

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



Via Milano, 69 – Masate 20060 (MI)

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



Masate, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Documento di Piano**

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Allegato 01 alle Norme**

Schede degli Ambiti di Trasformazione

Sindaco

Segretario comunale

Agosto 2021



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



**Gruppo di lavoro**

---

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*

Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)  
Giovanni Anzanello (collaborazione)

**Comune di Masate**

---

Pamela Tumiatei

Sindaco

Stefano Lai

Vicesindaco

Vincenzo Rocco

Assessore Edilizia Privata

Ermanno Lamperti

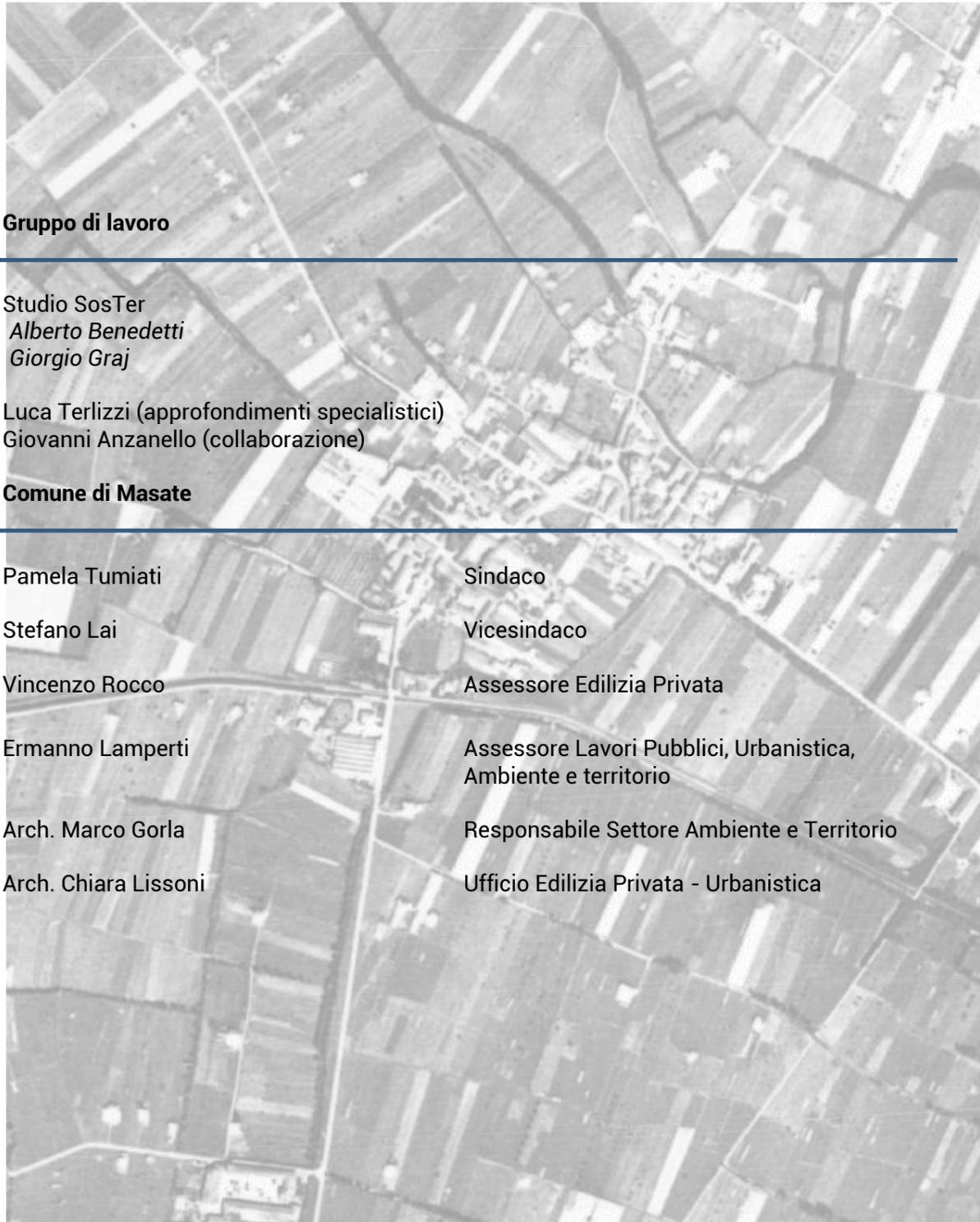
Assessore Lavori Pubblici, Urbanistica,  
Ambiente e territorio

