo l'indicazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (cfr. articolo 19), ribadisce che la base tecnica di riferimento per la definizione delle zone A dei centri storici, ai sensi del DM n° 1444/68, è l'ultima carta ottocentesca dell'Istituto Geografico Militare, nel nostro caso la levata del 1888.

La definizione di zona A, introdotta dal citato decreto è “... *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi*” (art. 2 DM n° 1444/1968).

Il PTCP individua un perimetro di riferimento e lo riporta nella tavola 3. Il perimetro indicato dal PTCP pare definito sulla base di letture estese degli insediamenti esistenti a quella soglia storica.

Nella tavola allegata Dp.03.4. – Evoluzione storica della struttura urbana è riportata l'evoluzione storica del tessuto edificato e del sistema delle infrastrutture di Basiano e Masate.

L'immagine riportata sull'odierna base cartografica mostra come sia ancora possibile, seppure vi siano state alcune modifiche significative, riconoscere planimetricamente un tessuto di origine storica, anche se ormai non sembra aver particolare significato parlare di contesto in ambiente storico, ma di un ambito di interesse storico stratificato su impianto originario, oltre alla presenza di alcuni edifici di interesse storico che si collocano in un contesto urbano rinnovato e modificato nel corso del tempo.

Il Documento di piano conferma questa impostazione, oltre all'individuazione di alcuni altri singoli edifici presenti alla soglia del 1888: la proposta è quella di delimitare un unico ambito della città storica antica e moderna che individua sia il nucleo di formazione storico, sia gli edifici e gli ambiti meritevoli di essere sottoposti ad una normativa di tutela, suddividendoli in ambito delle identità di interesse storico-culturali e ambito storico

stratificato su impianto originario. Tale perimetro è più ampio rispetto a quello IGM 1888, in quanto considera, oltre agli edifici, anche le aree di pertinenza funzionale agli edifici stessi.

Il Documento di piano articola un primo elenco di indirizzi per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore storico e testimoniale nella parte relativa alla tutela storica.

#### Individuazione degli ambiti agricoli e dei corridoi ecologici

L'individuazione degli ambiti agricoli è stata effettuata con l'intento di consolidare e valorizzare assetti economici stabili ed assegnare nuovi elementi per una tutela attiva, mediante l'integrazione con nuove attività legate alla fruibilità e al tempo libero.

Lo schema di individuazione delle aree destinate alle attività agricole, è illustrato nella Tavola Dp.05.5. – Carta del paesaggio.

Lo strumento principale del consolidamento del settore agricolo è la proposta di ampliamento del Parco locale di interesse sovracomunale Rio Vallone, ed è articolata e specificata nella Tavola Pr.04.5. – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale.

Il criterio di individuazione dei corridoi ecologici o delle aree di valenza naturalistica è descritto nel capitolo 8.3.3. – Tutela ambientale e paesaggistica; le tavole di riferimento sono la tavola Dp.05.4. – Carta della sensibilità paesistica e la tavola Dp.05.5. – Carta del paesaggio, unitamente alla tavola Pr.04.5. – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale.

#### Valutazione dell'attuazione del PRG vigente

L'art 84 del PTCP "Consumo del suolo non urbanizzato" fissa una condizione preliminare per accedere a nuove previsioni di espansione.

E' necessario aver attuato, condizione è l'adozione del piano attuativo, il 75% delle previsioni in ambiti di espansione, misurate in superficie lorda di pavimento, per i due settori residenziale ed non residenziale.

Il criterio di classificazione attuato/non attuato attiene ad una categoria urbanistica e non edilizia: si riferisce alla presenza dello strumento urbanistico attuativo, almeno adottato, e non alla realizzazione fisica delle previsioni del piano attuativo. Si considera cioè attuato un ambito il cui processo di pianificazione complesso, piano generale e piano attuativo, sia stato concluso.

Il campo di ricerca compende i soli ambiti di espansione (zone C – espansione residenziale e zone D – espansione per attività economiche – del DM n° 1444/68) subordinati a piano attuativo.

La situazione di Basiano e Masate al dicembre 2007 è di parziale attuazione delle previsioni residenziali e non residenziali, come analiticamente illustrato nel paragrafo 8.4.1. della presente relazione.

