

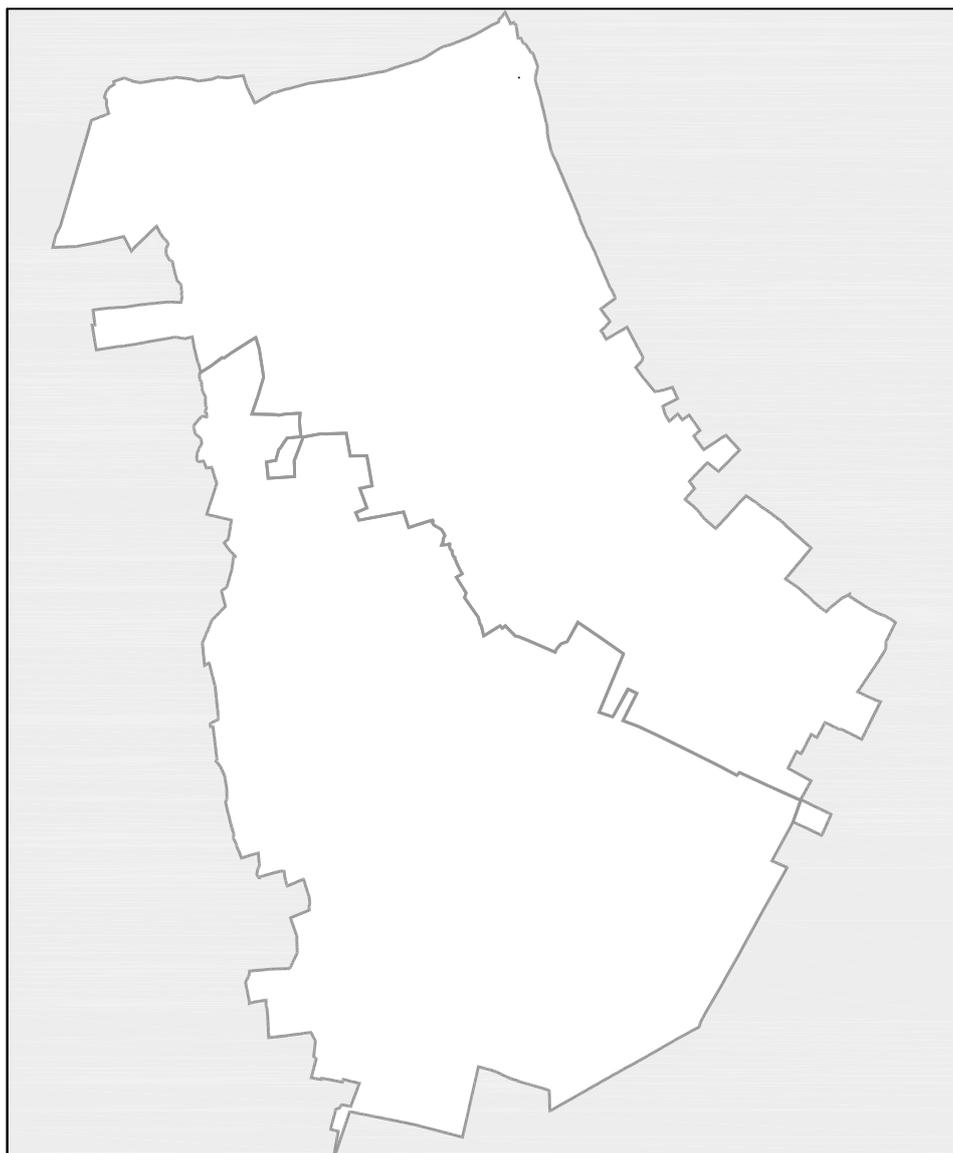


Unione dei Comuni di Basiano e Masate



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 Barenghi
arch. Giulia Marchetti

Delibera consiliare di adozione
n° 40 del 21.10.2015

Delibera consiliare di approvazione
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

Pr.04.7

Piano delle Regole

Schede degli ambiti di recupero, di
completamento e di trasformazione urbana

Data

Aggiornamento a seguito approvazione
controdeduzioni alle osservazioni : Aprile 2016

Indice

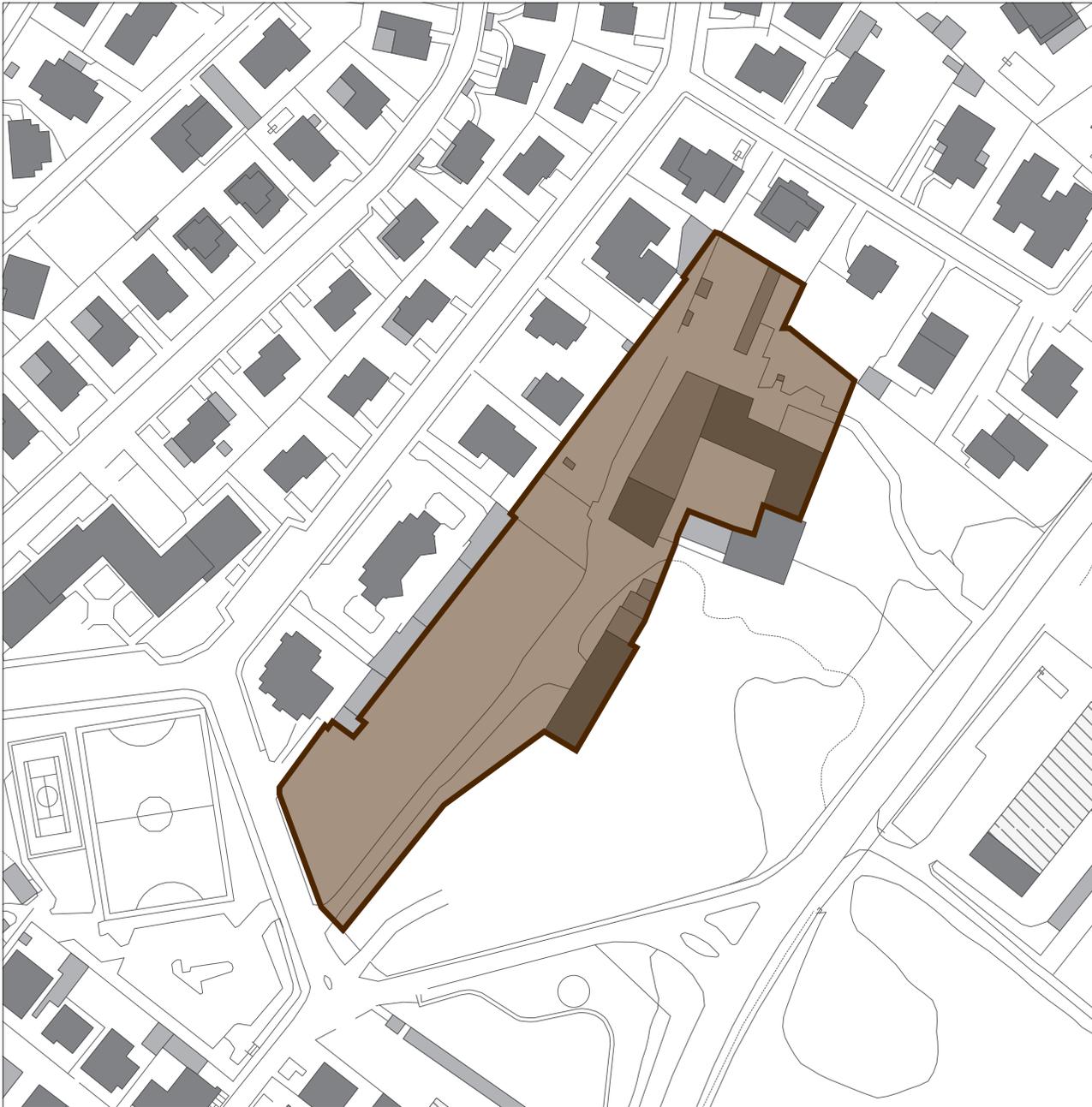
 AR_1 - Ambito via Monastero_Basiano	Pag. 2
 ACE_1 - Ambito via C. Porta - cascina Albrisi_Basiano	Pag. 6
ACE_2 - Ambito via C. Porta_Basiano	Pag. 10
 ATU_1 - Ambito viale delle Industrie - lato sud_Basiano/Masate	Pag. 14
ATU_3 - Ambito viale delle Industrie - lato nord_Basiano	Pag. 22
 ATU_4 - Ambito via Pirandello_Basiano	Pag. 28
ATU_5 - Ambito via Manzoni_Basiano	Pag. 36
 AIP_1 - Ambito via Roma_Basiano	Pag. 42



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito si colloca nella parte nord-est del territorio comunale, all'ingresso da nord della SP 179 Villa Fornaci/Trezzo.