Arch. Marco Gorla

Responsabile Settore Ambiente e Territorio

Arch. Chiara Lissoni

Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica





**Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa**

Foglio: 001, Mappali: 65 (parte) - 66 (parte) - 67 - 68 (parte) - 69 (parte) - 82 (parte) - 83 (parte) - 85 (parte) - 165 - 203

**Descrizione dell'ambito**

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera sul confine nord con il comune di Basiano, in continuità con la zona produttiva di via delle Industrie. L'area è collocata sul territorio di entrambi i comuni, la parte sud, sud-ovest nel comune di Masate, la parte nord e sud-est in quello di Basiano, e in posizione strategica per l'accessibilità derivante dalla rotatoria lungo via delle industrie. Nello specifico la previsione recepisce la disciplina urbanistica già predeterminata dal PGT 2017 (ex ATU1 - Sud viale delle Industrie non attuato del Documento di Piano).

**Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione**

La ripresa delle previsioni del PGT 2017 si propone di consolidare e incrementare la presenza di attività economiche e produttive nel territorio dei due comuni. Oltre modo, l'intervento si dovrà caratterizzare per l'elevato profilo progettuale, la qualità ambientale ed essere orientato a mitigare e minimizzare l'impatto paesistico. Particolare rilevanza è assegnata alle aree di interesse pubblico che dovranno svolgere un'importante funzione ambientale e paesistica al fine di garantire un corretto inserimento degli edifici in progetto.

**Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento**

ST = 66.598 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 50% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 12,00 m

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

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

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

**Limiti di distanza (Dc, De, Ds)**

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

**Destinazioni d'uso non ammesse**

Tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf 1., Gf 2.3.1., Gf 2.3.3., Gf 3.1., Gf 3.2. Gf 3.4., Gf 3.5./R, Gf.3.8., Gf 3.9., Gf 3.10.1., Gf 3.10.3., Gf4., Gf 5. e Gf 6. disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole

**Modalità d'attuazione**

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralci funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

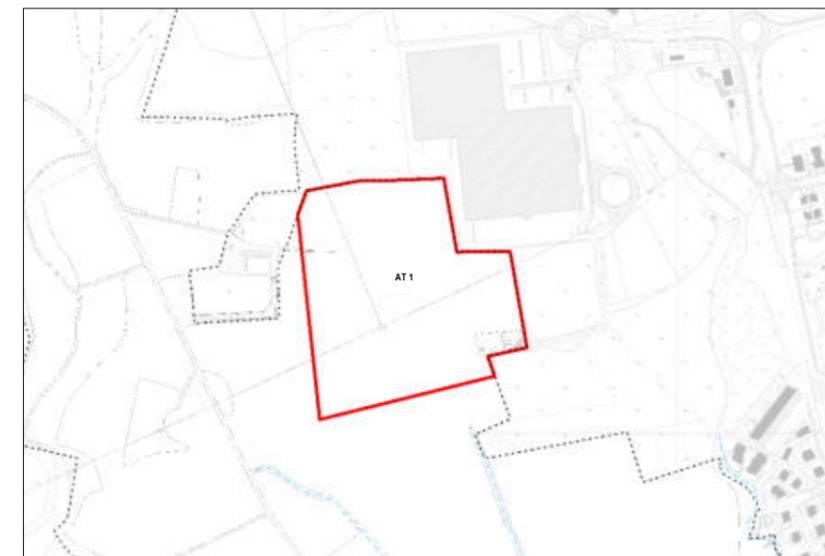
**Prescrizioni**

- la realizzazione di una fascia di rispetto a verde permanente, di profondità non inferiore a 10 m, lungo il confine ovest e sud dell'ambito di trasformazione e la messa a dimora di quinte alberate ed impianti vegetati al fine di mitigare l'impatto della trasformazione rispetto alla presenza del Parco Agricolo Nord Est;
- il mantenimento di servitù esistenti o comunque il loro spostamento al fine di evitare l'interclusione di fondi agricoli;
- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente per una lunghezza non inferiore a 3 Km la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione.
- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione di via delle Industrie mantenendo la medesima sezione stradale.