Per quanto riguarda la residenza, Basiano ha un livello di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico precedente pari al 55%, mentre Masate ha un livello di attuazione pari all'86%: per entrambi i comuni, ma soprattutto per Masate, gli interventi in fase di attuazione sono importanti e consentiranno di raggiungere nei prossimi anni le percentuali di attuazione indicate in precedenza.

Per quanto riguarda le destinazioni non residenziali, Basiano ha un livello di attuazione delle previsioni pari all'88%, mentre Masate ha un livello pari al 77%.

#### Definizione di suolo urbanizzato

L'art. 84 "Consumo del suolo non urbanizzato" e la tabella 3 "Classi di consumo di suolo e relativi incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata" indicano le modalità per il computo della dimensione complessiva delle espansioni nei nuovi strumenti urbanistici.

Basiano e Masate appartengono al tavolo interistituzionale dell'Adda/Martesana, le valutazioni condotte stimano la superficie urbanizzata al 39,50% del territorio comunale per il primo comune e al 20,86% per il secondo comune: la quota di incremento ammessa per i Comuni dell'Adda/martesana con superficie urbanizzata compresa tra 31 e 40% è pari al 3%, mentre per i comuni con superficie urbanizzata compresa tra 21 e 30% è pari al 4%.

Nel dettaglio, per Basiano su un totale di 4.631.403 mq di territorio comunale, sono urbanizzati 1.829.404 mq, pertanto la quantità massima di possibile espansione è pari a 54.882 mq; mentre per Masate su un totale di 4.365.089 mq di territorio comunale, sono urbanizzati 981.054 mq, pertanto la quantità massima di espansione è pari a 39.242 mq.

Il PTCP specifica che per superficie urbanizzata si intende la somma delle superfici esistenti e di quelle programmate con piano attuativo – ad uso residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi ed attrezzature pubbliche urbane, nonché per attrezzature di interesse generale, ad esclusione dei parchi urbani e territoriali - misurata alla data di adozione dello strumento urbanistico.

La disposizione non si applica a previsioni di aree per interventi di rilevanza sovracomunale di cui all'art. 81 del PTCP, in quanto soggetti a preventiva redazione di piano attuativo di interesse sovracomunale o a strumento di pianificazione e programmazione negoziata cui partecipano la Provincia, le amministrazioni dei comuni contermini e le altre amministrazioni interessate.

La individuazione cartografica del suolo urbanizzato è riportata nell'elaborato Dp.05.3a – Verifica del consumo di suolo, allegata al Documento di piano.

#### Il consumo di suolo del Piano di Governo del Territorio

Gli interventi di nuovo insediamento proposti dal piano riguardano interventi che incidono nella struttura urbana, ed interventi di riqualificazione delle aree di frangia e gli ambiti di trasformazione diffusa.

Le trasformazioni diffuse sono riferite ad ambiti interni al perimetro del suolo urbanizzato (art. 84 PTCP) o ambiti comunque già edificati.

La stima delle quantità di suolo impegnate, corrispondente alla superficie territoriale, è la seguente:

- ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale  
- ACR: 45.017 mq per Masate
- ambiti di di completamento del tessuto consolidato a prevalente presenza di attività economiche - ACE: 16.137 mq per Basiano
- ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche – ATU: 429.271 mq per Basiano e 169.505 mq per Masate.

La quantità di occupazione di nuovo suolo prevista dal PGT, così come calcolato nella tavola Dp.05.3a., è la seguente:

- per Basiano il consumo di suolo è pari a 283.584 mq, cui occorre detrarre 194.174 mq di aree a verde fruibile di interesse ambientale e paesaggistico, previsti all'interno degli ambiti di completamento e di trasformazione;
- per Masate il consumo di suolo è pari a 187.199 mq, cui occorre detrarre 120.996 mq di aree a verde fruibile di interesse ambientale e paesaggistico, previsti all'interno degli ambiti di completamento e di trasformazione.