Si tratta di un'area prevalentemente di proprietà privata, con la presenza, a nord, di edifici residenziali, mentre la restante parte è libera da edificazioni. Nella parte ad est, confina con "Villa Cosmi", edificio di interesse storico-architettonico recentemente restaurato. Lo strumento urbanistico vigente individua l'area come ambito soggetto a Piano di Recupero, con previsione di incremento della volumetria esistente.



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale	12.053 mq
Superficie coperta	1.940 mq
Superficie lorda di pavimento	4.130 mq
Volume	12.390 mc

Destinazione attuale

Residenza, verde privato, orti urbani



Vincoli esistenti

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

-  Perimetro della città storica
-  Ambito delle identità di interesse storico-culturali
-  Beni di interesse storico e artistico vincolati ai sensi del DL 42/2004
-  Percorsi storici di interesse paesistico

ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

-  Agricolo strategico

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Perimetrazione del centro abitato (D.Lgs. 285/1992)
-  Nodi e tratti viabilistici in progetto/da riqualificare

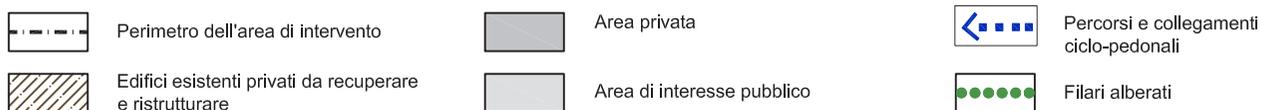
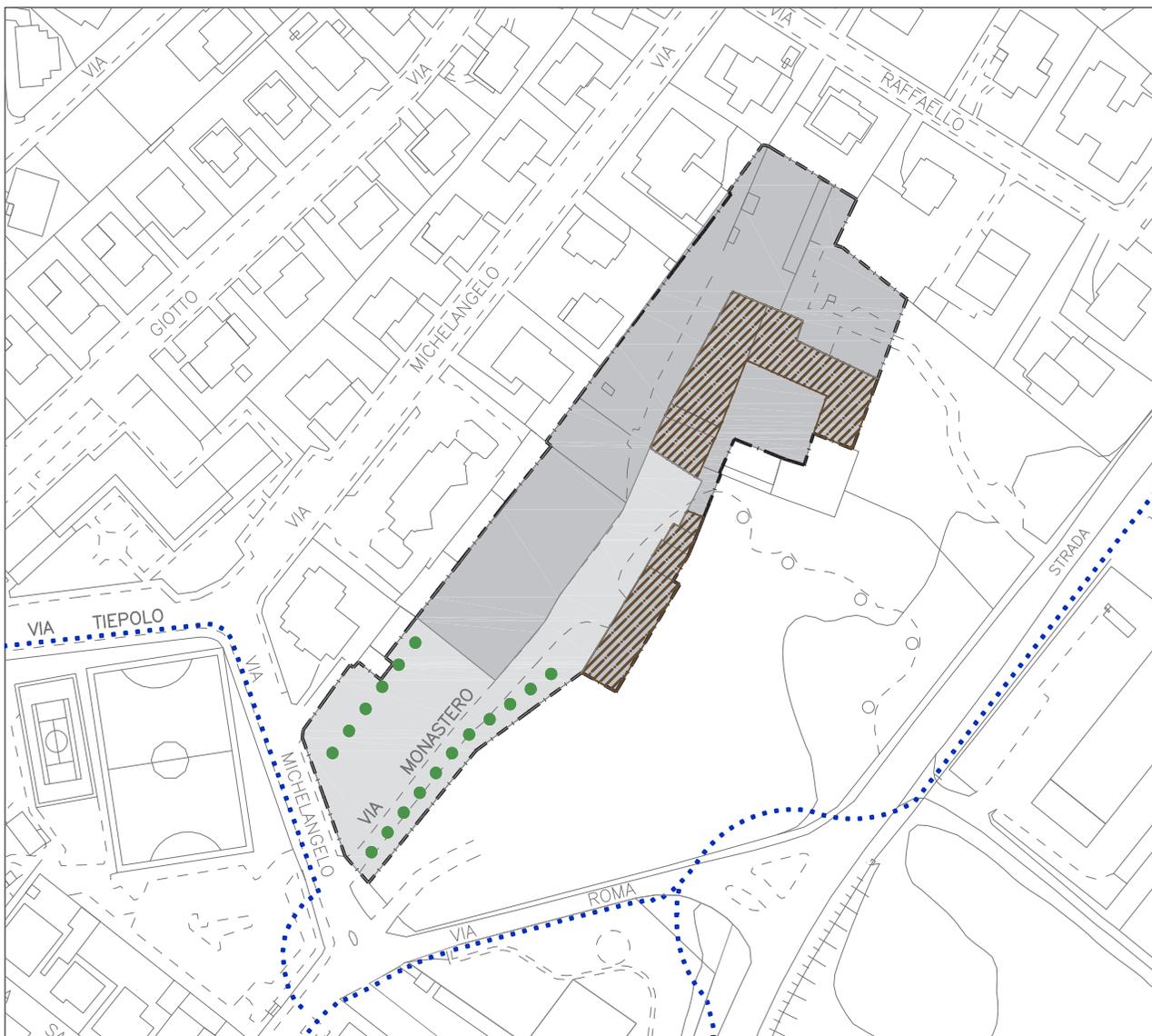
FATTIBILITA' GEOLOGICA

-  Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
-  Classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni

COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

-  Aree caratterizzate da un'elevata vulnerabilità della falda freatica: depositi fluvioglaciali Wurmiani
-  Aree soggette ad esondazione di corsi d'acqua, in corrispondenza degli episodi meteorici molto intensi legati agli ultimi episodi alluvionali. Caratterizzate da valori moderati di velocità e tiranti idrici.
-  Ambito golenale con valle fluviale fortemente incisa rispetto alle superfici del pianalto. Il ristretto fondo valle risulta quasi interamente inondabile in occasione dei periodi di piena del torrente ed interessato da diffusi fenomeni erosivi di tipo attivo
 - A - Valle fluviale del Rio Vallone
 - B - Valle fluviale del torrente Vareggio

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



Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si propone di attuare un progetto di restauro e recupero degli edifici esistenti collocati in prossimità di Villa Cosmi, cui si aggiunge la possibilità di una valorizzazione delle aree libere, sia di interesse pubblico che privato, basata sul mantenimento del ruolo e della funzione di queste aree all'interno del sistema delle aree verdi comunali.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale		12.053 mq
Slp esistente	4.130 mq	
Slp di progetto	1.100 mq	
Slp min		5.230 mq
Slp incentivazione		
Slp max		5.230 mq
Volume max		15.690 mq
Altezza max		all'esistente
Rc		all'esistente

Destinazioni ammesse

Residenza - GF 1
 10 % di funzioni compatibili - GF 4.3 - GF 5.1 - GF 5.7 - GF 5.9

