



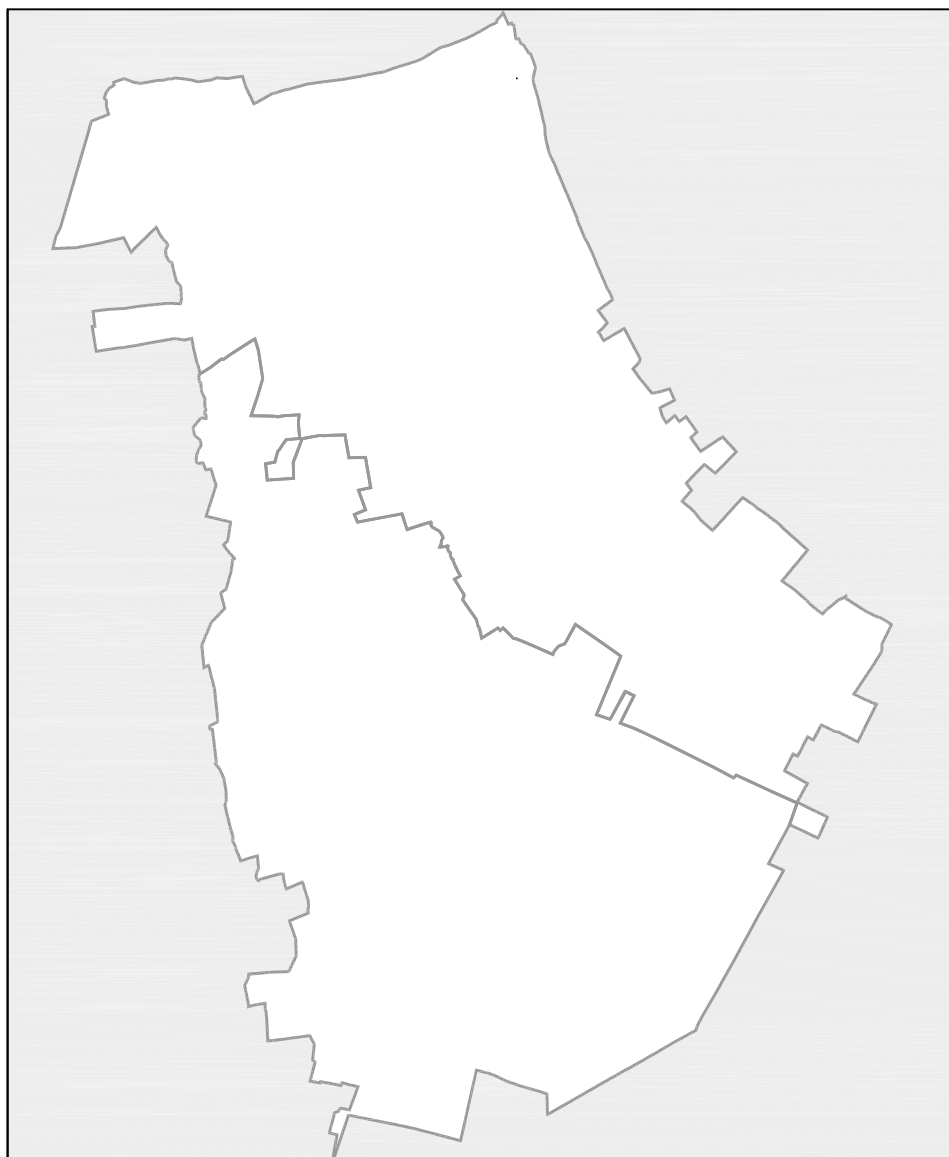
**Unione dei Comuni di Basiano e Masate**

Provincia di Milano



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

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



**il Sindaco:**

Douglas De Franciscis

**l'Assessore all'Urbanistica:**

Antonio Bruno

**Ufficio Urbanistica:**

arch. Marco Gorla  
arch. Chiara Lissoni

**Progettista:**

arch. Luigi Moriggi

**Collaboratori:**

urb. Stefano Barengli  
arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione  
n° 40 del 21.10.2015

Delibera consiliare di approvazione  
n° .... del .....

Pubblicazione BURL serie  
n° .... del .....

Data

Aggiornamento a seguito approvazione  
controdeduzioni alle osservazioni : Aprile 2016

**Pr.01**

**Piano delle Regole**

Relazione illustrativa

## INDICE

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>4</b>
2.1. Le proposte progettuali e di intervento della variante .....	4
2.2. Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.....	13
2.3. Le modifiche a seguito dell'esame delle osservazioni.....	27
<b>3. AMBITI ED AREE DI VALORE AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO .....</b>	<b>29</b>
3.1. Elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica .....	29
3.2. Aspetti di carattere normativo .....	30
<b>4. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO .....</b>	<b>33</b>

## **1. INTRODUZIONE**

La presente variante al Piano delle Regole si propone di affrontare alcune questioni puntuali legate ad aspetti progettuali ed attuativi del vigente Piano di Governo del Territorio, confermando comunque tutti gli obiettivi di carattere strategico e di politica territoriale e di identità del tessuto urbano consolidato, definiti dal vigente strumento di governo del territorio e di gestione degli interventi, qual' è appunto il Piano delle Regole.

Vengono quindi confermati tutti gli obiettivi progettuali relativi a:

- regolamentazione e definizione delle modalità di intervento, orientate alla tutela ed alla riqualificazione, della città storica;
- regolamentazione degli interventi nella città consolidata, orientati a migliorare la qualità complessiva del tessuto edificato esistente;
- aree ed elementi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, che continueranno a svolgere una funzione determinante nel sistema territoriale di Basiano, attraverso un sistema di interventi e di norme finalizzate alla valorizzazione, alla conservazione e al potenziamento della loro presenza all'interno del territorio comunale.

Viceversa, le proposte di variante incidono sugli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT, ridefinendo gli obiettivi quantitativi del Piano – tendenza insediativa, dimensionamento del Piano, dotazione di servizi, previsioni quantitative per quanto riguarda le destinazioni residenziali e le attività economiche – e le politiche di intervento, con una serie di ricadute progettuali minime all'interno del tessuto consolidato che, come verrà illustrato successivamente, è interessato da una serie di interventi puntuali di ridefinizione delle progettualità di intervento.

Un'ulteriore contenuto della variante è quello relativo alle modifiche ed integrazioni, anche in questo caso puntuali e mirate, proposte all'apparato normativo del piano e, nello specifico, alle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole – elaborato Pr.03 – e alle definizioni generali per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio – elaborato PGT.02.

Pertanto, la presente relazione illustrativa evidenzia nei primi paragrafi le modifiche introdotte dalla variante al Piano delle Regole e, di conseguenza, aggiorna solamente le parti di relazione che vengono modificate dalla variante, rimandando alla relazione illustrativa del precedente Piano delle Regole, elaborato Pr.01 – Relazione illustrativa, per gli aspetti relativi al quadro conoscitivo (Parte Prima dell'elaborato Pr.01) e per gli aspetti relativi alla regolamentazione della tutela della città storica (Parte Seconda – Capitolo 3 dell'elaborato Pr.01) e della città consolidata (Parte Seconda – Capitolo 4), per il repertorio dei vincoli sovraordinati (Parte Seconda – Capitolo 6) e per l'impostazione delle norme (Parte Seconda – Capitolo 7), mentre vengono completamente aggiornati il capitolo relativo alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico (Parte Seconda – Capitolo 5), a seguito della definizione degli elementi della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale e delle indicazioni contenute nell'adeguamento alla L.R. n° 12/2005 del PTCP della Provincia di Milano, che ha acquisito efficacia nel marzo 2014 e quello riguardante la descrizione quantitativa delle previsioni di piano (Parte Seconda – Capitolo 8).

Compongono la Variante al Piano delle Regole, i seguenti elaborati:

Elaborati prescrittivi

Pr. 01.	Relazione Illustrativa
Pr.03.	Norme Tecniche di Attuazione
Pr.04.1.	Ambiti funzionali di applicazione delle regole
Pr.04.2a/b	Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Basiano - Settori urbani (scala 1:2.000)
Pr.04.3.	Sistema della mobilità e classificazione della rete viabilistica
Pr.04.4a/b.	Repertorio dei vincoli sovraordinati
Pr.04.5.	Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale – Rete Ecologica Comunale
Pr.04.7.	Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana

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

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

Elaborati conoscitivi

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

Elaborati prescrittivi

Pr.04.6a.	Basiano. Nuclei di antica formazione – Insediamenti rurali di interesse storico. Classificazione degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)
Pr.04.6b.	Basiano. Nuclei di antica formazione –Insediamenti rurali di interesse storico. Modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti (scala 1:1.000)

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

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

## 2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

### 2.1. Le proposte progettuali e di intervento della variante

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

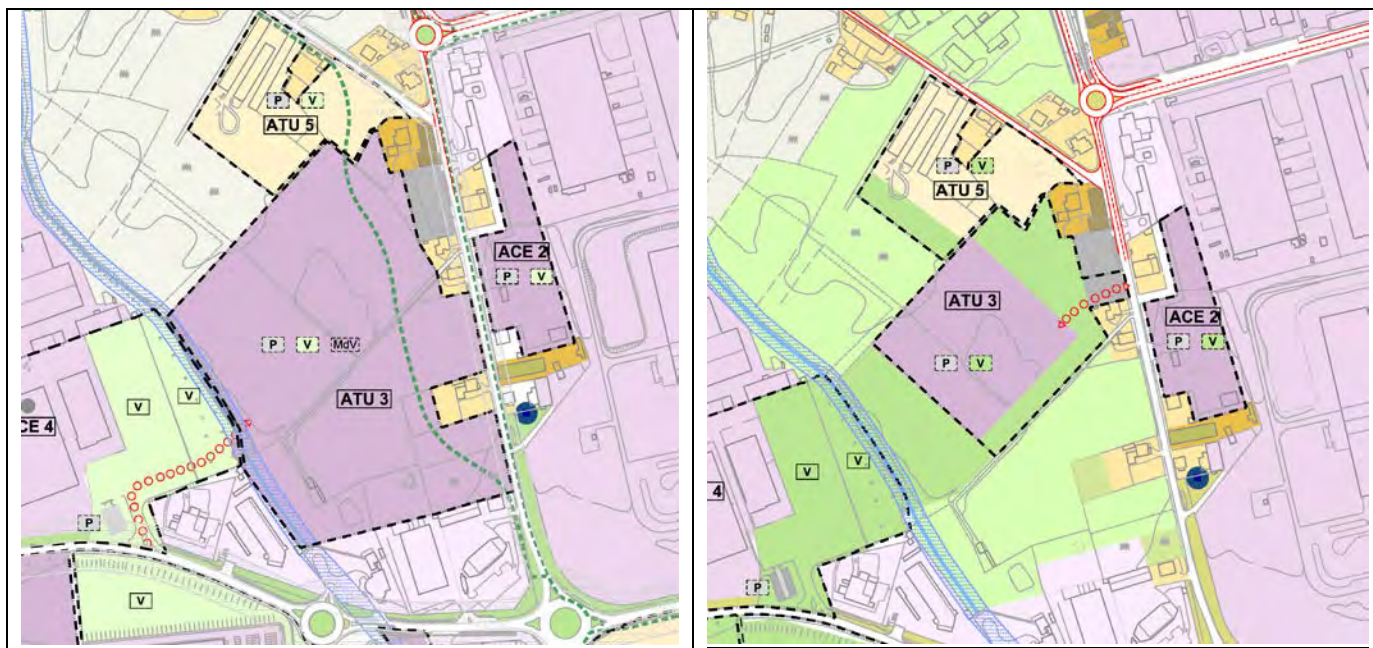
Infatti, si evidenzia che le modifiche introdotte al tessuto urbano consolidato dalla variante sono minime e non prevedono alcun incremento della pressione antropica sul territorio comunale.