Per entrambi i comuni, il consumo di suolo previsto dal PGT è superiore a quello consentito dalla Tabella 3 delle Nda del PTCP: infatti, per Basiano a fronte di un incremento massimo consentito dal PTCP di 54.882 mq, vi è un consumo di suolo pari a 89.410 mq, per Masate a fronte di incremento massimo di 39.242 mq, vi è un consumo di suolo pari a 66.213 mq.

Vi è quindi la necessità, per dare completa attuazione alle previsioni del PGT, di utilizzare il meccanismo premiale previsto dagli articoli 93 e 95 delle Nda del PTCP.

#### Strategie di riqualificazione delle aree degradate e delle aree di frangia urbana

La localizzazione degli interventi rispetto all'area urbana consolidata è la seguente:

- i centri cittadini: avvio di un insieme articolato e coordinato di interventi finalizzati a rinnovare completamente il "cuore" del tessuto urbano, attraverso la creazione di un sistema di "luoghi centrali" punti di riferimento per tutti i cittadini, con la presenza di servizi di interesse pubblico, funzioni ed attività variegate;
- la parte nord di Basiano: creare opportunità di trasformazione urbanistica ed ambientale, per attuare interventi di qualità, caratterizzati da un elevato livello di vivibilità, all'interno di un disegno unitario e coordinato di sviluppo del territorio (residenza lungo via Pirandello ed attività economiche lungo viale delle Industrie);
- la parte sud/ovest di Masate: come occasione per avviare un processo di trasformazione guidato e coordinato del territorio, individuando un insieme di funzioni coerenti con il tessuto esistente (residenza nella parte più ad ovest ed attività economiche nella parte sud, lungo via Risorgimento-via Confalonieri);
- il corridoio dell'attuale tracciato della SP179 Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda e della provinciale Trezzano Rosa-Cambiago: occasione per ridisegnare parti importanti di territorio, creando un sistema di aree con valenza ambientale e paesaggistica in grado di mitigare la presenza dei traffici di interesse sovralocale.

La strategia delle trasformazioni del piano è rivolta principalmente alla qualificazione delle aree di frangia urbana e delle aree collocate lungo le infrastrutture viarie.

#### Indicatori di sostenibilità – art 86 e tab. 4 delle Nda PTCP

La valutazione della situazione esistente ed il confronto sugli obiettivi di piano permette di formulare direttive puntuali alle due fasi generali e operative del Piano di Governo del Territorio: il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

La Tavola Dp.05.3b. riassume e rappresenta gli elementi che compongono i diversi indicatori di sostenibilità.

#### II. Il riuso del territorio urbanizzato

Le aree di completamento del tessuto consolidato assommano a 220.214 mq per Basiano e 165.313 mq per Masate di superficie territoriale.

Le aree di nuovo insediamento assommano a 429.271 mq per Basiano e 169.505 mq per Masate di superficie territoriale.

Il rapporto percentuale è pari a 51,30% per Basiano e 97,53% per Masate: si tratta di valori superiori rispetto a quello minimo indicato dal PTCP come valore di riferimento (Valore raccomandato =  $V > 10\%$ ).

#### I2. Permeabilità dei suoli urbani

Il Documento di Piano stabilisce la seguente direttiva per le fasi gestionali del PGT – Valutazione della pianificazione attuativa di dettaglio: migliorare di una quota pari al 5% il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria, partendo dai seguenti valori:

	Espansione	Trasformazione /Completamento
Residenza-Terziario-Tempo Libero	40%	40%
Attività produttive e Commerciali	15%	15%

Tali parametri sono aggiuntivi rispetto ai fondamentali principi di gestione delle acque meteoriche.

#### I3. Dotazione di aree verdi piantumate

La dotazione complessiva di aree verdi indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi è pari a 577.518 mq per Basiano e 472.621 mq per Masate, con un incremento del 134,34% per Basiano e del 160,32% per Masate rispetto alle previsioni contenute nel precedente strumento urbanistico.

All'interno delle previsioni di nuove aree boscate, vi è anche la presenza di 280.000 mq di aree comprese all'interno del perimetro del PLIS Rio Vallone e di quelle previste<sup>28</sup>, che dovranno essere boscate, in accordo con l'ente gestore e all'interno di un progetto complessivo.