**Indirizzi per la progettazione degli interventi**

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

**Individuazione Ambito di Trasformazione su base DBT**



Data Base Topografico del Comune di Masate

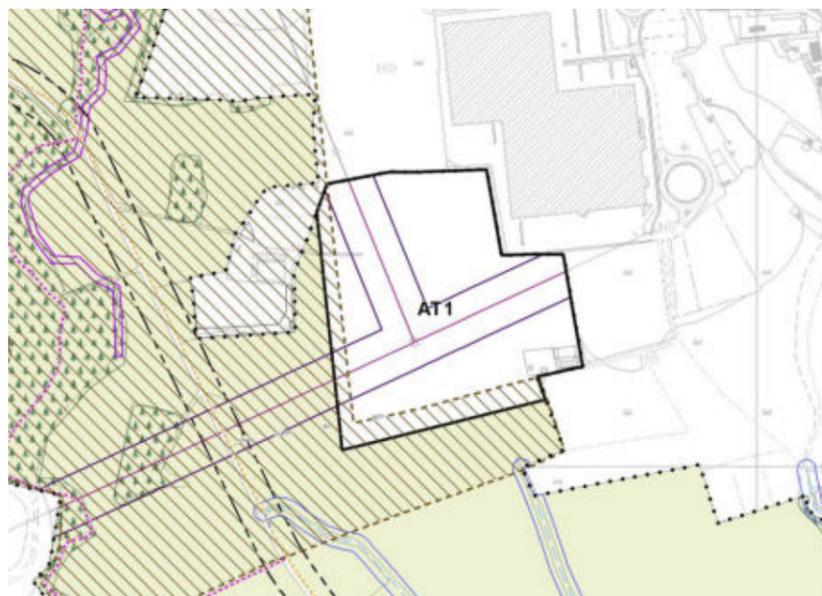
**Schema compositivo orientativo**



Estratto DP05 - Carta delle Strategie



Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



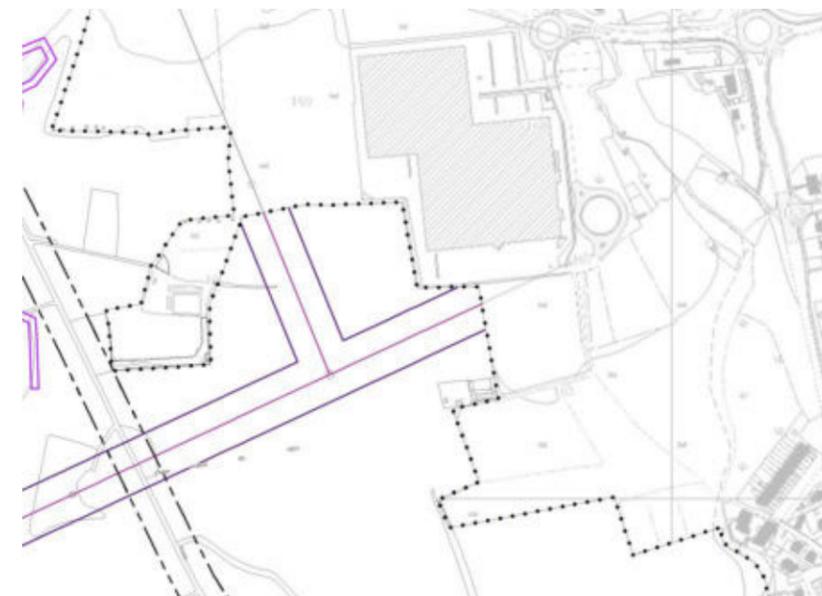
- ATU1 e AT2 Ambiti di Trasformazione (Allegato 1 alle Nta del DP)
- Area AS - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 21 Nta del PR)
- Aree boscate PIF (art.22 Nta del PR)
- Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.) (art.23 Nta del PR)
- Percorsi della mobilità debole in previsione del PTM (di supporto in programma, MIBICI)
- Percorsi e sottopassi/sovrappassi legati alla mobilità debole in previsione (art. 5 Nta del PS)
- Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")
- Linea alta tensione e relativo Dpa
- Classe IV
- Reticolo idrico minore
- Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



- Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est" (art. 50 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Area AS - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 60 comma 1 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM e ridisegnato su DBT regionale)
- Aree boscate PIF (fonte: WebSIT CMM)
- Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Reticolo idrico minore
- Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



- Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")
- Linea alta tensione e relativo Dpa
- Classe IV



**Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa**

Foglio: 4, Mappali: 109 - 545 - 546 (parte) - 547 (parte)

**Descrizione dell'ambito**

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera, ad esclusione della presenza di una azienda agricola (parte del foglio 4 mappale 547), posta in prossimità al Parco Agricolo Nord Est ed a contatto con le aree agricole a margine del tessuto urbano consolidato e degli ambiti produttivi presenti a sud, lungo via Risorgimento. Nello specifico la previsione del PGT 2017 (ex ATU2 non attuata del Documento di Piano) viene rideterminata in riduzione escludendo porzioni, a seguito di specifiche valutazioni sulla qualità dei suoli, collocate in prossimità dell'alzaia del canale Villoresi collocato a nord.

**Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione**

Rideterminazione delle previsioni del PGT 2017 al fine di sostenere i luoghi del lavoro a fronte di ricadute pubbliche prioritarie per la programmazione territoriale. Pertanto promuovere il tema del lavoro, attraverso un intervento a carattere polifunzionale (industriali, artigianali, terziarie, laboratori e ricerca), rafforzare la mobilità debole attraverso la realizzazione di tratti della stessa e contribuire al mantenimento di un corridoio verde inedificato lungo il lato est, per migliorare la permeabilità e le relative connessioni.

**Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento**

ST = 31.764 mq (computo GIS)

SL = SCOP

SCOP = 60% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 12,00 m

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

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

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

**Limiti di distanza (Dc, De, Ds)**

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

**Destinazioni d'uso non ammesse**

Tutte le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali Gf 1., Gf 2.3.1., Gf 2.3.3., Gf 3.1., Gf 3.2. Gf 3.4., Gf 3.5./R, Gf.3.8., Gf 3.9., Gf 3.10.1., Gf 3.10.3., Gf4., Gf5. e Gf6. disciplinate dall'art. 4 delle norme Piano delle Regole

**Modalità d'attuazione**

È prescritta la presentazione di Piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 Lr. 12/2005 e s.m.i. L'attuazione può avvenire anche per comparti stralcio funzionali di dimensione minima non inferiore a 3.000 mq di ST, purché non compromettano l'attuazione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

**Prescrizioni**

- la demolizione preventiva del manufatto agricolo ubicato al foglio 04 mappale 547, presente all'interno dell'ambito di trasformazione;
- effettuare, per la porzione di area individuata catastalmente al foglio 4 mappale 547, le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e rischio laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge;
- il mantenimento di una fascia a verde permanente piantumata di superficie non inferiore a 2.000 mq lungo il confine ovest dell'ambito d'intervento, in continuità con quella prevista per l'ambito APS04, al fine di mitigare la previsione con il limitrofo Parco Agricolo Nord Est. Le manutenzioni dovranno essere a carico dell'operatore;
- il mantenimento di una fascia di rispetto a verde permanente, di profondità non inferiore a 10 m, lungo il confine est dell'ambito di trasformazione mediante la messa a dimora di quinte alberate ed impianti vegetati al fine di garantire la salubrità acustica al previsto comparto residenziale individuato con sigla APS 1;
- la progettazione, realizzazione (comprensiva di marciapiedi, sotto servizi ed illuminazione) e cessione non onerosa, della prosecuzione, in continuità con la previsione dell'APS04, di via Federico Confalonieri mantenendo la medesima sezione stradale;
- la progettazione, realizzazione e cessione non onerosa, con il piano particellare di esproprio a carico dell'Amministrazione Comunale, di un tratto di mobilità debole previsto, oppure la sistemazione dei tratti di mobilità debole esistente per una lunghezza non inferiore a 1,7 Km la cui individuazione sarà a carico dall'Amministrazione. In alternativa sarà possibile ricorrere alla parziale o totale monetizzazione.