E' opportuno suddividere le proposte di carattere progettuale introdotte dalla variante, in relazione ai tre diversi sistemi – infrastrutturale, insediativo e ambientale - che caratterizzano il territorio di Basiano.

#### Sistema infrastrutturale

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

#### Modifica viabilità di accesso da nord all'ambito ATU3



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

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

#### Sistema insediativo

E' il sistema maggiormente interessato dagli interventi proposti dalla variante, con evidenti ricadute soprattutto sul Documento di Piano e, in minima parte, anche sul Piano dei Servizi e riguarda, per ciò che concerne il Piano delle Regole:

- modifiche e integrazioni di ambiti di completamento del tessuto edificato;
- modifiche e integrazione al tessuto urbano consolidato.

Rinviando al Documento di Piano per le modifiche/integrazioni relative agli ambiti di trasformazione e al Piano dei Servizi per le modifiche relative alle aree di interesse pubblico, a seguire si illustrano i contenuti delle proposte di variante relative al Piano delle Regole.

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

<b>Ambiti di completamento - Principali argomenti di variante</b>
<b>ACE1 – via Porta – Cascina Abrisi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• aumento delle destinazioni funzionali ammesse all'interno dell'ambito, con l'inserimento di destinazioni di carattere artigianale (GF3.2), direzionale (GF4.2), attività di servizio alle persone e alle imprese (GF4.3) e servizi privati (GF6.1);</li><li>• mantenendo invariata la capacità edificatoria complessiva, assegnata all'ambito, incremento della SIp da realizzare all'interno dell'area, da 2.751 mc a 3.750 mc, con la conseguente riduzione della capacità edificatoria in trasferimento all'interno dell'ambito ATU4, da 5.500 mc a 4.500 mc;</li><li>• individuazione di un comparto autonomo all'interno dell'ambito ATU4.3, in cui trasferire la capacità edificatoria assegnata;</li><li>• ridefinizione dell'area di concentrazione della capacità edificatoria, mediante accorpamento lungo i lati sud-est dell'area.</li></ul> <p>La variante propone alcune modifiche minime che consentono di rafforzare le condizioni necessarie a dare attuazione all'ambito di completamento, che consentirà di recuperare e riqualificare un'area degradata e dismessa, lungo via C.Porta. A ciò si aggiunge una miglior definizione delle modalità e delle condizioni di trasferimento della capacità edificatoria assegnata alla proprietà all'interno dell'ambito di trasformazione ATU4.3.</p>
<b>AIP1 – via Roma</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• ridefinizione della capacità edificatoria in trasferimento all'interno dell'ambito di trasformazione ATU4, con un incremento da 1.600 mq a 2.200 mq. In sede di definizione dell'accordo con gli operatori, ed in relazione alla necessità dell'Amministrazione Comunale di effettuare interventi di interesse pubblico sull'area in</li></ul>

cessione, la capacità edificatoria riconosciuta ai privati potrà essere incrementata al massimo di ulteriori 600 mq di SIp;

- individuazione di un comparto autonomo all'interno dell'ambito ATU4.3, in cui trasferire la capacità edificatoria assegnata;
- riduzione della capacità edificatoria assegnata all'ambito, da 2.300 mq a 2.000 mq, per la realizzazione di edifici di interesse pubblico;
- in relazione allo stato di fatto, ridefinizione della destinazione delle aree e degli edifici pubblici che attualmente sono esistenti all'interno dell'ambito.

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

### ACE1 –Assetto urbanistico



A seguire vengono elencate, e successivamente individuate graficamente nella destinazione del vigente PGT e nella destinazione proposta dalla variante, le aree del tessuto urbano consolidato che la variante propone di modificare nella destinazione funzionale.

#### **Tessuto Urbano Consolidato - Principali argomenti di variante**

- area lato ovest via C.Porta: si tratta di un'area inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATU3 di cui si propone la classificazione a “Verde privato”;
- area lato ovest via C.Porta: si tratta di un'area inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATU3 di cui si propone la classificazione a “Verde privato”;
- area lato ovest via C.Porta: si tratta di un'area inserita all'interno dell'ambito di trasformazione ATU3 di cui si propone la classificazione, all'interno della Città delle

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

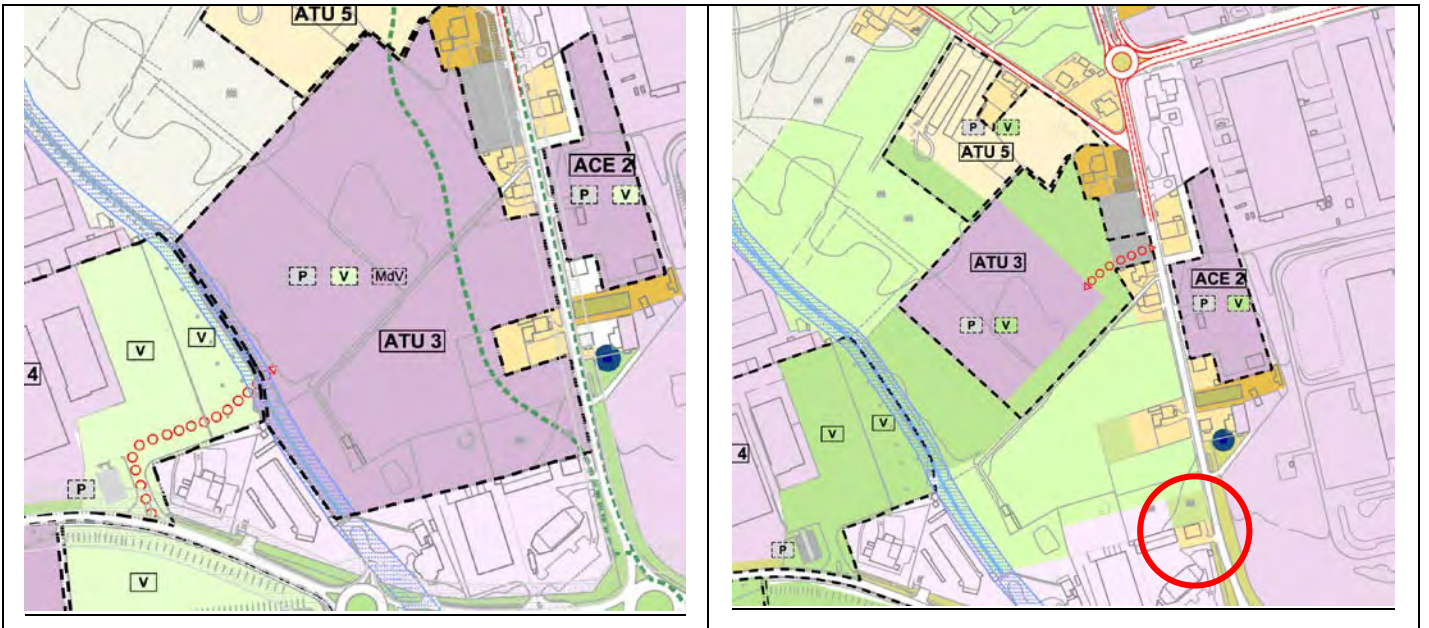
Si evidenzia che le modifiche alle destinazioni funzionali delle aree e degli edifici indicati in precedenza, derivano dall’accoglimento di istanze presentate dai proprietari e che tali modifiche riguardano esclusivamente gli ambiti funzionali del tessuto urbano consolidato, all’interno del Piano delle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