A titolo di confronto si ricorda che, per i Comuni con indice di consumo di suolo (ICS), compreso tra il 25-40%, la Provincia fissa un valore minimo di aree verdi piantumate pari all'8% della superficie comunale: per entrambi i comuni i valori di riferimento sono superiori a quello indicato come valore raccomandato dal PTCP (Basiano 12,47% e Masate 10,83%).

#### I4. Frammentazione degli insediamenti produttivi

La superficie territoriale delle aree produttive aumenta, passando da 684.077 mq a 778.508 mq per Basiano e da 144.172 mq a 284.070 mq per Masate; mentre il perimetro delle aree produttive, espresso in metri lineari, aumenta da 9.758 ml a 10.984 ml per Basiano e da 3.859 ml a 4.478 ml per Masate.

Pertanto, l'indicatore che rappresenta questo parametro diminuisce leggermente da 1,43% a 1,41% per Basiano e diminuisce in modo più vistoso, da 2,67% a 1,58% per Masate: per entrambi i comuni è rispettato il valore raccomandato dalla Provincia ( $V = < 2$ ).

#### I5. Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane

Basiano e Masate non sono dotate di infrastrutture di trasporto pubblico su ferro.

#### I6. Dotazione di piste ciclo-pedonali

<sup>28</sup> 100.000 mq nel comune di Basiano e 180.000 mq nel comune di Masate.



La dotazione di piste ciclo-pedonali proposte dal PGT, per Basiano è pari a 17.713 metri lineari, contro gli attuali 1.241 metri lineari, per Masate è pari a 18.421 metri lineari, contro gli attuali 4.875 metri lineari.

La lunghezza della rete viabilistica passa da 6.868 a 7396 metri lineari per Basiano e rimane invariata a 6.000 metri lineari per Masate.

La dotazione è pari a 239,49% per Basiano e a 307,02% per Masate.

La dotazione proposta dal Documento di piano stabilisce per il Piano delle regole ed il Piano dei servizi il raggiungimento di questo obiettivo, ben superiore alla soglia minima stabilita dalla Provincia ( $V > 15\%$ ).

#### I7. Connettività ambientale

Sono state individuate quattro linee di connettività: una lungo il corso del torrente Rio Vallone, l'altra lungo il canale Villoresi, l'altra lungo il corso del torrente Trobbia e l'altra lungo il corso del torrente Gura.

L'obiettivo è quindi quello di potenziare e migliorare il sistema delle linee di connettività ambientale.

#### Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale (art. 94 e tab. 5 delle Nda PTCP)

Si indicano esemplificazioni delle politiche e azioni promosse con il piano, distinte per temi e argomenti individuati dall'articolo 94 del PTCP.

#### P1. Attuazione di almeno uno dei Programmi di Azione Paesistica (art. 70 Nda PTCP)

I Comuni di Basiano e Masate intendono partecipare alla promozione e attuazione di uno o più programmi di azione paesistica. In particolare si sottolineano alcuni temi per tali programmi:

A) Percorsi ciclopedonali, in particolare di collegamento con il territorio dell'Adda e del Vimercatese, in attuazione del progetto di mobilità sostenibile elaborato con i comuni dell'Adda/Vimercatese, all'interno dei processi di Agenda 21;

B) le Amministrazioni Comunali intendono promuovere progetti di riqualificazione ambientale e paesistica delle aree lungo la SP179 Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda e lungo la strada provinciale Cambiagio-Trezzo Rosa, quale occasione per interventi di ricostituzione della continuità territoriale;

C) l'Amministrazione Comunale intende proporre alla valutazione dell'Ente gestore del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rio Vallone, la possibilità di inserire ulteriori aree del territorio comunale, all'interno del perimetro del parco.

#### P2. Attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile

I Comuni di Basiano e Masate hanno da anni attivato il percorso di Agenda 21 con i comuni dell'Adda e del Vimercatese.

La redazione del piano è stata accompagnata da processi di partecipazione degli attori locali: nel futuro, è prevista la possibilità di avviare il percorso di Agenda 21 comunale.

#### P3. Valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana

Il piano individua gli ambiti interessati da interventi di trasformazione per insediamenti urbani integrati l'introduzione della valutazione sperimentale di compatibilità paesistica e ambientale: tutti gli ambiti di trasformazione saranno interessati da valutazione di compatibilità paesistico e ambientale.