**Indirizzi per la progettazione degli interventi**

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

**Individuazione Ambito di Trasformazione su base DBT**



Data Base Topografico del Comune di Masate

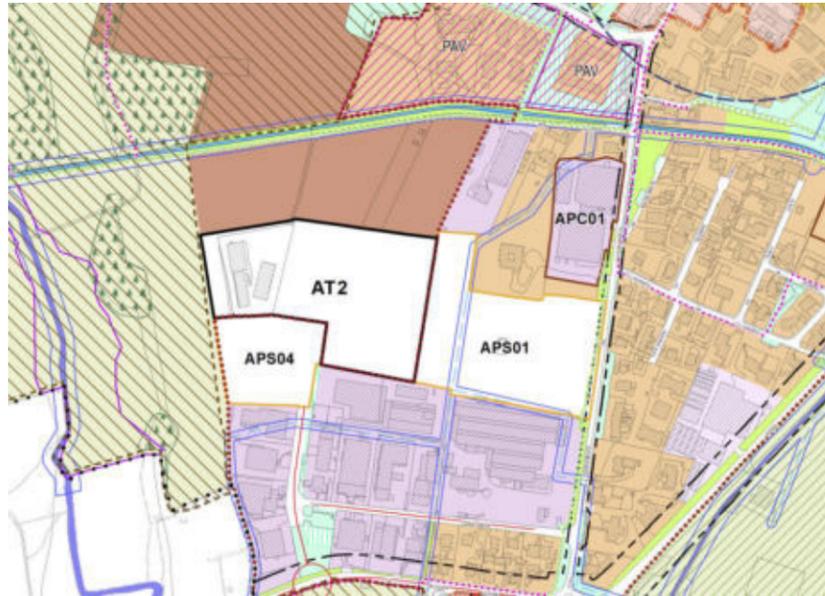
**Schema compositivo orientativo**



Estratto DP05 – Carta delle Strategie



Estratto PR03 – Carta del Piano delle Regole



- ATU1 e AT2** Ambiti di Trasformazione (Allegato 1 alle Nta del DP)
- Tessuto Urbano Consolidato (TUC) (ai sensi dell'art.10, c. 1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.)
- Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) (art. 14 Nta del PR)
- Aree A - Nuclei di Antica Formazione (art. 14 Nta del PR)
- Ambito P1 - Ambito delle attività produttive consolidate (art.17 Nta del PR)
- Ambito R2 - Ambiti a media/bassa densità (art. 15 Nta del PR)
- Da APS01 a APS06 Ambiti a prescrizione specifica (art. 16 Nta del PR)
- Da APC01 a APC04 Ambiti a pianificazione convenzionata (art. 15.2 Nta del PR)
- PAV Ambiti a pianificazione vigente (art. 11 Nta del PR)
- Aree boscate PIF (art.22 Nta del PR)
- Area AS - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 21 Nta del PR)
- Proposta di ampliamento degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- Ambiti VC - ambiti a verde di connessione ambientale inedificabili (art.20 Nta del PR)
- Parco Agricolo Nord Est (P.A.N.E.) (art.23 Nta del PR)
- Servizi esistenti (art. 2 Nta del PS)
- Servizi in previsione (art. 3 Nta del PS)
- Previsione di nuove strade ed allargamenti (art. 19 Nta del PS)
- Percorsi della mobilità debole esistente
- Percorsi e sottopassi/sovrappassi legati alla mobilità debole in previsione (art. 5 Nta del PS)
- Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")
- Linea alta tensione e relativo Dpa
- Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003 n.VII/12693)
- Classe IV
- Reticolo idrico minore
- Reticolo idrico consortile
- Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



- Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c)
- Territori coperti da foreste e boschi (lett. g)
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo Nord Est" (art. 50 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Nuclei di antica formazione (art. 31 Nda PTCP, fonte: nuovo PGT)
- Area AS - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico (art. 60 comma 1 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM e ridisegnato su DBT regionale)
- Aree boscate PIF (fonte: WebSIT CMM)
- Ambiti di rilevanza paesistica (art. 26 Nda PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Principali corridoi ecologici fluviali (art. 45 Nda del PTCP, fonte: WebSIT CMM)
- Architetture storiche e beni culturali puntuali (fonte: SIRBeC)
- Architetture storiche e beni culturali poligonali (fonte: SIRBeC)
- PGRA: scenario di media probabilità (alluvioni poco frequenti) - M
- Classe IV
- Reticolo idrico minore
- Reticolo idrico consortile
- Fascia di rispetto del reticolo idrico, Dgr. 18/12/2017, n. X/7581

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



- Delimitazione del Centro Abitato (fonte: PGT approvato 2017)
- Zona di rispetto 200 metri dai pozzi (ex D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, Dgr. 10 aprile 2003 n.VII/12693)
- Fascia di arretramento stradale (ex Dpr. 495/92, in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada")
- Classe IV