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

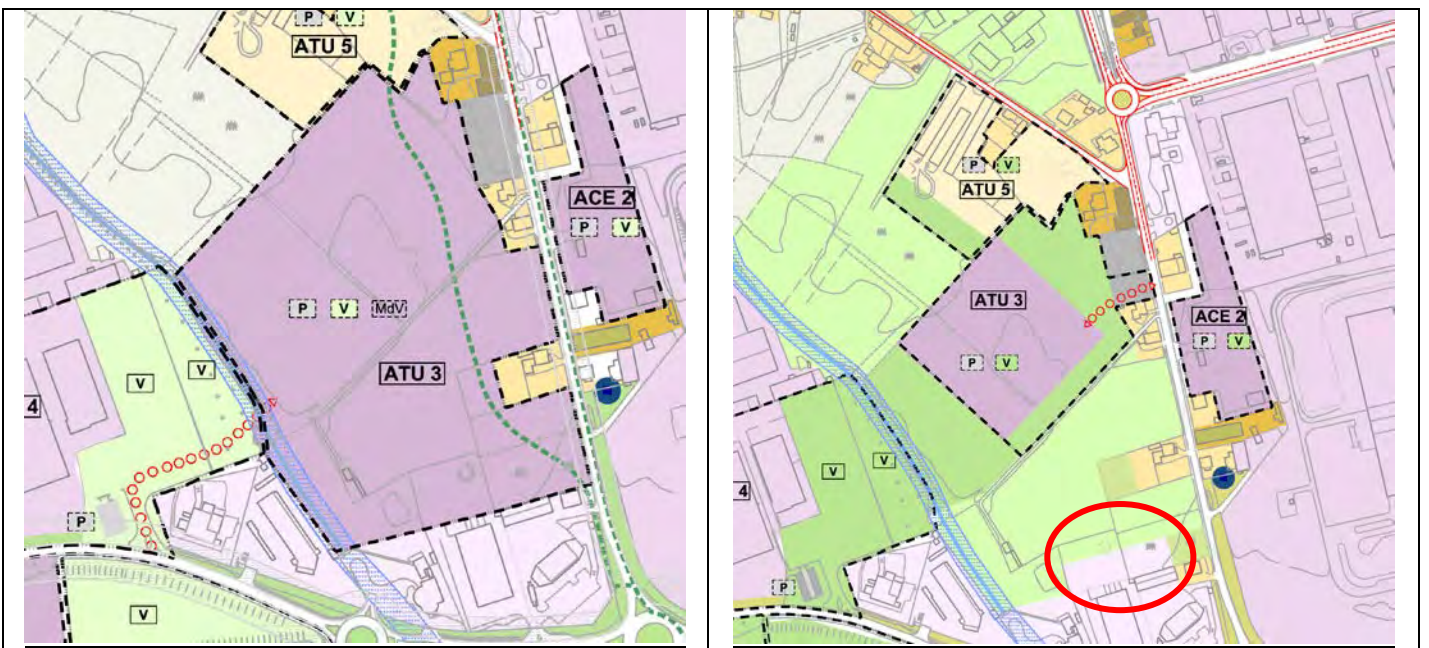




**Area via C.Porta. Da ATU3 a “Verde privato”**



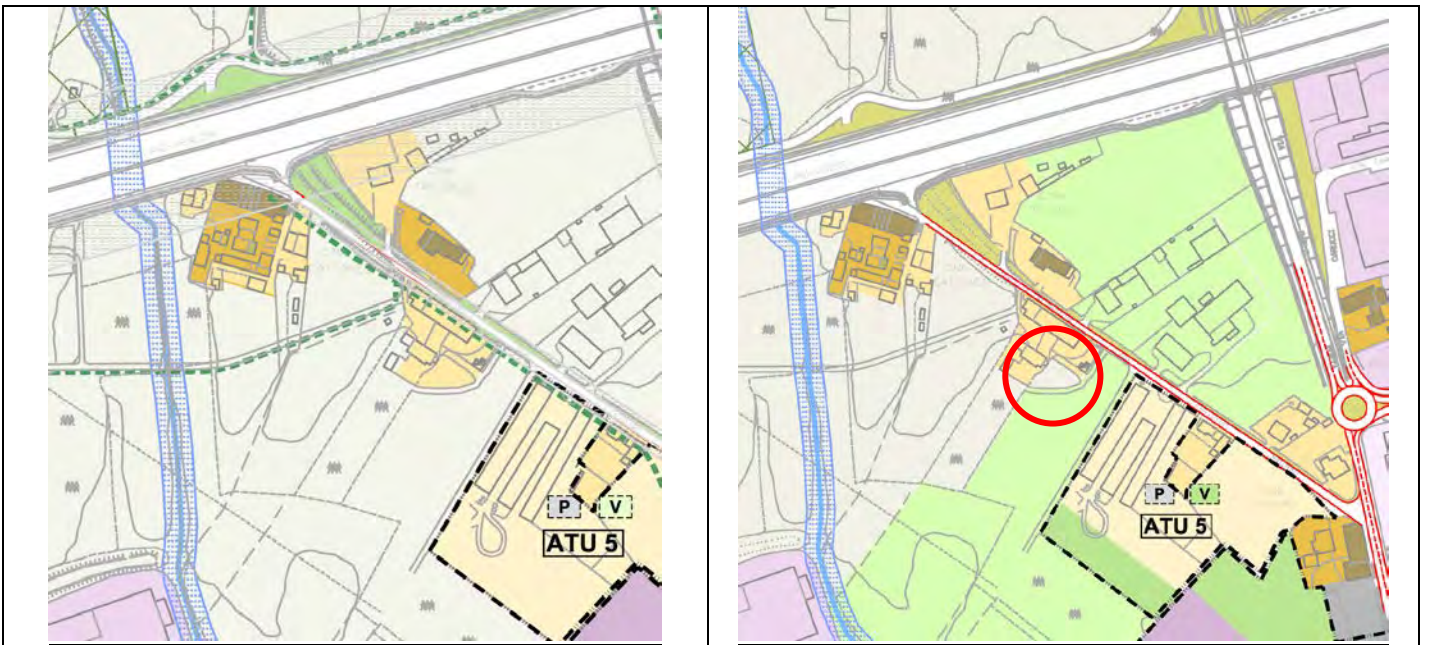
**Area via C.Porta. Da ATU3 a “Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT),  
ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE)”**



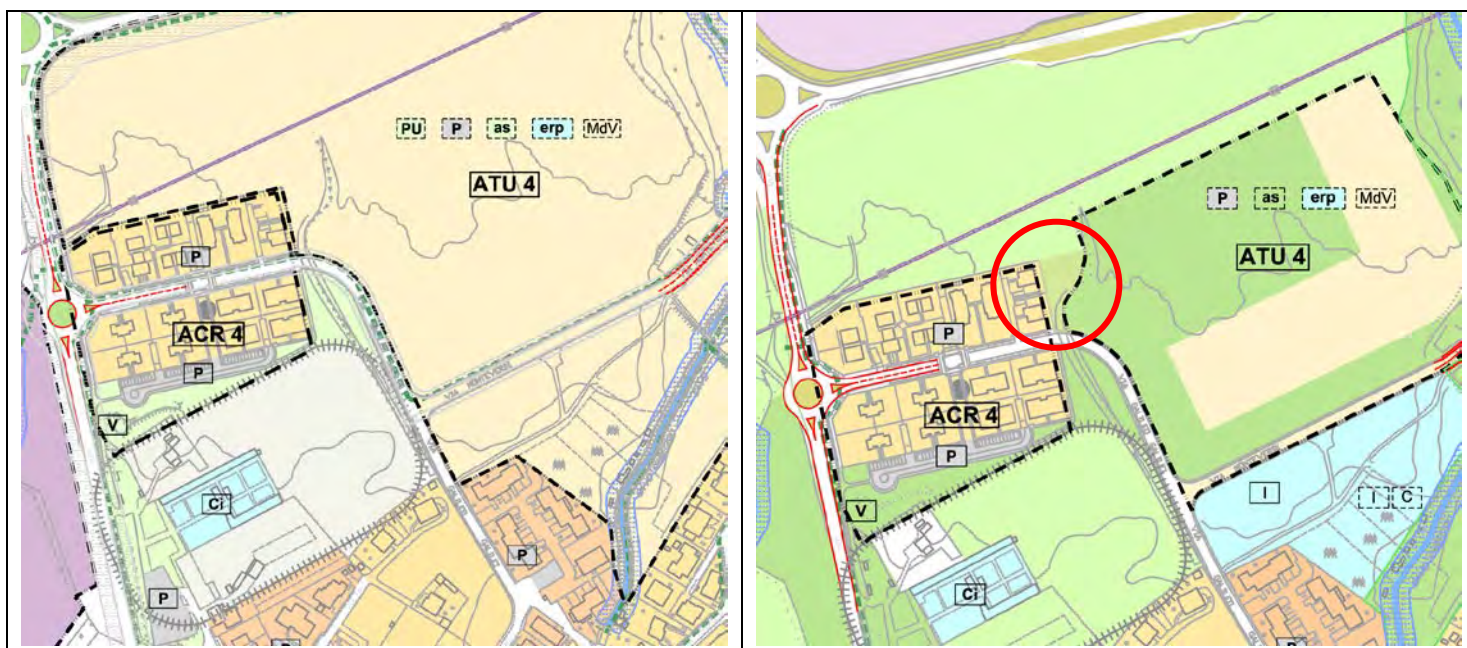
**Area ed edificio via C.Porta. Da “Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE)” a “Insedimento pluripiano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità (R.Bd.)”**