Aree di interesse pubblico

Verde 4.255 mq

Prescrizioni particolari

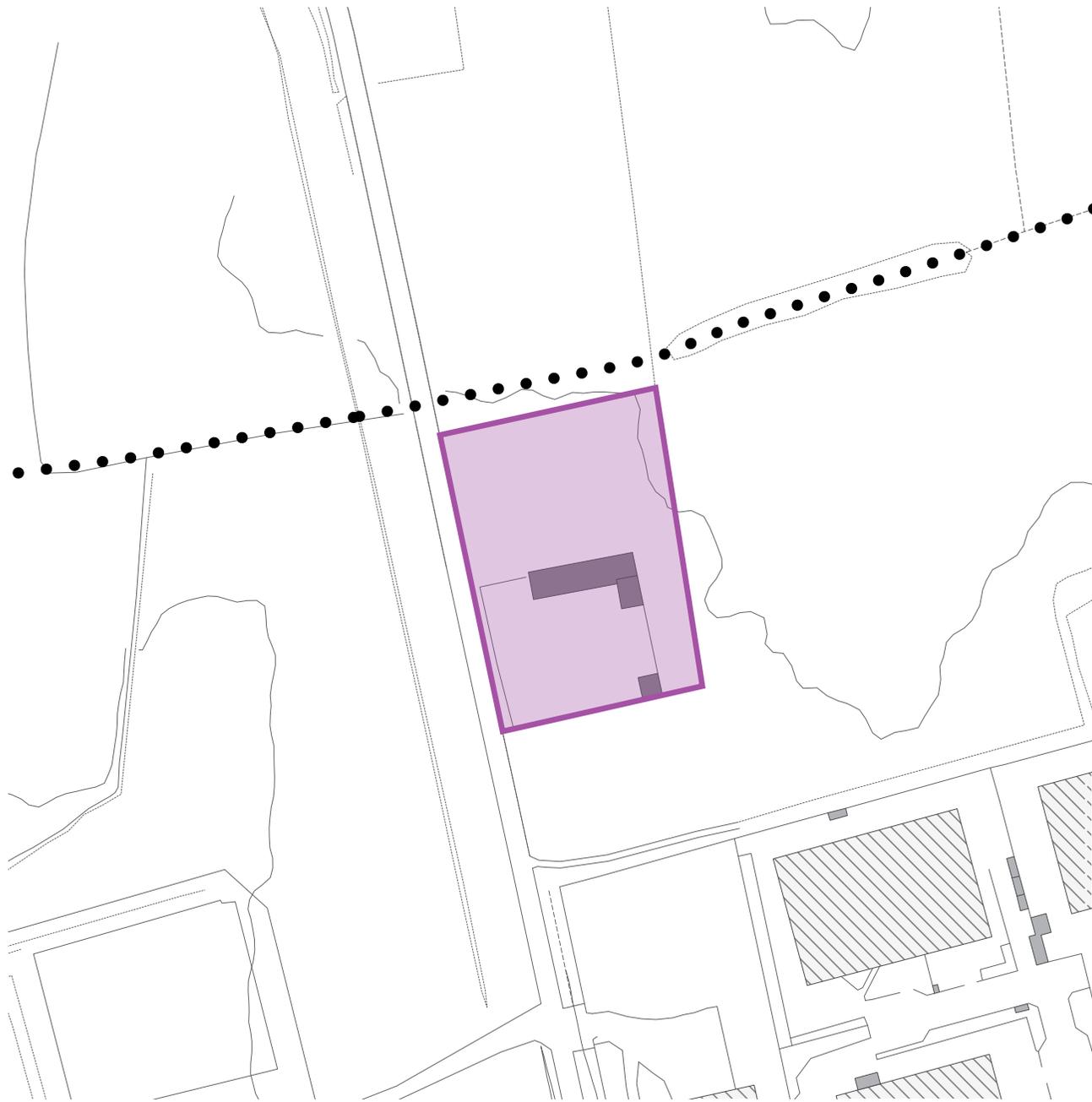
- Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle indicazioni e dei criteri contenuti nel Piano delle Regole
- Le aree pubbliche collocate nella parte sud-ovest dell'area dovranno far parte di un progetto unitario di valorizzazione ambientale, mantenendo e preservando il cannocchiale di accesso a villa Cosmi e, comunque, dovranno essere mantenute libere e sistemate a verde
- Gli interventi edilizi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti e di nuova costruzione dovranno rispettare le norme contenute nel PTCP della Provincia di Milano
- I nuovi edifici in progetto non potranno avere un numero di piani abitabili superiore a 2



Descrizione dell'area di intervento

E' localizzata lungo via C. Porta, al confine nord del territorio comunale. L'area si trova ai margini del tessuto edificato a destinazione produttiva, collocato a sud dell'area.

Le aree circostanti, unitamente a quelle del territorio comunale di Roncello, sono a destinazione agricola.

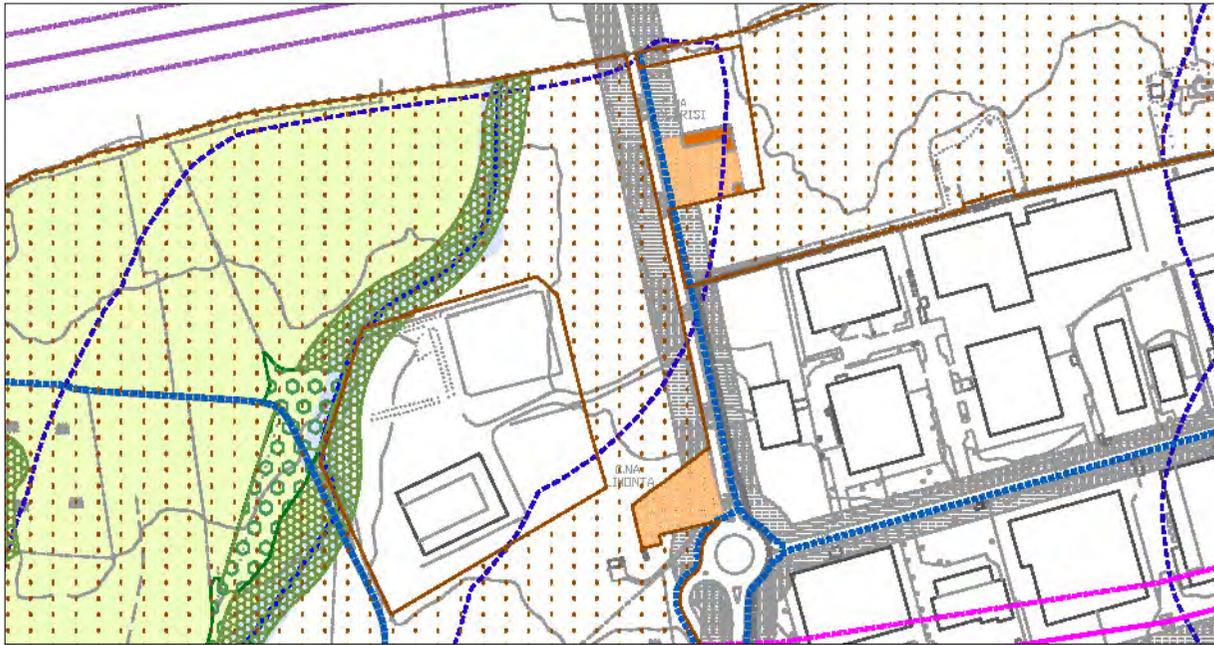


Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale	6.284 mq
Superficie coperta	344 mq
Volume	2.064 mc

Destinazione attuale

Agricola - cascina dismessa e diroccata



ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

 Ambito delle identità di interesse storico-culturali

CICLO DELLE ACQUE

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

 Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)

ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

 Agricolo strategico

 PLIS Rio Vallone

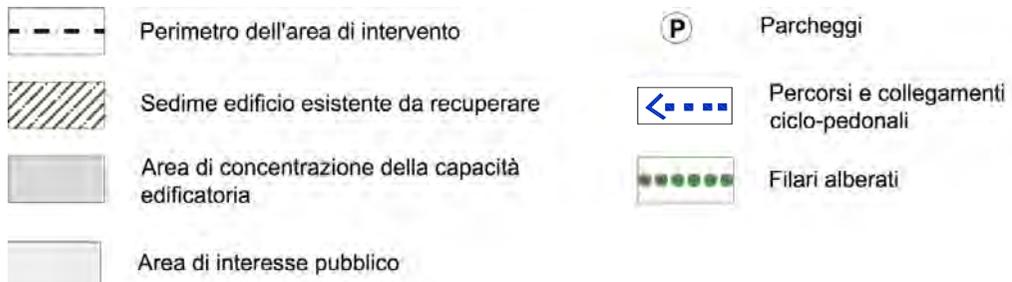
ESISTENTI PROGETTO
 Aree boscate

FATTIBILITA' GEOLOGICA

 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

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

Vincoli esistenti



Caratteristiche e obiettivi

Valutando la posizione dell'area e le caratteristiche dell'intorno, si propone un intervento che prevede la realizzazione di edifici destinati ad attività economiche. La parte restante della capacità edificatoria assegnata viene ricollocata in un ambito di trasformazione, confermandone la destinazione residenziale.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	6.284 mq
Superficie fondiaria	4.064 mq
Slp min	1.136 mq
Slp incentivazione	114 mq
Slp max	1.250 mq
Volume	3.750 mc
Altezza max	10,50 mt
Rc	40%

Destinazioni ammesse

Artigianale - GF3.2
 Ricettivo e terziario - GF 4.1 - GF 4.2 - GF 4.3
 Espositivo, esercizi pubblici e commerciali GF 5.1 - GF 5.2 - GF 5.7 - GF 5.9