#### P4. Previsione di criteri progettuali e di interventi di riqualificazione ambientale

Il piano ha assunto il riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale (politiche per l'ambiente e il paesaggio) e, in modo particolare, per tutti gli interventi di sistemazione delle aree con funzione ambientale e paesaggistica.

P5. Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi per l'uomo

Il piano assume una direttiva specifica (politiche per l'ambiente).

Il Documento di piano e il Piano delle regole articolano una serie di temi e di impegni per tutti i nuovi interventi, compreso l'impegno a redigere apposito regolamento edilizio, basato su predetti criteri. Tra l'altro, si evidenzia, che in collaborazione con l'Associazione dei Comuni dell'Adda è in fase di elaborazione avanzata un regolamento edilizio ispirato ai principi della sostenibilità e della compatibilità.

P6 Attuazione di programmi per il governo della mobilità urbana

I Comuni non sono dotati di piano urbano del traffico.

Il PGT provvede ad una prima classificazione della rete stradale e alla definizione di un progetto unitario relativo al sistema dei parcheggi pubblici (elaborato Pr.04.3 – Sistema della mobilità e classificazione della rete viabilistica).

Dal 2006 è in corso un tavolo di lavoro, sempre con i comuni del Vimercatese e dell'Adda, che ha predisposto la rete dei percorsi ciclabili e pedonali, ed è stato presentato alla Provincia di Milano.

P7. Localizzazione, all'interno del territorio comunale, di impianti o attrezzature intrusive di interesse sovracomunale

Nel territorio comunale di Basiano vi è la presenza del tracciato dell'Autostrada A4, che attraversa in direzione est-ovest la parte nord del territorio comunale.

P8. Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio

Il piano individua le modalità per l'attivazione e l'incentivazione di politiche urbane e commerciali, da attuare anche in collaborazione con i comuni vicini. In misura più dettagliata ed approfondita, sarà il Piano per la programmazione degli insediamenti commerciali che metterà a punto progetti e modalità di intervento per agevolare la presenza della rete commerciale all'interno del tessuto urbano.

P9. Organizzazione di un Sistema Informativo Territoriale comunale coordinato con quello provinciale

Allo stato attuale i due comuni non dispongono di un sistema informativo strutturato ed organizzato: l'attività di rilievo e di costruzione del quadro conoscitivo del PGT<sup>29</sup>, costituisce occasione per avviare un percorso che vedrà le Amministrazioni Comunali impegnate nella creazione di un SIT comunale. Anche in questo caso, verrà messo a punto un sistema informativo in collaborazione con l'Associazione dei Comuni dell'Adda.

P10. Sostegno all'edilizia residenziale sociale

Il piano individua le modalità per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica – ERP, in proprietà ed in affitto, per un totale complessivo di 15.221 mq di superficie lorda di pavimento per Basiano e di 6.930 mq di slp per Masate.

Si tratta, per entrambi i comuni, di diritti edificatori a disposizione diretta degli enti pubblici.

P11. Sostegno alla conservazione e valorizzazione di insediamenti e di elementi di interesse storico-architettonico e al recupero architettonico ed urbanistico dei centri e dei nuclei storici

---

<sup>29</sup> In particolare vedi elaborato Dp.01 – Relazione illustrativa-Parte prima, compreso l'Allegato statistico e l'elaborato Pr.01. – Relazione illustrativa del Piano delle Regole.

Il piano articola obiettivi e criteri per la conservazione e valorizzazione degli insediamenti di interesse storico e architettonico e di testimonianza documentale, oltre ai nuclei cascinali di formazione storica<sup>30</sup>. Oltre agli insediamenti ed agli edifici, sono oggetto di indicazioni anche i percorsi storici e gli spazi pubblici, gli elementi di interesse ambientale e paesistico.