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



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

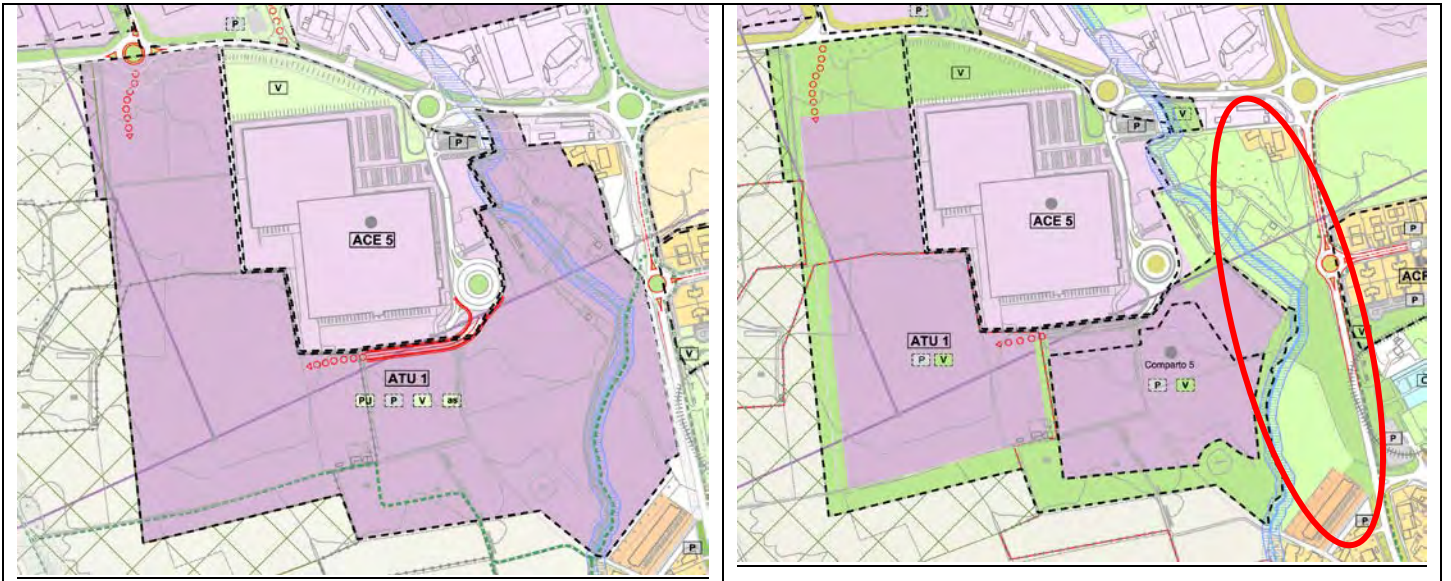


Sistema ambientale e paesaggistico

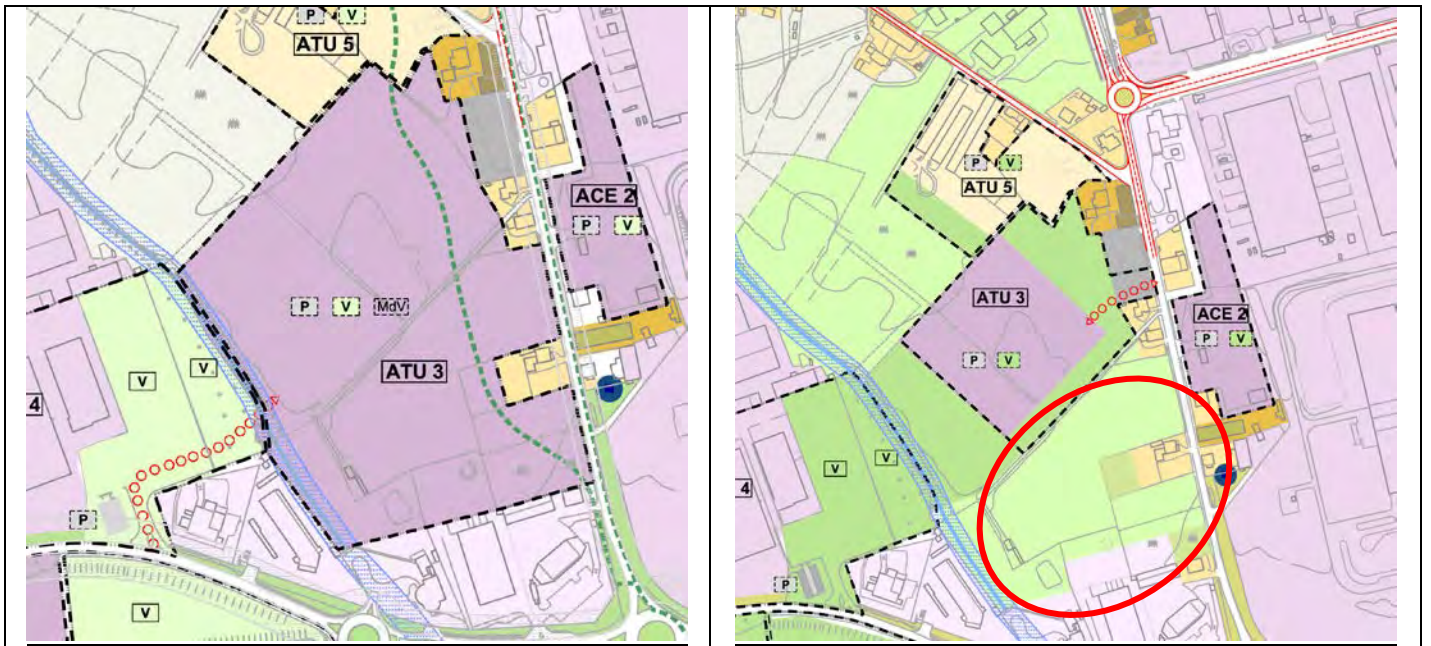
La variante non prevede interventi in grado di diminuire l'importanza e la qualità del sistema ambientale come delineato dal vigente Piano di Governo del Territorio. Anzi, la variante prevede almeno quattro interventi in grado di migliorare ulteriormente la qualità ed il livello prestazionale di questo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

- la riduzione di poco più di 4 ettari di consumo di suolo, come illustrato nelle immagini successive, rispetto alle previsioni del piano vigente, restituendo queste aree alla destinazione agricola, andando ad incrementare la superficie territoriale interessata da utilizzi non legati all'edificazione;
- la restituzione ad utilizzi agricoli di poco più di 11 ettari, in precedenza compresi all'interno di ambiti di trasformazione e destinati alla creazione di parchi urbani e aree verdi boscate, come illustrato nelle immagini successive. Tale scelta consente di mantenere unitaria, dal punto di vista dimensionale e funzionale, la presenza di comparti agricoli all'interno del territorio comunale, evitando riduzioni e frazionamenti della compattezza delle aree agricole, oltre alla perdita di caratteri naturalistici, ambientali e paesaggistici. All'interno di queste aree vengono evidenziate e salvaguardate le importanti presenze di aree boscate, soprattutto lungo il torrente Trobbietta, a nord e a sud di viale delle Industrie, che costituiscono elementi di strutturazione della Rete Ecologica Sovralocale e Locale;
- il mantenimento dell'importante parco urbano lineare previsto lungo il Cavo Vareggio, come evidenziato nell'immagine successiva, in continuità con le confinanti aree per il nuovo centro sportivo, quale elemento strutturante della Rete Ecologica Locale;
- infine, come previsione di medio-lungo periodo, ma importante e significativa dal punto di vista ambientale, la possibilità di riqualificare e riutilizzare aree centrali attualmente destinate ad attività sportiva, per la creazione di un parco urbano di oltre un ettaro al centro del tessuto edificato, che potrà costituire luogo di riferimento e di relazione per tutti i cittadini.

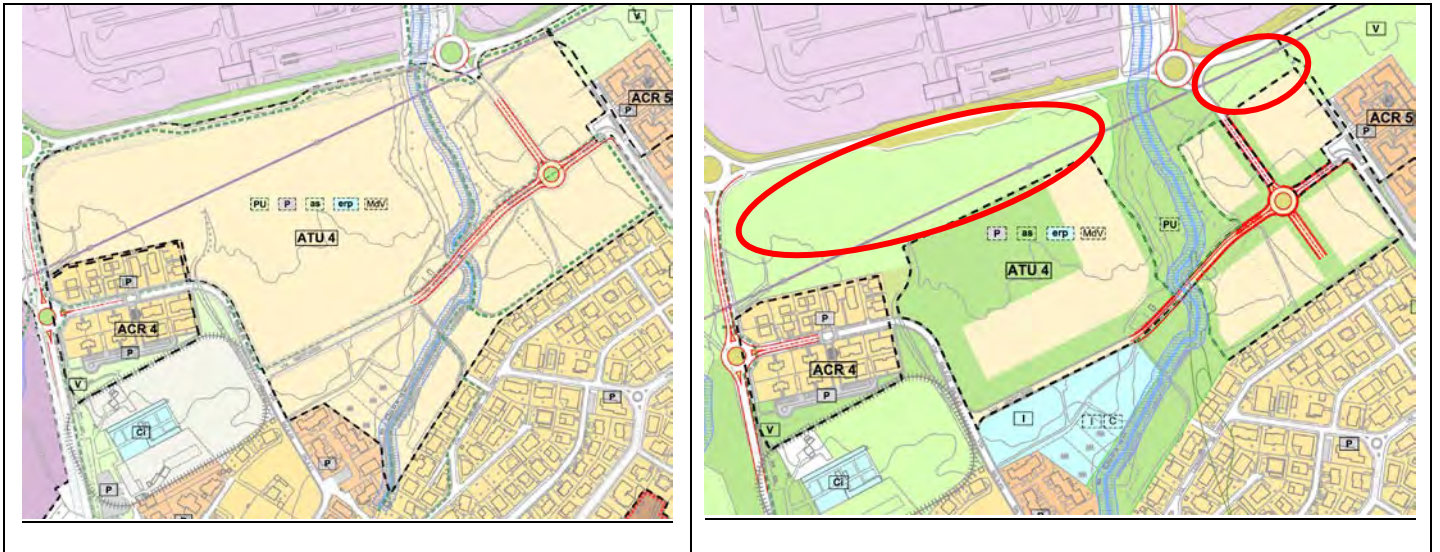
Aree agricole (PGT vigente all'interno dell'ambito ATU1)



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



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



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

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

A queste nuove previsioni, si aggiunge la presa d'atto dell'avvenuta modifica del perimetro del PLIS Rio Vallone, a seguito della delibera di Giunta Provinciale n° 452/2010 del 09 novembre 2010<sup>1</sup>, che recepisce la proposta di ampliamento contenuta nei Piani di Governo del Territorio dei Comuni di Cambiagio, Basiano e Masate: pertanto, anche negli elaborati di piano, il perimetro del PLIS Rio Vallone verrà indicato con un'unica voce – PLIS Rio Vallone - che riassume quanto previsto in precedenza – PLIS Rio Vallone e Proposta di ampliamento del PLIS Rio Vallone.

Infine, a seguito della conclusione di alcuni piani attuativi in fase di realizzazione, si è provveduto ad eliminare la perimetrazione dell'ambito interessato e classificare come tessuto consolidato le seguenti aree:

- Ambito ACE3, come ambito delle attività produttive consolidate (DP)
- Ambito ACE4, come ambito delle attività produttive consolidate (DP)
- Ambito ACE5, come ambito delle attività produttive consolidate (DP)
- Ambito ACR4, come insediamento pluripiano con edifici in linea e isolati a media/bassa densità (R.Bd.)
- Ambito ACR5, come insediamento pluripiano con edifici in linea, a media/alta densità (R.Md.).

## **2.2. Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione**

Uno degli aspetti affrontati dalla variante, riguarda la modifica ed integrazione delle norme del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, le proposte di modifica riguardano le norme del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, oltre alle modifiche che riguardano le definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

In particolare, la Variante propone modifiche integrative alle definizioni generali del Piano – PGT.02, PGT. Elaborati generali – ai criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano – Dp.04. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione - alle norme del Piano delle Regole – Pr.03 – Norme Tecniche di Attuazione – e alle norme del Piano dei Servizi – Ps.03 – Norme di Attuazione.

A seguire, vengono riportate, per ciascun articolo interessato, le indicazioni relative alle definizioni generali del PGT e alle norme del Piano delle Regole<sup>2</sup>, comprendenti anche le modifiche e integrazioni che derivano dalla variante del Comune di Masate e che vengono recepite dalla normativa del Comune di Basiano, le modifiche a seguito dell'aggiornamento della normativa del PTCP, oltre alla completa riscrittura della parte relativa al PLIS Rio Vallone, sulla base della proposta formulata ai comuni consorziati dall'Ente Parco.

Seppure non riportate, si ricorda che, a seguito dell'aggiornamento del relativo studio, sono state completamente riscritte le norme contenute nell'Allegato C, relativo alla fattibilità geologica e norme geologiche di piano.

---

<sup>1</sup> A seguito di domanda presentata alla Provincia di Milano dal Consorzio del Parco Rio Vallone in data 23 giugno 2010, di riconoscimento dell'ampliamento del PLIS nei Comuni di Cambiagio, Basiano e Masate.

<sup>2</sup> Si rimanda alla Relazione illustrativa del Documento di Piano per le modifiche ai criteri ed obiettivi per l'attuazione (Dp.04) e alla Relazione del Piano dei Servizi per le modifiche delle relative norme (Ps.03).