Are di interesse pubblico

Verde	1.412 mq
parcheggi	808 mq
Totale aree di interesse pubblico	2.220 mq

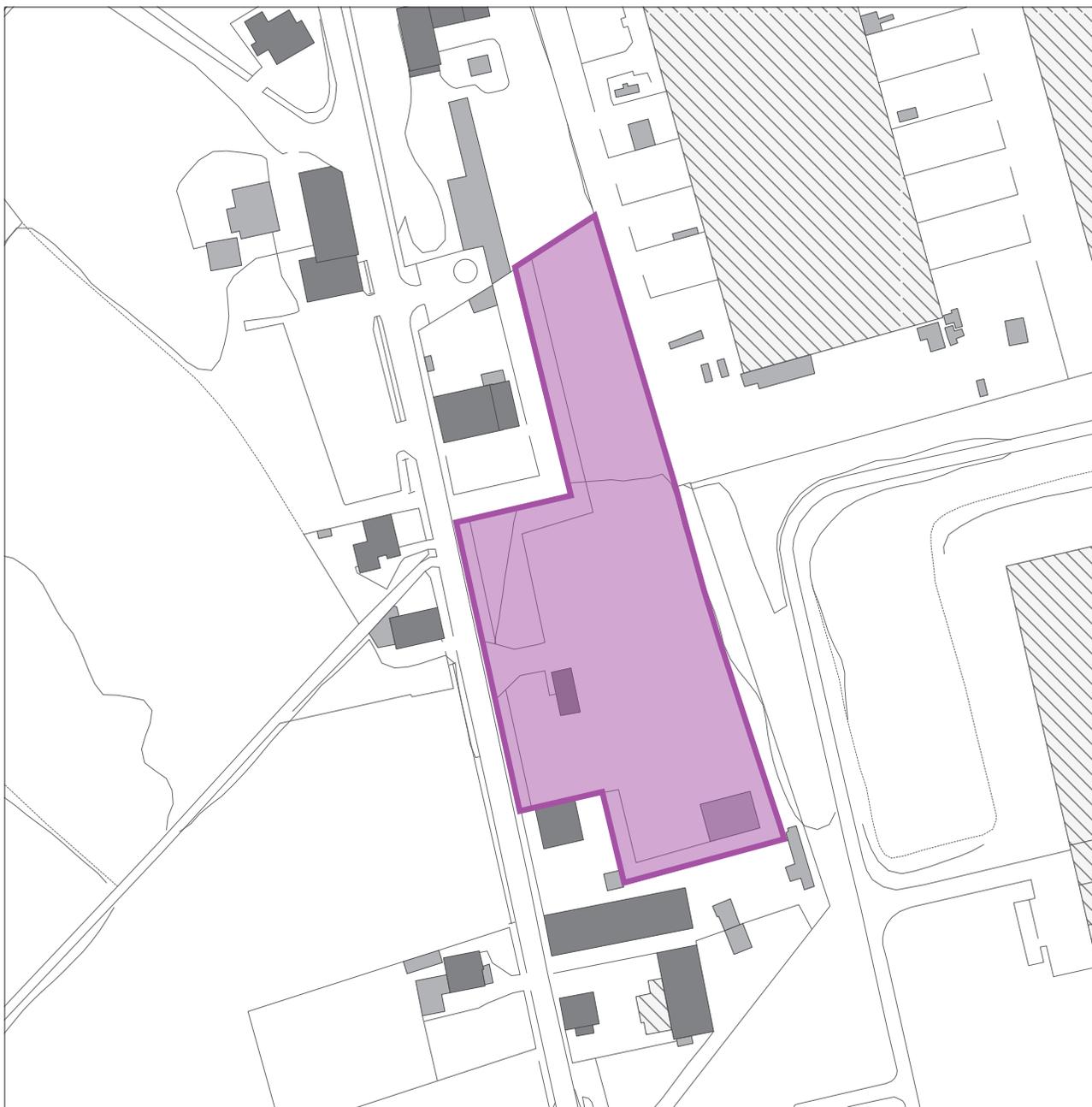
Prescrizioni particolari

- Viene riconosciuta una volumetria pari a 4.500 mc destinati ad edilizia residenziale (min. 30% di edilizia convenzionata), che potrà essere realizzata all'interno dell'ambito di trasformazione ATU_4.3 Comparto B.
- E' previsto l'insediamento di una media struttura di vendita di prossimità per generi non alimentari, con una superficie di vendita massima di 750 mq.
- La dotazione di aree di interesse pubblico è calcolata sull'intera capacità edificatoria assegnata alla proprietà. In ogni caso la quota di aree di interesse pubblico di competenza della destinazione residenziale dovranno essere completamente monetizzate e, in sede di pianificazione attuativa, l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità di cessione e di monetizzazione della restante quota, secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a cura degli operatori.



Descrizione dell'area di intervento

L'area di intervento si colloca nella parte nord del territorio comunale, in posizione adiacente alle zone a destinazione produttiva esistenti sul lato est della strada per Roncello. Si tratta di un'area privata, destinata attualmente a deposito, a servizio delle adiacenti attività produttive.



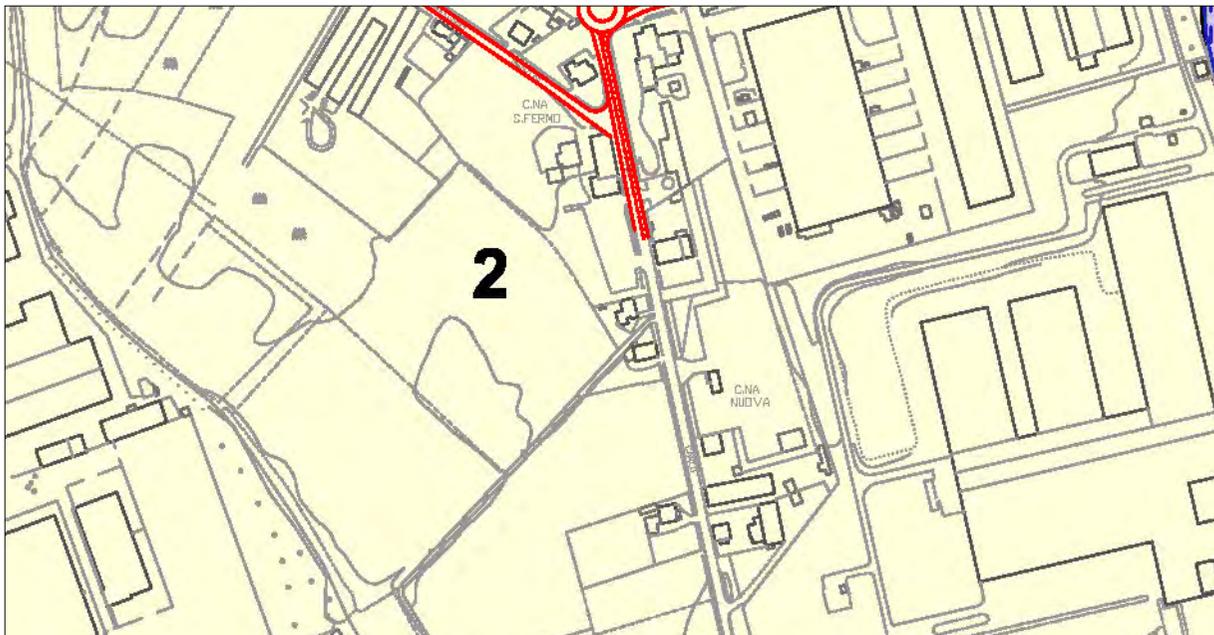
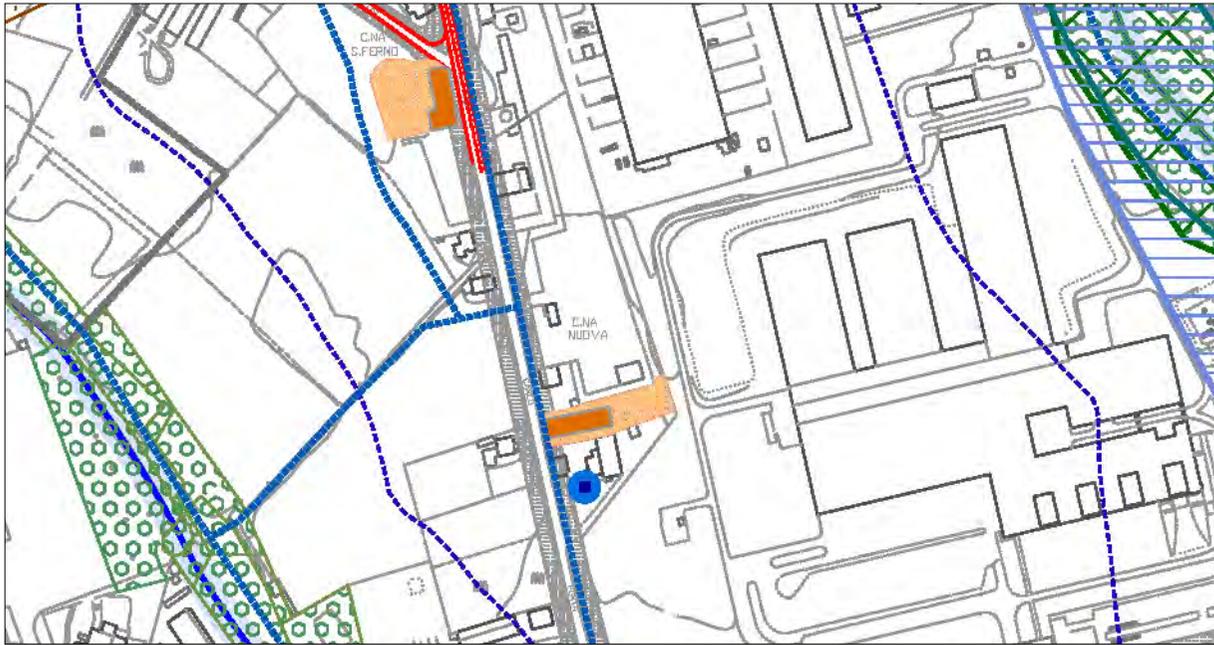
Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