P12. Recupero delle aree dismesse attraverso interventi di trasformazione urbana caratterizzati da mix funzionali e soluzioni progettuali atte a garantire un adeguato inserimento paesistico-ambientale ed alla salvaguardia del territorio e del verde urbano

Il piano non ha dovuto affrontare particolari problemi di dismissione e di degrado urbano. Sono invece diversi gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato sia a destinazione residenziale, sia per attività economiche: il piano pone alla base di questi interventi la valutazione di compatibilità paesistica ed ambientale, finalizzati al raggiungimento dei migliori livelli di integrazione con il tessuto esistente ed all'incremento della dotazione di aree e spazi verdi.

Il meccanismo premiale (artt. 93, 95 e tabb. 6,7 e 8 delle NdA del PTCP)

Dagli indicatori di sostenibilità si raggiunge un punteggio così composto:

<b>Indicatori di sostenibilità</b>	<b>Basiano</b>	<b>Masate</b>
I1 – Riutilizzo del territorio urbanizzato	3	3
I2 – Permeabilità dei suoli urbani	2	2
I3 – Dotazione di aree verdi piantumate	2	2
I4 – Frammentazione degli insediamenti produttivi	1	1
I6 – Dotazione di piste ciclopedonali	2	2
I7 – Connettività ambientale	2	2
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Dalle politiche e dalle azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale si raggiunge un punteggio così articolato:

<b>Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale</b>	<b>Basiano</b>	<b>Masate</b>
P1 – Attuazione di almeno uno dei Programmi di Azione Paesistica	0,5	0,5
P2 – Attuazione di almeno uno dei percorsi formali di sviluppo sostenibile	0,5	0,5
P3 – Valutazione di compatibilità paesistico-ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana	0,5	0,5
P4 – Previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale	0,5	0,5

<sup>30</sup> In particolare vedi gli elaborati Pr.04.6a. – Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti e Pr.04.6b - Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti per Basiano e Pr.04.6c. – Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti e Pr.04.6d - Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti per Masate.

Comune di Basiano e Masate - Piano di Governo del Territorio  
Documento di Piano - Relazione illustrativa

P5 – Sostegno all’edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l’introduzione di un sistema dir equisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali, e a favorire l’impiego di materiali compatibili con l’ambiente e non noicivi all’uomo	0,5	0,5
P6 – Attuazione di almeno un programma per il governo della mobilità urbana	0,5	0,5
P7 – Localizzazione all’interno del territorio comunale di impianti o attrezzature intrusive di interesse sovracomunale	0	0
P8 – Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio	0,5	0,5
P9 – Organizzazione di SIT comunale, coordinato con quello provinciale	0,5	0,5
P10 – Sostegno all’edilizia residenziale sociale	0	0
P11 – Conservazione e valorizzazione centri e nuclei storici	0,5	0,5
<b>Totale</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>

Il totale dei punti premio è di 16,5 per Basiano e 16,5 per Masate; secondo il meccanismo premiale indicato nella tabella 8 delle norme del PTCP, il livello raggiunto è il III per entrambi i comuni, che permette la scelta tra due opzioni:

- premio per quanto riguarda l’opzione “Suolo”, ovvero accedere ad un incremento di possibilità di consumo di suolo di un ulteriore 3%;
- premio per quanto riguarda l’opzione “Cofinanziamenti”, ovvero l’acquisizione di incentivi economici per la realizzazione di interventi di interesse sovracomunale pari al 60% di cofinanziamento provinciale su un valore di riferimento di 1.500.000 € per ciascun comune.

Come anticipato in precedenza, vi è la necessità di ricorrere al meccanismo premiale per poter dare concreta attuazione alle previsioni di PGT. Pertanto, sia il comune di Basiano, che quello di Masate, dispongono di un possibile incremento di suolo pari al 3%, che consiste in 56.529 mq per il primo e 30.609 mq per il secondo. Utilizzando il meccanismo premiale la situazione è la seguente:

- per Basiano, a fronte di un consumo di suolo proposto dal PGT di 89.410 mq, vi è una possibilità di consumo di suolo pari a 111.411 mq;
- per Masate, a fronte di un consumo di suolo proposto dal PGT di 66.213 mq, vi è una possibilità di consumo di suolo pari a 69.851 mq.

Pertanto, per entrambi i comuni, utilizzando anche il meccanismo premiale, è rispettato il limite massimo di consumo di suolo previsto dal PTCP.