**Modifiche/Integrazioni alle normative di piano**  
**Principali argomenti di variante**

**Definizioni generali del PGT – Elaborato PGT.02**

Titolo secondo – Definizioni edilizie. Art.1 – Superficie lorda di pavimento – Slp (mq)

- precisazione all'art. 1, che le esclusioni citate a seguire, per il calcolo della Slp, sono valide per gli edifici a destinazione residenziale;
- precisazione al punto h), in merito alle caratteristiche dei sottotetti, sempre ai fini del calcolo della Slp, viene inserita la seguente dicitura: “ .... un'altezza minima interna non superiore a metri 0,30, altezza media interna non superiore a metri 1,10 e altezza massima interna non superiore a metri 1,80, misurando l'altezza minima a partire dalla proiezione degli elementi strutturali perimetrali, sia laterali, che orizzontali e di copertura”;
- precisazione al punto e), relativo ai piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, con l'introduzione della seguente dicitura: “ ..... Nel caso di edifici esistenti, qualora i locali non posseggano i requisiti di abitabilità, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, le relative superfici sono escluse dal conteggio, purchè i locali vengano mantenuti nella destinazione originaria”;
- precisazione al punto j), relativo a pensiline e tettoie a servizio delle attività agricole, industriali ed artigianali, con l'introduzione della seguente dicitura: “....., fino ad una sporgenza massima di metri 2,50”;

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

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

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

- introduzione di un nuovo articolo con la finalità di definire le seguenti tipologie di sottotetto:  
“ - **Sottotetto non abitabile.** Si tratta di locali utilizzati esclusivamente come spazi di deposito, a servizio della funzione principale, non aventi alcuna caratteristica di abitabilità, aventi altezza minima interna non superiore a 0,30 mt, altezza massima interna non superiore a 1,80 mt e altezza media interna non superiore a 1,10 mt. In presenza di coperture inclinate, ai fini dell'eventuale necessità di incrementare la pendenza delle falde del tetto, potrà essere ridotta l'altezza minima, mantenendo in ogni caso invariata l'altezza massima. Il sottotetto non abitabile non dovrà avere partizioni interne, dovrà essere finito al rustico, con pareti intonacate al civile, pavimento in battuto di cemento, con assenza di qualsiasi predisposizione per la formazione di impianti di riscaldamento, idrico e igienico-sanitario, mentre la presenza dell'impianto elettrico dovrà essere ridotta al minimo. Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere inferiore a 1/20 e dovrà essere garantito attraverso lucernari apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda.  
Ai fini delle verifiche urbanistiche, i locali sottotetto non abitabili non contribuiscono alla determinazione della superficie utile di pavimento e, di conseguenza, nemmeno alla determinazione della volumetria esistente/di progetto.  
Il sottotetto non abitabile non concorre alla determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre ai fini della determinazione del contributo al costo di costruzione, la superficie del sottotetto non abitabile sarà conteggiata come “Superficie non residenziale - Snr” e, come tale, dovrà essere conteggiata nella determinazione del contributo stesso.  
- **Sottotetto utilizzabile e non abitabile.** Si tratta di locali aventi caratteristiche tipologiche e dimensionali, diverse da quelle del sottotetto non abitabile, ma non sufficienti a garantirne l'abitabilità, per i quali è consentito un utilizzo temporaneo e non permanente, esclusivamente al servizio della destinazione principale. Il sottotetto utilizzabile e non abitabile potrà avere le finiture e le caratteristiche dei locali abitabili, senza però avere altezze e rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili.  
Ai fini delle verifiche urbanistiche, tali spazi sono calcolati come superficie utile di pavimento, che contribuisce alla determinazione della volumetria esistente/di progetto,

verificata rispetto a quanto consentito dalle norme di piano (indice relativo all'ambito di riferimento), oltre alla determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico, secondo le modalità stabilite dal Piano di Governo del Territorio, utilizzando i parametri di 150 mc per abitante e una dotazione di aree di interesse pubblico di 30 mq per ogni "nuovo" abitante insediabile.

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

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

- **Sottotetto abitabile.** Si tratta di locali aventi a tutti gli effetti caratteristiche di abitabilità con altezza, rapporti aeroilluminanti, dotazione di impianti e livelli di finitura, tali da consentire un'abitabilità corretta e completa ai proprietari dell'immobile. Il sottotetto abitabile è da considerarsi a tutti gli effetti come locale abitabile e, quindi, dotato di tutte le caratteristiche, le finiture e gli impianti dei locali abitabili, comprese le altezze e i rapporti aeroilluminanti che le normative edilizie ed igienico-sanitarie assegnano ai locali abitabili.

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

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

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

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

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

##### Art. 6 – Destinazioni d'uso

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

##### Art. 11 – Disciplina dei piani attuativi

- inserimento di un nuovo comma 6, che così recita: "...In sede di definizione dei contenuti del piano attuativo, qualora previsti, dovrà essere regolamentata con apposita normativa, la



*presenza di locali sottotetto, definendone caratteristiche, tipologia, altezza e livelli di finitura, nonché ogni ulteriore elemento necessario ed indispensabile a disciplinare compiutamente e con chiarezza la presenza di locali sottotetto, nel rispetto delle indicazioni e delle tipologie individuate al comma 4, Titolo II – Definizioni edilizie generali del Piano di Governo del Territorio”.*

Art. 12 – Disciplina dei permessi di costruire convenzionati

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

Titolo II – Classificazioni del territorio e relative prescrizioni

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

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

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

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

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

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

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

Art. 27 (nuovo) – Aree a verde privato

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

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

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

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

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

Art. ex-29 – Ambito agricolo (E)

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

Titolo III – Disposizioni relative al Parco Rio Vallone

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

Per il testo completo degli articoli, si rimanda alla conclusione del presente paragrafo.

Titolo IV – Norme di valenza paesistica

- sempre a seguito dell'elaborazione da parte dell'ente Parco Rio Vallone del documento “*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS*”, si provvede ad inserire, all'interno del Capo 3 – Norma di valenza paesistica, un nuovo articolo relativo alla Rete ecologica. Per il testo dell'articolo si rimanda alla conclusione del presente paragrafo;

- sempre a seguito dell’elaborazione da parte dell’ente Parco Rio Vallone del documento “*Linee strategiche per la redazione di norme guida per la regolamentazione nei PGT comunali dell’uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS*”, si provvede ad integrare, all’interno del Capo 3 – Norma di valenza paesistica, l’ex-art. 48, con il contenuto relativo alla “Viabilità di interesse paesaggistico”. Per il testo si rimanda alla conclusione del presente paragrafo;
- a seguito dell’approvazione della nuova normativa del PTCP della Provincia di Milano, si provvede a riorganizzare e semplificare i contenuti del Capo 3 – Norme di valenza paesistica, eliminando gli articoli compresi tra l’art. 43 e l’art. 59, introducendo per gli elementi del paesaggio agrario presenti sul territorio comunale, gli opportuni riferimenti e rimandi alla normativa del vigente PTCP.

A seguire si riportano i testi completi del nuovo articolo relativo alle “Aree a verde privato”, del Titolo III – Disposizioni relative al Parco Rio Vallone, degli articoli relativi alla rete ecologica e alla viabilità di interesse paesaggistico, all’interno del Titolo IV – Norme di valenza paesistica.

## **TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

### ***Art. 27 (nuovo) – Aree a verde privato***

#### ***a. Definizione e principi***

1. Si tratta di aree che hanno lo scopo di salvaguardare e conservare le aree verdi libere, adiacenti ad aree edificate, in prossimità del tessuto edificato, con funzione di qualificare gli spazi a verde privato.
2. Le aree, attualmente inedificate, costituiscono “Zona filtro” tra destinazioni urbanistiche differenti e, in particolare, fra tessuto edificato ed aree a destinazione agricole oppure servizi pubblici, in grado di svolgere una funzione di carattere ambientale e paesaggistico, all’interno del tessuto urbano.
3. Sulle suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo.

#### ***b. Modalità di intervento***

1. E’ consentita la messa a dimora di essenze arboree, siepi o arbusti, che trova attuazione mediante intervento edilizio diretto.

#### ***c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi***

1. Si tratta di aree prive di capacità edificatoria e di conseguenza, prive di indici e parametri urbanistici ed edilizi come definiti dalle presenti norme.

#### ***d. Destinazioni d’uso***

1. In tali aree sono escluse tutte le destinazioni d’uso.
2. E’ consentita la realizzazione di strutture e di attrezzature sportive e ricreative per utilizzo privato, oltre all’inserimento di elementi di arredo urbano.

#### ***e. Prescrizioni particolari***

1. Le suddette aree potranno essere delimitate con recinzioni realizzate con paletti in legno infissi nel terreno senza fondazione e traverse in legno. Per le aree pertinenziali di edifici esistenti la recinzione potrà essere con piantane in ferro, rete metallica e filari di siepi.

2. Le suddette aree potranno essere pianutamate con la messa a dimora di alberi, siepi e arbusti. Le essenze dovranno essere scelte tra quelle proposte nell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo settimo relativo alle “*Specie arboree prescritte*”.

### **TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE AL PARCO RIO VALLONE**

#### **Art. 34 (nuovo) – Disposizioni generali**

1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone comprende le strutture naturali, le aree agricole e le aree verdi periurbane costituenti il bacino del Rio Vallone e dei torrenti Pissanegra, Cava e Cavetta, riconosciute di interesse sovracomunale, ai sensi della legge regionale 30 novembre 1983, n° 86 con delibera della Giunta Regionale n° 5/21784 del 23 Aprile 1992 e con successiva deliberazione di G.P. della provincia di Milano n° 572/05 del 27/07/2005, di C.P. della provincia di Lecco n° 74 del 30/09/2005, di G.P. della provincia di Monza e Brianza n° 60 del 27/04/2011, di G.P. della provincia di Milano n° 54 del 28/02/2012, per il loro valore naturale, paesistico e storico-culturale.
2. La gestione del PLIS è affidata, ai sensi del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, al Consorzio del Parco del Rio Vallone.
3. Il riconoscimento dell'interesse sovracomunale è effettuato dalla provincia in conformità agli indirizzi del PRAP, valutata la compatibilità con il proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e in coerenza con la rete ecologica regionale e provinciale, su richiesta dei comuni territorialmente interessati. La deliberazione di riconoscimento determina i criteri di pianificazione e di gestione del PLIS e la rispondenza degli strumenti urbanistici alla tutela e alla gestione unitaria dell'area in esame, nonché la perimetrazione del PLIS.
4. I criteri per l'esercizio da parte delle province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale in relazione alle procedure per la gestione, pianificazione e riconoscimento, sono determinate con deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2007 – n° 8/6148.