9.853 mq

Destinazione attuale

Deposito



Vincoli esistenti

Vincoli esistenti

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

 Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)

ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

 Ambito delle identità di interesse storico-culturali

ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

ESISTENTI PROGETTO
 Aree boscate

CICLO DELLE ACQUE

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri

IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

 Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 mt. (DL 258/2000)

FATTIBILITA' GEOLOGICA

 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

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



Caratteristiche e obiettivi

L'intervento propone l'attuazione di un progetto di completamento del sistema di attività economiche, già presente in questa porzione di territorio, attraverso la previsione di nuove attività terziarie, laboratori e ricerca. Tale intervento consente anche di disegnare il fronte edificato lungo via C. Porta.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	9.853 mq
Superficie fondiaria	7.853 mq
Slp min	3.000 mq
Slp incentivazione	300 mq
Slp max	3.300 mq
Volume max	9.900 mq
Altezza max	10,50 mt
Rc	50%

Destinazioni ammesse

Terziario. laboratori e ricerca - GF 4.2 - GF 4.3

Aree di interesse pubblico

Verde	1.500 mq
Parcheggi	500 mq
Totale aree di interesse pubblico	2.000 mq

Prescrizioni particolari

- Il fronte lungo via C. Porta dovrà essere riqualificato e valorizzato con la presenza di spazi ed aree verdi.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a carico degli operatori.

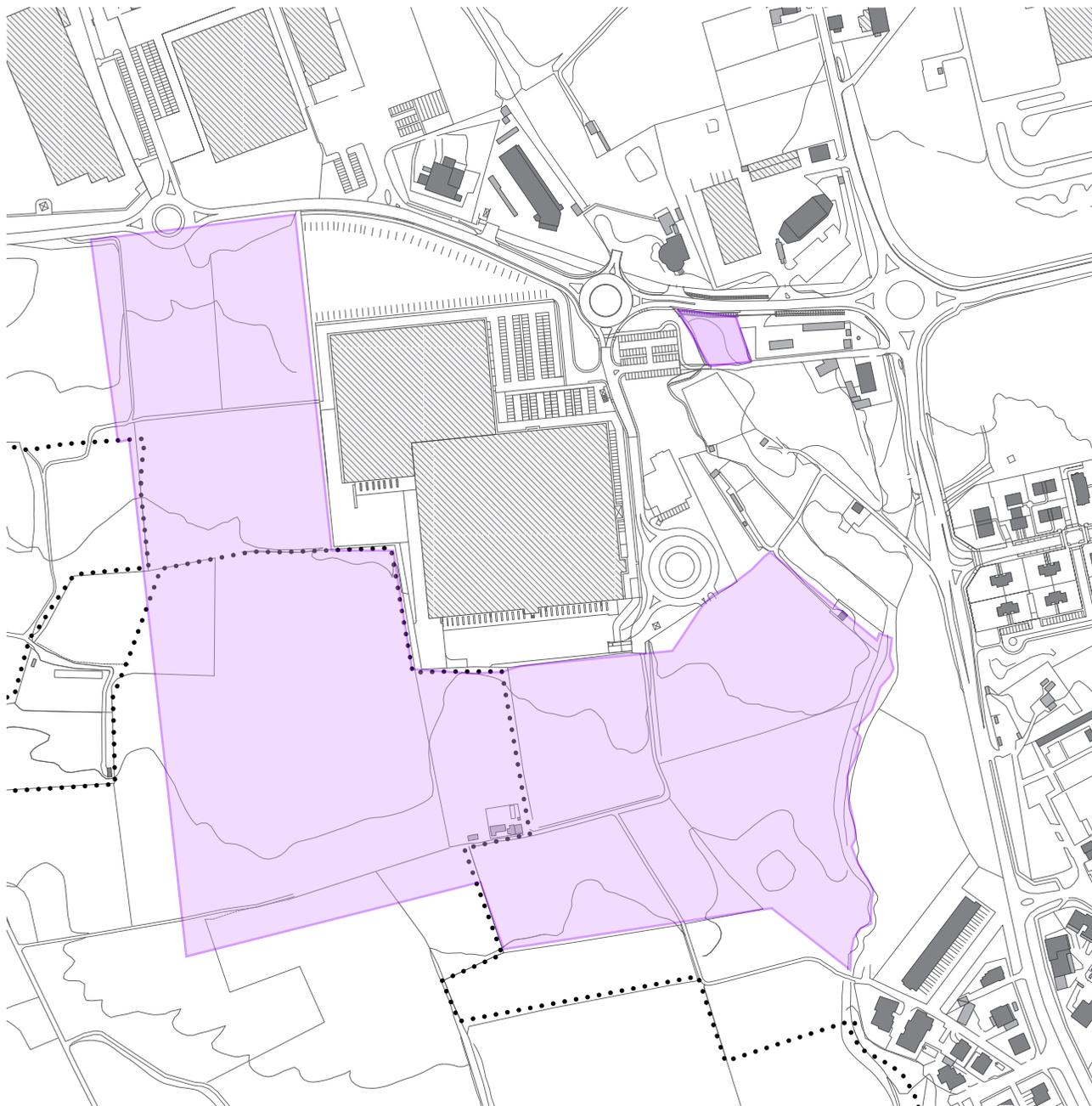


Descrizione dell'area di intervento

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

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

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



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie Comune di Basiano

109.319 mq

Superficie Comune di Masate

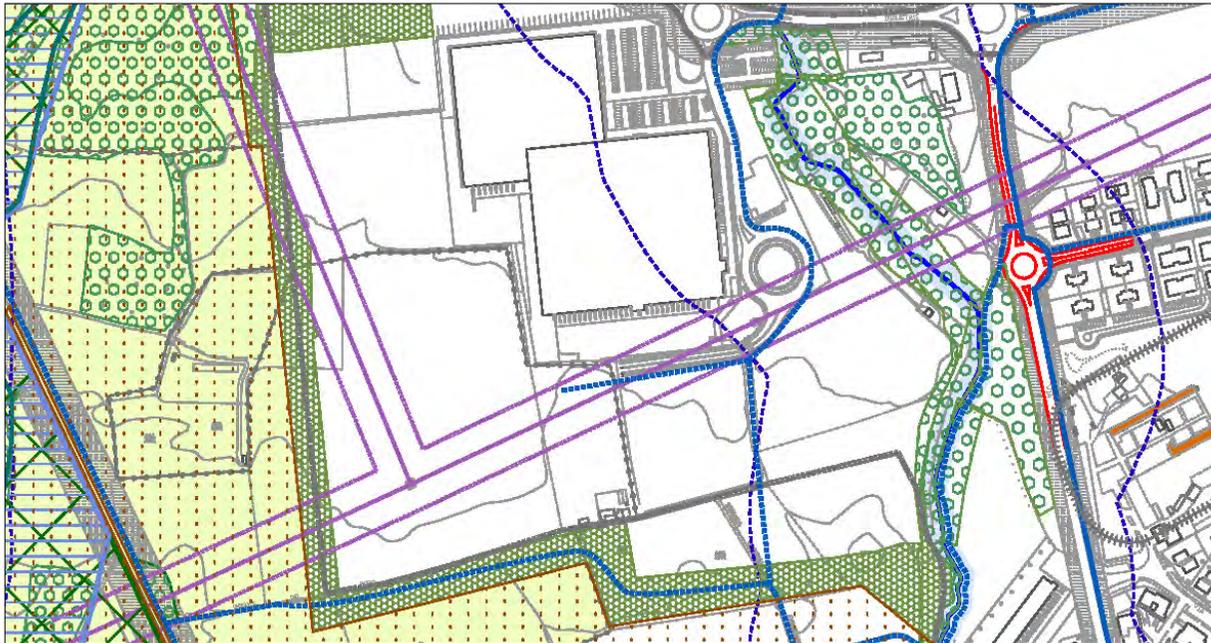
64.142 mq

Superficie territoriale totale

173.461 mq

Destinazione attuale

Agricola



ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

-  PLIS Rio Vallone
-  Aree boscate

CICLO DELLE ACQUE

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

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

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

IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

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

FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

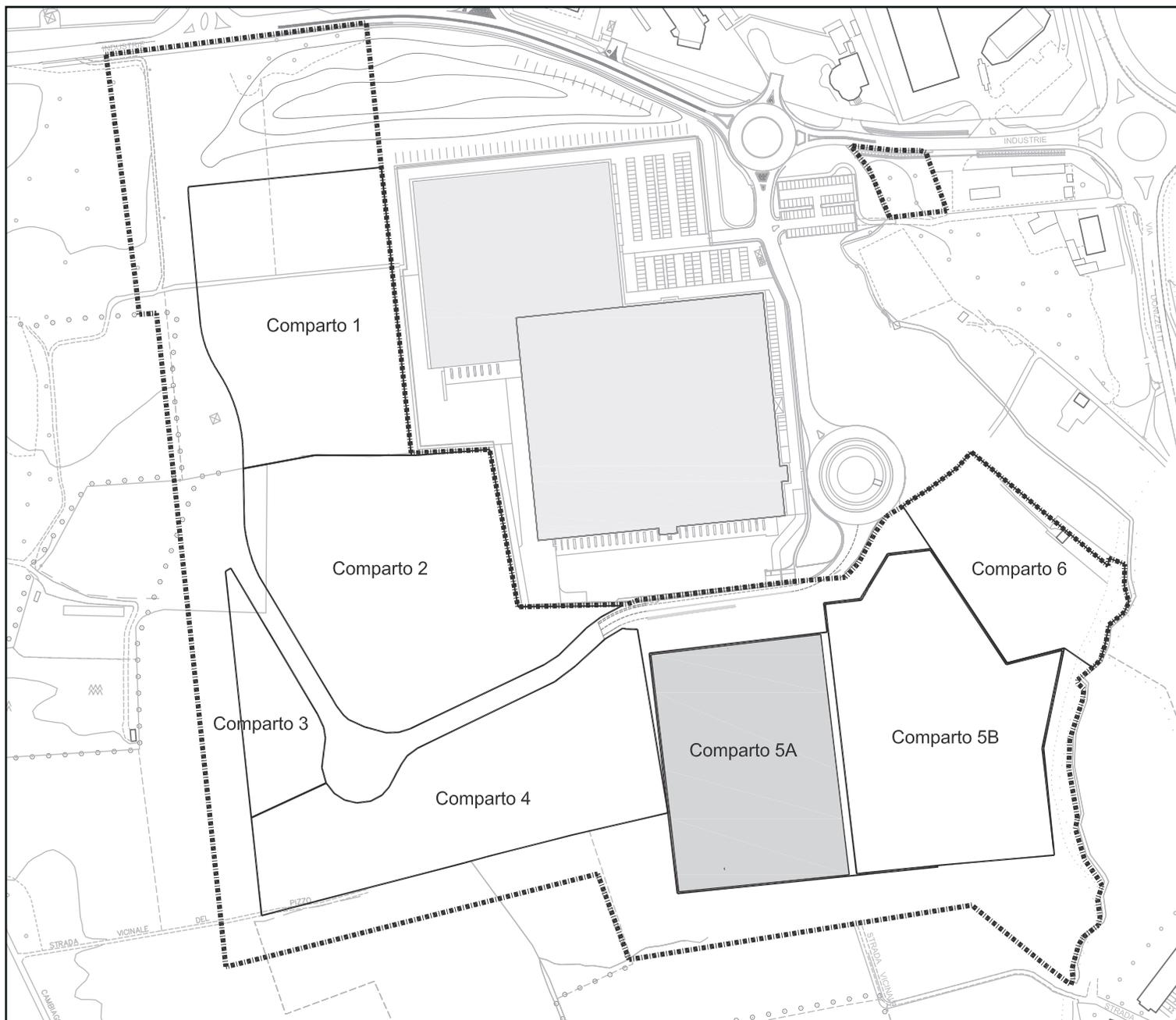
COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

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



Vincoli esistenti

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



 Perimetro area di intervento

 Comparto 5A in fase di attuazione

Comparto 1
Superficie Territoriale = 29817 mq

Comparto 2
Superficie Territoriale = 36010 mq

Comparto 3
Superficie Territoriale = 7213 mq

Comparto 4
Superficie Territoriale = 30046 mq

Comparto 5
Superficie Territoriale = 57598 mq

Comparto 6
Superficie Territoriale = 11697 mq

Superficie Totale = 173461 mq

Suddivisione in comparti

Caratteristiche e obiettivi

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

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

Parametri urbanistici di progetto

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

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

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

- Superficie territoriale: 24.165 mq

- Superficie fondiaria: 15.465 mq

- Slp: 6.996 mq

- Dotazione aree di interesse pubblico: 8.700 mq

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

Rc 55%

Destinazioni ammesse

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

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

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

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

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

Aree di interesse pubblico

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

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

Prescrizioni particolari

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

- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp01_Relazione illustrativa - Parte seconda e lo Studio Unitario approvato dal C.C. con delibera n° 13 del 23/03/2011.
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;
- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro "potenzialmente" incompatibili , dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.
- In sede di attuazione del comparto 5B dovranno essere definite, in accordo con l'Amministrazione Comunale e con l'ente gestore del PLIS Rio Vallone, le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturalistiche per la realizzazione di un nuovo specchio d'acqua nell'estremo Sud-Est dell'ambito ATU1, in prossimità del torrente Trobbietta, in sostituzione dell'attuale collocata più a Nord.
- In sede di attuazione del comparto 5B sarà valutata la possibilità di spostamento della strada di campagna indicata tra il comparto 5A ed il comparto 5B, verso Nord-Est (rotatoria esistente) e la sponda destra del torrente Valletta, di calibro minimo 5 mt. Tale spostamento non dovrà comportare alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale.



-  Perimetro area di intervento
-  Aree di concentrazione della capacità edificatoria
-  Viabilità principale e parcheggi
-  Percorso ciclopedonale
-  Verde pubblico – Equipaggiamento vegetale con la creazione di fasce boscate
-  Ambito agricolo strategico