#### **Art. 35 (nuovo) – Finalità**

1. Il PLIS è finalizzato alla valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali, che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo sovracomunale, ed è orientato al mantenimento e alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori naturali e seminaturali tradizionali.
2. Sono obiettivi del PLIS la conservazione e la valorizzazione sostenibile delle risorse naturali, la conservazione e il miglioramento del paesaggio agrario e naturale e la promozione di un uso sostenibile delle risorse naturali, come mezzo per la conservazione degli ecosistemi e degli habitat.
3. In considerazione della vocazione e dell'identità territoriale, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che un'agricoltura attiva e sostenibile può svolgere nel contesto della valorizzazione del territorio e del paesaggio, la pianificazione del PLIS è orientata alla tutela e alla promozione dell'attività agricola e alla valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole locali e del territorio rurale.
4. Il perseguimento di tale finalità si fonda sulla promozione della multifunzionalità dell'attività agricola, in termini di:
  - produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - iniziative di difesa e di cura del suolo, del territorio, dell'ambiente e del paesaggio da parte degli imprenditori agricoli;
  - attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli.

5. Al fine di promuovere un processo di sviluppo territoriale basato sui principi della sostenibilità e della qualità ambientale, in cui il PLIS sia in grado di promuovere lo sviluppo sostenibile realizzato grazie a forme di collaborazione con le imprese agricole, dovranno essere promossi e incentivati programmi e iniziative a favore di interventi finalizzati:
- al conseguimento di incentivi e produzioni agricole sostenibili e compatibili con la conservazione e la valorizzazione degli assetti paesistici;
  - alla conservazione e al ripristino di elementi naturali caratterizzanti il territorio e di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

**Art. 36 (nuovo) – Coordinamento per il governo del territorio del PLIS**

1. La disciplina del governo del territorio delle aree ricomprese nel PLIS è dettata negli atti del PGT dei comuni consorziati, in cui sono previsti:
- la definizione dei criteri di intervento all'interno del PLIS al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e naturalistica;
  - la definizione dei criteri di compensazione, mitigazione, per eventuali interventi ammessi all'interno del parco;
  - l'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS
2. Il PGT, in particolare, disciplina:
- i criteri per il mantenimento e/o recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
  - gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
  - i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
  - il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli destinati allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, in conformità agli articoli 59 e 60 della L.R. n° 12/2005;
  - gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
  - i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazione edilizia;
  - il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
  - le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
  - le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
  - le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati;
  - le modalità di trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale delle province;
  - le modalità di mantenimento e cura delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
  - le modalità di realizzazione delle recinzioni.
3. I Comuni consorziati in accordo con il PLIS, assicurano il coordinamento della disciplina del PGT con i contenuti degli strumenti di pianificazione e di gestione del PLIS.

4. Il PLIS, mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica per gli aspetti naturalistici e agronomici, anche mediante redazione di riferimenti metodologici e tecnici utili a programmare gli interventi e le misure da adottare nell'ambito del governo del territorio e dei processi di pianificazione comunale.
5. Il PLIS al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile, promuove la conoscenza e la diffusione di buone pratiche intese quali azioni, esportabili in altre realtà, che possano permettere ai comuni consorziati di muoversi verso forme di gestione sostenibile a livello locale.

**Art. 37 (nuovo) – Collaborazione per la gestione del territorio del PLIS**

1. Al fine di conseguire gli obiettivi di cui al governo sostenibile del territorio del PLIS, il Parco mediante i propri organi tecnici e consultivi, assicura ai comuni consorziati idonea collaborazione tecnica in ordine agli aspetti naturalistici e agronomici per la gestione del territorio.
2. A tal fine, ferme restando le modalità, le procedure e i termini temporali previsti dall'ordinamento vigente per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, il PLIS esprime un parere obbligatorio non vincolante in merito agli aspetti ambientali ed agronomici connessi alle istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ricompreso nel PLIS.
3. Le valutazioni del PLIS riguarderanno, in particolare, criteri di qualificazione dei seguenti obiettivi primari di intervento:
  - tutela della biodiversità
  - tutela o ripristino degli ecosistemi
  - riduzione del consumo di risorse naturali e promozione dell'uso di risorse rinnovabili
  - introduzione o miglioramento dei sistemi di gestione ambientale
  - riduzione degli impatti ambientali delle attività antropiche e delle pressioni sull'ambiente
  - conservazione della morfologia e delle proprietà dei terreni.
4. Nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti in materia, il Consorzio del PLIS e i Comuni stabiliscono mediante apposita intesa, le modalità operative per lo svolgimento degli adempimenti connessi ai contenuti del presente articolo.

**Art. 38 (nuovo) – Misure di mitigazione e compensazione**

1. Il principio su cui si fonda un rapporto sostenibile e duraturo con i beni naturali è la necessità che, oltre a strategie di prevenzione e di cura, siano sempre presenti anche misure di mitigazione e compensazione. Sotto tale profilo i progetti inerenti le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovranno prevedere indicazioni relative al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi, secondo una logica di progettazione integrata, considerando in modo preminente le componenti ecologiche e paesaggistiche del contesto di riferimento. I progetti supportati da idonee indagini conoscitive in merito alle componenti ambientali e paesaggistiche dovranno definire, in relazione alle caratteristiche del contesto, le migliori localizzazioni delle opere previste, gli interventi di mitigazione e compensazione necessari per minimizzare le criticità indotte dall'intervento.
2. In ragione dell'orientamento di tutela e riqualificazione del territorio, le misure di mitigazione e compensazione per gli interventi di trasformazione ammessi all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, devono perseguire la valorizzazione del PLIS quale elemento di rilevanza strategica per la connessione e integrazione tra il sistema del verde comunale e quello delle aree protette di interesse regionale, la tutela di aree a vocazione agricola, la conservazione della biodiversità, la concretizzazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio rurale tradizionale.
3. Le opere di mitigazione e compensazione e da realizzare dovranno essere previste nella prospettiva della ecosostenibilità delle trasformazioni e dovranno essere progettate con

riferimento agli indirizzi regionali di cui agli strumenti operativi del PTR, al repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale del PTCP applicabili al caso in concreto, e agli strumenti di pianificazione e gestione del PLIS.

4. Le misure di mitigazione sono intese a ridurre al minimo l'impatto negativo di un'opera e possono comprendere interventi di schermatura vegetale con essenze autoctone, interventi sulle formazioni vegetali esistenti, interventi per la realizzazione di nuove formazioni vegetali, interventi puntuali per il superamento di barriere, interventi per il miglioramento del regime delle acque e della qualità delle acque superficiali e sotterranee, interventi di riqualificazione paesaggistica.
5. Le misure di compensazione si fondano sul principio che ogni intervento all'interno del PLIS e nelle aree di proposta di ampliamento del PLIS, deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale complessiva dei luoghi, o, comunque deve garantire che non vi sia una diminuzione significativa di tali qualità, pur nelle trasformazioni ammesse.
6. Le opere di compensazione, da realizzare a cura e spese degli aventi titolo, degli interventi, consistono in interventi di ambientazione con fasce arboree ed arbustive e interventi di mitigazione degli elementi di disturbo (prevalentemente percettivo o di ambientazione) mediante l'impianto di siepi e filari alberati e macchie boscate, rimboschimenti, realizzazione di aree umide e, in generale, alla realizzazione di nuove unità ecosistemiche in grado di svolgere funzioni di filtro ambientale, di incrementare la connettività ecologica, di incrementare la capacità di auto-depurazione delle acque, di miglioramento del regime idraulico.
7. Le opere di compensazione sono da realizzare, di norma, all'interno o ai margini dell'area di intervento; in alternativa i comuni, di concerto con il PLIS, possono indicare siti esterni all'area di intervento da scegliersi in relazione ai programmi e progetti di riqualificazione ambientale.
8. Gli interventi di trasformazione obbligati all'adozione di misure di compensazione riguardano:
  - a) la costruzione di nuovi edifici residenziali realizzati in funzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
  - b) la costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
9. Sono esclusi dall'obbligo di compensazione gli interventi di ampliamento delle strutture agricole esistenti finalizzati ad adeguamenti produttivi agricoli e che l'attuale situazione degli immobili, per dimensione e tipologia, non consente.
10. La superficie minima da destinare ad interventi compensativi deve essere pari a:
  - 100% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera a) del comma precedente;
  - 50% della slp nel caso di edificazione di interventi di cui alla lettera b) del precedente comma.
11. Gli interessati possono chiedere al Comune che sia quest'ultimo ad eseguire gli interventi compensativi al posto del richiedente, versando le quote corrispondenti all'esecuzione degli interventi compensativi. Il Comune decide, di concerto con il PLIS, se accettare in alternativa totale o parziale della realizzazione degli interventi compensativi, che all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio, i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata al "costo di compensazione" maggiorata del 20%, quale rimborso spese per la progettazione, la direzione lavori, il collaudo e le procedure di gara svolte dalla Pubblica Amministrazione.

12. Il Comune versa le somme ricevute in un apposito capitolo di spesa e le vincola alla realizzazione degli interventi compensativi programmati entro tre anni dall'accertamento dell'entrata finanziaria.
13. La somma commisurata al costo di compensazione è determinata in ragione della superficie da destinare ad interventi compensativi e in funzione del valore del suolo e del soprassuolo, secondo i criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi stabiliti dalle vigenti disposizioni regionali.

**Art. 39 (nuovo) – Disposizioni generali di fruizione delle aree del PLIS**

1. Nel rispetto delle aree pubbliche e private, i percorsi autorizzati, le attrezzature pubbliche ed il verde pubblico, sono fruibili per il tempo libero, ai fini di attività scientifiche e di studio per lo svolgimento di attività fisico-motorie e sociali.
2. I Comuni consorziati, in accordo con il PLIS, possono disporre la chiusura temporanea di aree pubbliche e di percorsi di uso pubblico, per la manutenzione o per motivi di sicurezza. Possono altresì limitare temporaneamente l'accesso in aree specifiche, per tutelare aspetti particolari paesaggistici o ambientali.
3. L'uso del territorio a fini ludici o ricreativi, in particolare, è ammesso con carattere di occasionalità a condizione che non comporti modifiche alla morfologia dei luoghi, non comprometta le attività agroforestali, non provochi disturbo ai sistemi naturali e pericolo per la pubblica incolumità. Non sono consentite attività rumorose, che per la loro intensità o durata, disturbino la quiete dei luoghi, fatte salve eventuali deroghe specificatamente rilasciate in caso di manifestazioni autorizzate, sono vietati in particolare l'uso degli strumenti musicali e riproduttori amplificati, generatori di corrente non silenziati, ecc.....
4. L'eventuale posizionamento di manufatti precari che non vengano rimossi quotidianamente è soggetto ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del Consorzio del PLIS.
5. Sono vietati tutti i giochi e le attività potenzialmente pericolose per i frequentatori in relazione alle specifiche funzioni dell'area e quelli che possano causare rischio per la pubblica incolumità o pericolo di danno alle pubbliche e private proprietà; sono vietati l'utilizzo del territorio per attività ludiche di guerra simulata, il tiro al piattello e ogni altro mezzo di tiro pericoloso per la pubblica incolumità.
6. Non sono ammesse nel PLIS attività di autocross, di motocross e l'effettuazione di competizioni fuoristrada.
7. Il campeggio libero ed il campeggio temporaneo, laddove ammessi dall'ordinamento vigente in materia, sono soggetti a denuncia ai comuni consorziati e al consorzio del PLIS.
8. L'organizzazione di manifestazioni sportive, folkloristiche, ricreative e culturali nel territorio del Parco è soggetta ad autorizzazione da parte dei comuni consorziati e del consorzio del PLIS.

**Art. 40 – Prescrizioni transitorie**

1. Si precisa che, fino all'approvazione del piano particolareggiato del Parco, le aree comprese all'interno del perimetro sono da considerare "Ambito agricolo", nel quale valgono le indicazioni del Titolo II della legge regionale 12/2005 e delle presenti norme, compatibilmente con quanto di seguito riportato
2. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati:
  - interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;
  - tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;



- spostamenti di terra e/o livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;
  - la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
  - la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo forestale delle province e della L.R. 27/2004;
  - costruire recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato al comma 5 del presente articolo;
  - effettuare depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.
3. In assenza del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente la conduzione dei fondi agricoli.
4. In assenza del Piano Particolareggiato le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:
- Priorità del recupero di edifici esistenti per la destinazione residenziale. Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.
  - Per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la disponibilità, in base al fascicolo aziendale del SIARL, di un lotto minimo di intervento, inteso come superficie accorpata del sedime su cui sorgeranno gli edifici. Valgono i seguenti casi:
    - coltivazioni estensive: 8.000 m<sup>2</sup>
    - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 4000 m<sup>2</sup>,
    - allevamenti zootecnici: 4.000 m<sup>2</sup>.
  - Superficie minima aziendale (definita in base al fascicolo SIARL):
    - coltivazioni estensive: 10 ha
    - coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 3 ha
    - allevamenti zootecnici: 1 ha.
  - Gli allevamenti sono ammessi nel limite di 30 q.li di peso vivo per ettaro.
  - Allevamento di cavalli nell'ambito di aziende agricole. E' fatto obbligo l'utilizzo di scuderie a rastrelliera e non a box chiuso.
  - Sostenibilità economica. Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di commercializzazione, alla tipologia e al dimensionamento dei fabbricati, allo smaltimento delle deiezioni animali.
  - Mitigazione ambientale. E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona (come indicati al Titolo Settimo – Specie arboree prescritte dell'Elaborato PGT.02. – Definizioni generali del PGT) con funzione di mascheratura e alle indicazioni sulla forma e sui materiali, riportate nel comma successivo.
5. Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico. Pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi in tutti gli ambiti agricoli, si prescrive:

#### Edifici per infrastrutture

Possono essere di tipo “in opera” o “prefabbricato”, con l'impiego per le parti a vista di

forme e colori tradizionali:

- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta
- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementizi colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.

#### Edifici residenziali e ad essi assimilabili

- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale
- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non essere per parti limitate o decorazioni complementari
- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato
- serramenti delle porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato
- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30 ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale
- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.

#### Recinzioni

Sono consentite solo nei seguenti casi:

- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;
- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a m<sup>2</sup> 10 di superficie recintata per ogni m<sup>2</sup> di superficie coperta di edifici

Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.

## **TITOLO IV – NORME DI VALENZA PAESISTICA**

### **Capo 3 – Norme di valenza paesistica**

#### **Art. 46 (nuovo) – Rete ecologica**

1. La pianificazione riconosce il valore strategico della rete ecologica regionale e provinciale, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio. A tale fine, ai sensi della D.g.r. 26 novembre 2008, n° 8/8515, sono recepite le indicazioni di livello regionale e di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale.

2. Gli elementi primari della rete ecologica regionale, sono ricompresi nei siti di Natura 2000, la definizione di un assetto ecosistemico complessivo e le regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici, sono dettate dagli strumenti di gestione dei SIC.
3. Negli elementi secondari della rete ecologica regionale e negli elementi della rete provinciale, ferme restando le tutele previste dagli strumenti di scala vasta, non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo.
4. In relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesistico e ambientale rivestito da questi ambiti, pur potendo concorrere alla possibilità di computo ai fini edificatori previsti dall'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, non sono ammesse di norma nuove edificazioni in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile. Qualora esigenze aziendali, debitamente documentate da apposito Piano aziendale, non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente o in aree esterne alla RER e alla REP, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, condizionatamente all'adozione delle misure di compensazione di cui all'art.38 delle presenti norme in misura doppia e garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità del corridoio stesso, assicurando una larghezza dello spazio in edificato idonea alla continuità territoriale secondo i criteri contenuti nella D.g.r. 26 novembre 2008, n° 8/8515.
5. Il piano aziendale, redatto da un tecnico abilitato del settore, contiene in particolare:
  - la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola, numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
  - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistano edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

**Art. 47 (integrazione/nuovo) – Viabilità di interesse paesaggistico**

1. La pianificazione identifica la viabilità di interesse paesaggistico e ne tutela la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.
2. Ai fini della tutela sono definite fasce di rispetto la cui estensione è determinata in ragione della rilevanza panoramica della strada, della ampiezza della prospettiva visibile e dei caratteri paesaggistici del contesto attraversato. La fascia di rispetto ha un'estensione, determinata dal limite della carreggiata al limite della porzione di territorio laterale visibile, di misura massima pari a 50 metri per le strade che interessano territori ad alta visibilità, 25 metri per le strade che interessano territori a media visibilità e 10 metri per le strade che interessano territori a bassa visibilità.
3. Nelle fasce di rispetto delle strade di interesse paesaggistico sono vietati interventi di nuova costruzione ed è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari. E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interrate.
4. Al fine della valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, nell'ambito dell'esame paesistico dei progetti e dei criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, dovrà essere posta particolare attenzione ai tratti di viabilità di interesse paesaggistico, ai sentieri, alle piste ciclabili, individuati negli elaborati di PGT e alle visuali lungo i tratti stessi. A tale fine, in tutte le fasi di programmazione, progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di tali manufatti

dovranno essere promossi il corretto inserimento paesaggistico, la salvaguardia della loro “panoramicità” e la valorizzazione delle potenzialità di fruizione paesaggistica, anche con riferimento agli indirizzi espressi nelle Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità di cui al Piano Paesaggistico del vigente Piano Territoriale Regionale.

### **2.3. Le modifiche a seguito dell’esame delle osservazioni**

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

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

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

- riclassificazione di una serie di aree collocate nella parte nord-ovest del territorio comunale, a seguito della presa d’atto dello stato di fatto: pertanto diverse aree classificate come verde e parcheggi nel piano vigente, vengono riclassificate come “*Ambito delle attività produttive consolidate (DP)*”;
- riclassificazione di un’area, nella parte nord del territorio comunale, ed in precedenza compresa all’interno del perimetro dell’ambito ATU3, come “Parcheggio privato”, al servizio prevalente dell’esistente attività di ristorazione;
- verifica ed aggiornamento della perimetrazione degli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, in applicazione di quanto previsto dal comma 1 e 2 dell’art. 62 delle norme del vigente PTCP (per il dettaglio, si rimanda all’elaborato PGT.06 – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate), con un incremento significativo della superficie di tali ambiti (+119.560 mq), rispetto a quanto individuato dal vigente PTCP;
- a seguito della verifica dei vincoli e della ridefinizione dei contenuti dello studio geologico, aggiornamento ed integrazione della tavola dei vincoli Pr.4.4 – Repertorio dei vincoli sovraordinati, che viene anche suddivisa in due diverse tavole;
- a seguito di verifiche e di approfondimenti relativi alla rete ecologica comunale, rielaborazione della tavola Pr.4.5. – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale, compresa la ridefinizione dei contenuti dell’art. 46 – Rete ecologica delle norme del Piano delle Regole;
- a seguito del parere di compatibilità della Città metropolitana di Milano, all’interno dell’articolo 30 – Ambito agricolo (E), comma e) – Prescrizioni particolari, eliminazione del punto 11, che così recitava: “*Per le aree a destinazione produttiva esistenti a nord del tracciato autostradale, che confinano direttamente con ambiti agricoli, è consentita la possibilità di realizzare parcheggi privati pertinenziali al servizio del personale e dei clienti, per una profondità massimo di 10 metri in direzione nord e con accesso solo ed esclusivamente dall’area produttiva a sud. Il parcheggio dovrà essere realizzato in materiale ghiaioso e/o calcestre, con esclusione di pavimentazioni in asfalto e autobloccanti in cls.*”;

- modifica dell'elaborato Pr.03 – Norme di attuazione e, in particolare, dell'art. 25 – Città delle attività economiche – Ambito delle attività produttive consolidate, con la riduzione del Rapporto permeabile – Rp dal 25% al 15% della superficie fondiaria e l'inserimento dell'esclusione dell'assoggettamento alle norme del PGT, per quanto riguarda gli alloggi di servizio, realizzati regolarmente prima della data di adozione del PGT;
- integrazione dell'elaborato Pr.03 – Norme di attuazione e, in particolare dell'art. 15 – Realizzazione di posti auto pertinenziali, inserendo il seguente nuovo comma: *“Nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in ambiti destinati ad attività economiche, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, alla localizzazione dell'area e al contesto urbano di riferimento, richiedere l'applicazione della normativa in materia di parcheggi pertinenziali, fino ad un massimo del 10% della Superficie lorda di pavimento in progetto”*;
- sempre per quanto riguarda gli aspetti normativi, all'interno dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, al Titolo II – Definizioni edilizie, punto 2. Superficie coperta, lettera b), si sostituisce la frase *“... e, comunque, nel rispetto delle distanze dai confini previste dalla normativa di piano”*, con la frase *“Si precisa che porticati e tettoie, pur derogando al calcolo della superficie coperta, non derogano al rispetto delle distanze dai confini previste dalla normativa del PGT (art. 7 delle NTA del Piano delle Regole)”*;
- sempre per quanto riguarda gli aspetti normativi, all'interno dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, al Titolo II – Definizioni edilizie, punto 4. Definizione delle tipologie di sottotetto e, in particolare, nella definizione di sottotetto non abitabile, si sostituisce la frase *“Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere inferiore a 1/20 e dovrà essere garantito attraverso lucernari apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda”*, con la frase *“Il rapporto di aeroilluminazione non potrà essere superiore a 1/20 e potrà essere garantito attraverso lucernari non apribili, realizzati lungo la linea di pendenza della falda”*;
- precisazioni delle “Prescrizioni particolari” all'interno della scheda urbanistica relativa agli ambiti AIP1- Ambito via Roma e ACE1- Ambito via C.Porta-Cascina Albrisi;
- all'interno della scheda urbanistica relativa all'ambito ACE1, è stata corretta l'errata indicazione del comparto di atterraggio: si tratta del Comparto B e non del Comparto A, all'interno dell'ambito ATU4.3.

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

### **3. AMBITI ED AREE DI VALORE AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO**

La variante di piano conferma i contenuti paesistico ambientali del vigente PGT e svolge una significativa attività di approfondimento, verifica e miglioramento del sistema di informazioni e dati derivanti da livelli di pianificazione sovralocale, ovvero a seguito dall'avvenuto riconoscimento all'interno di atti di programmazione regionale e provinciale della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale, cui si aggiungono l'aggiornamento degli elementi di valore ambientale e paesaggistico introdotti dall'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

#### **3.1. Elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica**

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

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

E' stata elaborata una nuova cartografia riguardante la rete ecologica, Tavola Dp.05.6 – Elementi della rete ecologica, ripresa ed approfondita all'interno della Tavola Pr.04.5 – Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale – Rete Ecologica Comunale, che si fonda sui seguenti elementi di livello regionale e provinciale:

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. Aspetti di carattere normativo**

Anche in relazione al recente aggiornamento del PTCP da parte della Provincia di Milano e sulla base dei contenuti attribuiti dalla norme di attuazione del PTCP all'interno del Titolo I – Sistema paesistico-ambientale e difesa del suolo, rispetto al vigente PGT, è stata verificata, approfondita ed aggiornata la presenza di elementi di valenza ambientale e paesaggistica all'interno del territorio comunale.

La variante al Piano delle Regole riconosce sul territorio di Basiano, la presenza dei seguenti ambiti ed elementi:

Ambiti ed elementi di prevalente valore naturale

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

Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale

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

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

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

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

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

Difesa del suolo

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

Tutela e sviluppo degli ecosistemi

- Rete ecologica provinciale (art. 43 norme di attuazione del PTCP)
- Gangli primari e secondari (art. 44 norme di attuazione del PTCP)
- Corridoi ecologici primari e secondari (art. 45 norme di attuazione del PTCP)
- Principali corridoi ecologici fluviali e corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica (art. 45 norme di attuazione del PTCP)
- Varchi funzionali ai corridoi ecologici (art. 46 norme di attuazione del PTCP)
- Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica (art. 47 norme di attuazione del PTCP)
- Grandi Dorsali Territoriali (art. 48 delle norme di attuazione del PTCP)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (art. 50 norme di attuazione del PTCP)
- Aree boscate (art. 51 norme di attuazione del PTCP)
- Fasce boscate (art. 52 norme di attuazione del PTCP).

Nella cartografia di piano si aggiungono anche gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico: sulla base dell'individuazione effettuata dal PTCP è stata svolta un'attività di approfondimento e verifica finalizzata a rettificare, precisare e migliorare la



loro individuazione, sulla base di oggettive risultanze derivanti dall'analisi dello stato di fatto delle aree interessate e dalla coerenza con le previsioni del vigente PGT, in coerenza con quanto previsto dagli articoli 60 e 62 delle norme del PTCP. Tale verifica, rispetto agli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP, ha portato ad un significativo incremento, + 119.560 mq, con una superficie complessiva pari a 2.235.807 mq, che corrisponde a poco meno del 50% del territorio comunale.

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

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

#### 4. DESCRIZIONE QUANTITATIVA DEL PIANO

Come è già stato precisato, la variante al PGT mantiene invariati, confermandoli, i contenuti dei precedenti capitoli della relazione progettuale del Piano delle Regole, mentre a seguito delle varianti introdotte si provvede ad aggiornare i contenuti quantitativi del Piano delle Regole relativi alle aree normative, alle diverse tipologie di ambiti di intervento e all'applicazione del meccanismo della perequazione (aree di origine e aree di atterraggio).

##### Aree normative

<b>Ambito funzionale</b>	<b>Valori assoluti</b>	<b>Valori percentuali</b>
Città storica antica e moderna. Ambiti delle identità di interesse storico-culturali e Cascine di impianto storico– Ai	23.868	0,59
Città storica antica e moderna. Ambiti storici stratificati su impianti originari preesistenti – As	-	0,00
Città storica antica e moderna. Ambiti di recupero del tessuto urbano storico – AR	12.053	0,29
Città consolidata. Insedimento pluripiano con edifici in linea a media/alta densità – R.Md.	143.391	3,53
Città consolidata. Insedimento con edifici in linea e isolati a media/bassa densità – R.Bd.	290.333	7,14
Verde privato – Vp	3.120	0,08
Città delle attività economiche. Ambito delle attività produttive consolidate – DP	771.437	18,97
Città delle attività economiche. Ambito delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE)	34.089	0,83
Ambiti di completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (ACR)	-	0,00
Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche (ACE)	16.137	0,40
Ambito di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza e di attività economiche (ATU)	246.223	6,06
Ambito agricolo	2.525.182	62,11
<b>TOTALE</b>	<b>4.065.833</b>	<b>100,00</b>

##### Tutela vegetazionale

Nella tabella successiva sono conteggiate le aree ad elevata valenza ambientale e paesaggistica: come è possibile notare dalla lettura della cartografia di piano, tematismi diversi si sovrappongono ed interessano più volte la stessa area.

<b>Ambiti di valore ambientale e paesaggistico</b>	<b>Superficie interessata – mq</b>	<b>% Superficie Comunale</b>
Ambiti agricoli di rilevanza strategica	2.235.807	48,71
PLIS Parco Rio Vallone	877.369	19,11
Ambito di rilevanza paesistica	886.859	19,32
Ambito agricolo di rilevanza paesistica	1.100.414	23,97
Aree boscate esistenti e di progetto	614.641	13,39

Fascia di rilevanza paesistico-fluviale	918.299	20,01
Verde urbano, verde per la fruizione, attrezzato, sportivo e di mitigazione ambientale	304.495	6,63

**Ambiti di intervento del tessuto urbano consolidato e di trasformazione: quantità in progetto**

**BASIANO**

	Superficie Territoriale (mq)	Super. lorda di pavimento (mq)	Volumetria (mc)	Aree pubbliche (mq)
AR.1	12.053	5.230	15.690	4.255
ACE.1	6.284	1.250		2.200
ACE.2	9.853	3.300		2.000
ATU.3	29.680	16.599		10.630
ATU.4	90.130	26.986	80.958	45.290
ATU.5	17.094	3.960	11.880	8.000
<b>Totale</b>	<b>165.094</b>	<b>57.325</b>	<b>108.528</b>	<b>72.345</b>

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

**BASIANO/MASATE**

	Superficie Territoriale (mq)	Super. lorda di pavimento (mq)	Volumetria (mc)	Aree pubbliche (mq)
ATU.1 (*)	173.461	72.236		56.096
<b>Totale</b>	<b>173.461</b>	<b>72.236</b>		<b>56.096</b>

(\*) Compreso il Comparto 5A, in fase di attuazione

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

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/Commerc./Espositivo/Ricettivo/Laboratori*	Produttivo/Artigianale	TOTALE
AR.1	4.707	523			5.230
ACE.1			750	500	1.250
ACE.2			3.300		3.300
<b>Totale</b>	<b>4.707</b>	<b>523</b>	<b>4.050</b>	<b>500</b>	<b>9.780</b>

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

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

**BASIANO**

	Residenza	Funzioni compatibili	Terziario/Commerc./ Espositivo/Ricettivo/ Laboratori	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ATU.3			6.640	9.959	16.599
ATU.4	25.486	1.500			26.986
ATU.5	3.960				3.960
<b>Totale</b>	<b>29.446</b>	<b>1.500</b>	<b>6.640</b>	<b>9.959</b>	<b>47.545</b>

**BASIANO/MASATE**

	Residenza	Funzioni compatibili	Ricettivo	Terziario/ Commerciale Laboratori	Produttivo/ Artigianale	TOTALE
ATU.1	-	-	-	14.447	57.789	72.236
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.447</b>	<b>57.789</b>	<b>72.236</b>

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

In relazione alle esigenze manifestate, sono state applicate due diverse modalità di applicazione del meccanismo di compensazione:

- il primo prevede, a seguito di un'analisi di fattibilità di alcune previsioni non attuate del precedente strumento urbanistico, la possibilità di attuare interventi di spostamento della capacità edificatoria, da trasferire su aree a questo scopo deputate;
- il secondo interessa aree sono state classificate come "Fasce di mitigazione e di ambientazione stradale" e non ancora di proprietà pubblica. A queste aree è stato assegnata una volumetria di compensazione pari a 0,03 mq/mq che potrà essere utilizzata nei diversi ambiti di intervento, con un limite di incremento della capacità edificatoria, rispetto alla capacità massima stabilita dall'elaborato Pr.04.7, pari al 10%.

Basiano applica un meccanismo che si fonda sul trasferimento di capacità edificatorie, da aree non adeguate ad ospitare insediamenti, ad altre aree compatibili, mettendo in gioco, come aree di destinazione, aree di proprietà pubblica. L'ambito che genera capacità edificatoria interessata dall'applicazione di questo meccanismo è il seguente:

Ambiti di generazione	Destinazione funzionale	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria (mc)
ACE1- Cascina Albrisi	Residenza convenzionata	1.500	4.500
<b>Totale</b>		<b>1.500</b>	<b>4.500</b>

Per quanto riguarda l'ambito AIP1 – via Roma, la quantità e la destinazione della volumetria di compensazione generata, verrà definita in sede di definizione dei contenuti dell'accordo tra operatore pubblico e proprietà dell'ambito, sulla base del valore economico attribuito al compendio immobiliare di via Roma, al momento della definizione dell'accordo tra le parti.

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

L'applicazione del meccanismo di compensazione prevede un legame diretto tra aree di origine ed aree di atterraggio della capacità edificatoria e prevede le medesime quantità interessate, sia nella fase di origine, che in quella di atterraggio finale.

Ambiti di generazione	Ambito di atterraggio	Superficie Lorda di Pavimento (mq)	Volumetria (mc)
ACE1- Cascina Albrisi	Comparto B – Ambito ATU4.3	1.500	4.500
<b>Totale</b>		<b>1.500</b>	<b>4.500</b>

Per quanto riguarda la capacità edificatoria generata dall'ambito AIP1 – via Roma, l'atterraggio potrà avvenire all'interno dell'ambito ATU4.3 – Comparto A, oppure all'interno dell'ambito ATU3, al fine di consentire la possibilità di proseguire l'attività produttiva attualmente insediata in via Roma.