Comparto 5A in fase di attuazione

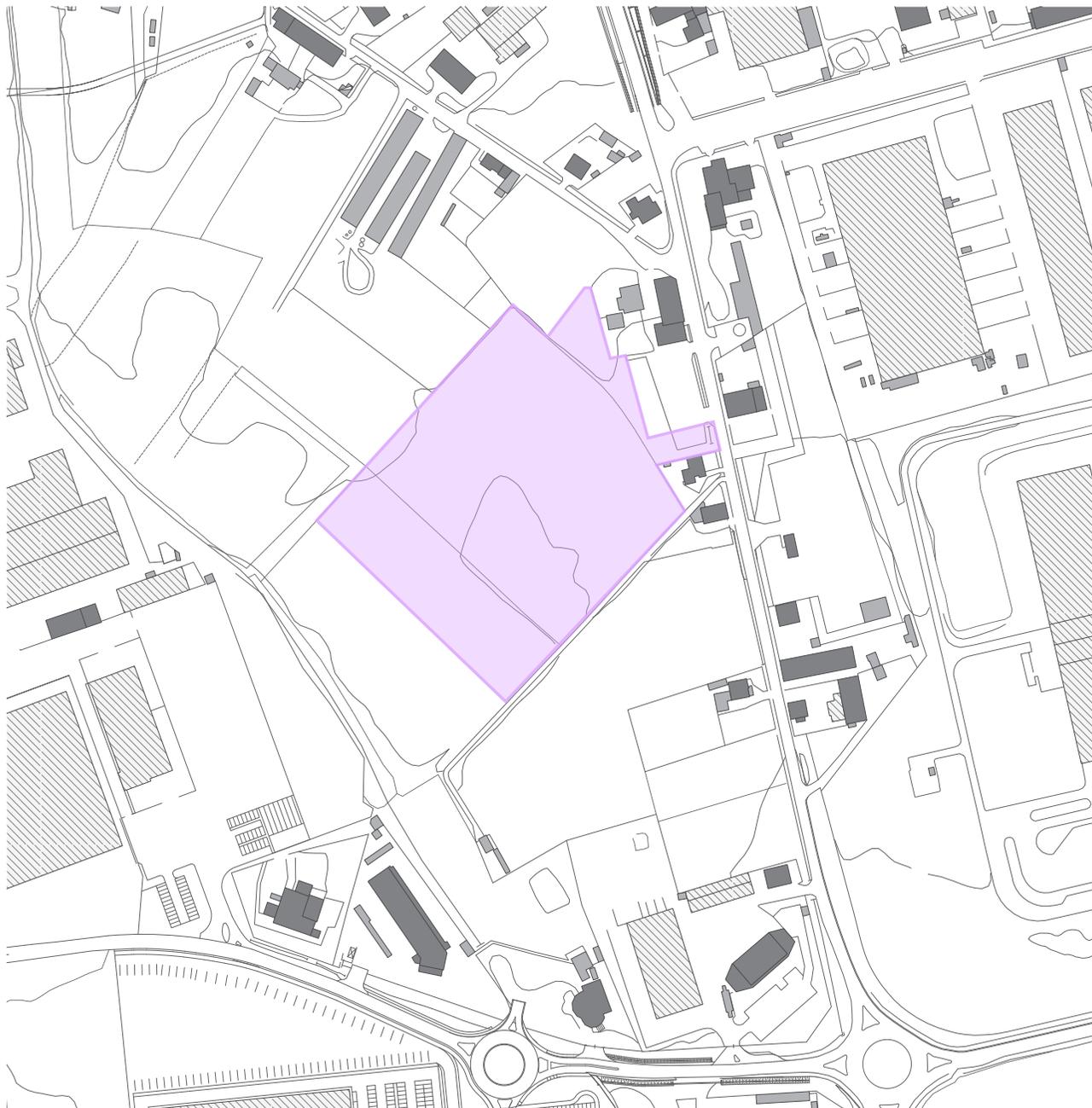


Descrizione dell'area di intervento

L'ambito interessato si colloca nella parte nord del territorio comunale, in posizione adiacente alle zone a destinazione produttiva, terziaria, ricettiva ed espositiva esistenti ed in fase di realizzazione, che gravitano lungo viale delle Industrie e la SP Cambiagio - Trezzano Rosa.

L'area si affaccia, per una piccola parte, lungo via C. Porta, ed è delimitata a sud-ovest da aree agricole, dal corso del torrente Trobbietta, lungo il quale si sviluppano ampie fasce boscate.

L'area è in prevalenza di proprietà dell'Amministrazione Comunale



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

29.680 mq

Destinazione attuale

Agricola



ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

ESISTENTI PROGETTO
 Aree boscate

CICLO DELLE ACQUE

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri

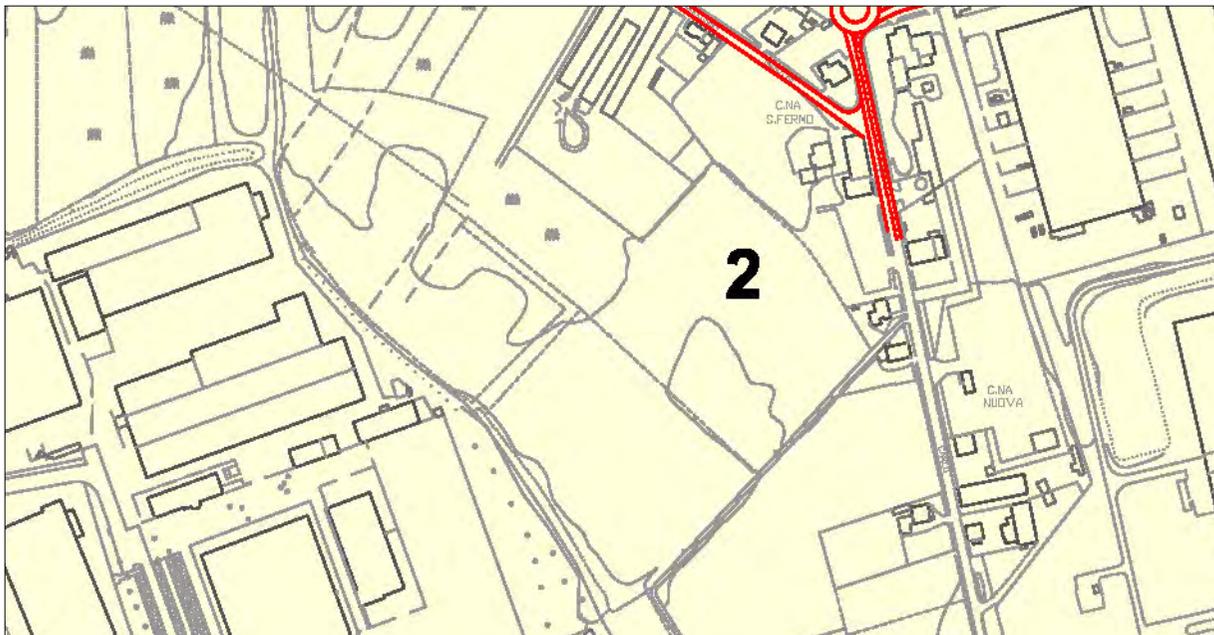
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

 Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)
 Perimetrazione del centro abitato (D.Lgs. 285/1992)

FATTIBILITA' GEOLOGICA

 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

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



Vincoli esistenti

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento prevede la trasformazione dell'area, a completamento del sistema di attività economiche, già presenti in questa parte del territorio. L'accesso all'area avverrà da via C. Porta, utilizzando parte di un'area oggi adibita a parcheggio. L'intervento dovrà caratterizzarsi per un corretto inserimento all'interno di un contesto che vede la presenza di aree libere e, ai margini, di aree boscate. A tal fine dovranno essere realizzate fasce a verde di protezione delle aree boscate esistenti lungo il torrente Trobbietta e del tessuto edilizio lungo via C. Porta e previsto lungo via Manzoni; a ciò si aggiunge la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra via C. Porta e le aree boscate esistenti lungo il torrente Trobbietta.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale		29.680 mq
Superficie fondiaria		19.050 mq
Slp assegnata / Slp minima	15.090 mq	
Slp incentivazione	+ 10%	
Slp max		16.599 mq
Volume max		49.797 mc
Altezza max		10,50 mt
Rc		60 %

Destinazioni ammesse

Produttivo e Artigianale: GF 3.1- GF 3.2

Terziario, Ricettivo, Laboratori e Ricerca, Servizi: GF 4.1 - GF 4.2 - GF 4.3 - GF 5.1 - GF 5.7 - GF 5.9 - GF 6.1

Aree di interesse pubblico

Verde e viabilità	9.500 mq
Parcheggi	1.130 mq
Totale aree di interesse pubblico	10.630 mq

Prescrizioni particolari

- L'attuazione dell'ambito avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale che provvederà all'assegnazione delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente. In particolare verrà prestata particolare attenzione all'insediamento di attività di medie-piccole dimensioni, alla rilocalizzazione di attività esistenti non compatibili insediate all'interno del tessuto urbano consolidato e all'avvio di nuove attività da parte di giovani imprenditori.
- Dovrà essere mantenuto e valorizzato il collegamento ciclabile e pedonale tra via C. Porta e il corridoio ecologico lungo il torrente Trobbietta.
- Dovrà essere realizzata una adeguata fascia verde di "filtro" e di mitigazione, lungo i lati nord/ovest della superficie fondiaria, a protezione del corridoio ecologico lungo il torrente Trobbietta.
- In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere attivate specifiche azioni e criteri volti alla valorizzazione paesistica, ambientale e naturalistica del contesto di intervento, in particolare ricreando le necessarie coerenze con quanto previsto nell'ambito di trasformazione ATU5 in via Manzoni.

- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a carico degli operatori.
- E' parte integrante delle prescrizioni particolari il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp01_Relazione illustrativa - Parte seconda.
- La definizione della viabilità di accesso all'ambito avverrà in sede di pianificazione attuativa considerando attentamente lo stato di fatto, gli accessi ed i parcheggi esistenti al servizio del ristorante e la presenza di edifici esistenti a destinazione residenziale.
- L'intervento dovrà caratterizzarsi per il rispetto dei principi di biodiversità e sostenibilità dell'intervento(risparmio energetico, risparmio consumo acqua, autosufficienza energetica, etc.)
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;
- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro "potenzialmente" incompatibili , dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.



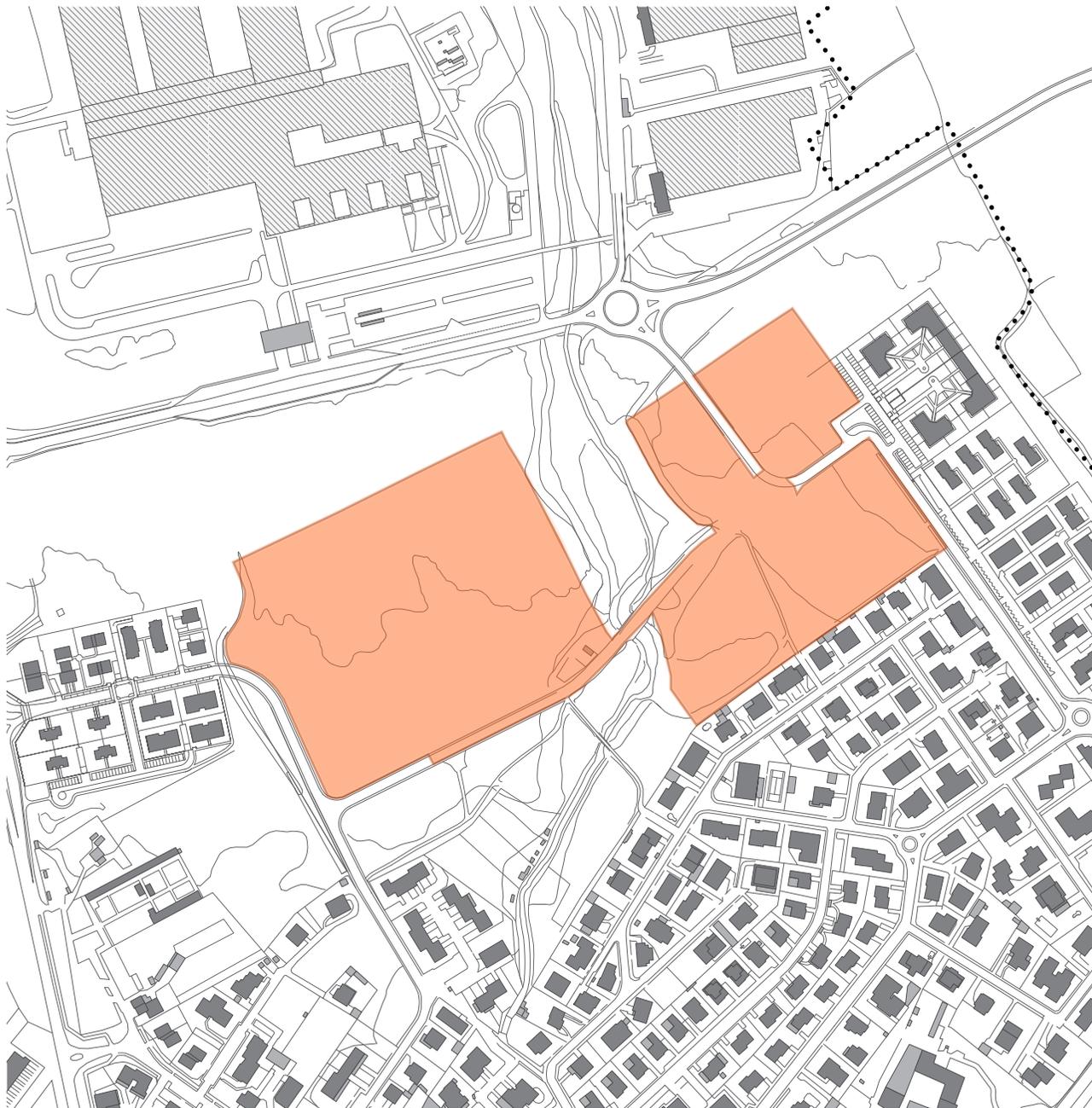
-  Perimetro dell'area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Viabilità di accesso all'area
-  Parcheggi
-  Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali
-  Verde urbano
-  Filari alberati



Descrizione dell'area di intervento

L'ambito di intervento si colloca nella parte centrale del territorio comunale, al limite del tessuto insediativo residenziale, mentre a nord è delimitata da aree agricole, dal tracciato della SP Cambiago/Trezzano Rosa e dalla zona produttiva/terziaria/logistica in fase di realizzazione. L'area è prevalentemente di proprietà pubblica, ed è destinata alla realizzazione di destinazioni residenziali, già previste dal precedente strumento urbanistico.

Si tratta di un'area libera a destinazione agricola, già attualmente edificata nei margini della parte sud, ovest ed est, attraversata dal Cavo Vareggio in direzione nord-sud, i cui bordi vedono la presenza di ampie fasce boscate, che giungono fino al limite dell'edificato.



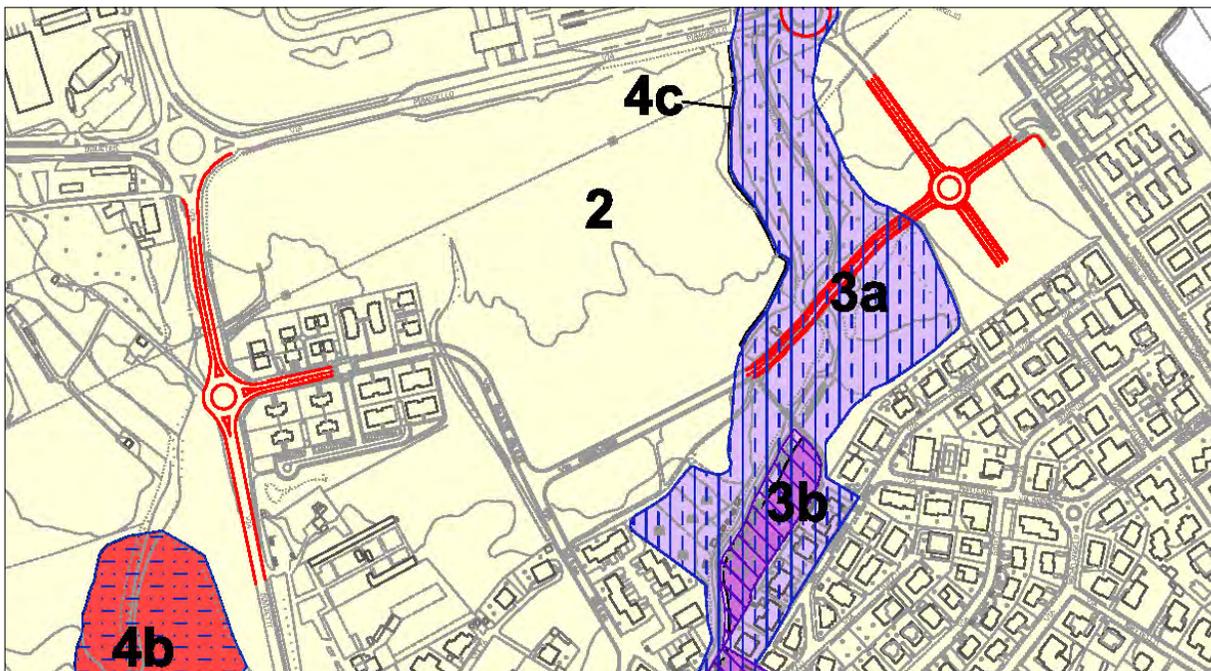
Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale

90.130 mq

Destinazione attuale

Agricola - fascia boscata



Vincoli esistenti

ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

-  Ambiti di rilevanza paesistica
-  Fascia di rilevanza paesistico - fluviale
- ESISTENTI**  Aree boscate
- PROGETTO**  Orli di terrazzo meritevoli di attenzione e salvaguardia - art.51 delle NdA del PTCP

CICLO DELLE ACQUE

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

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

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

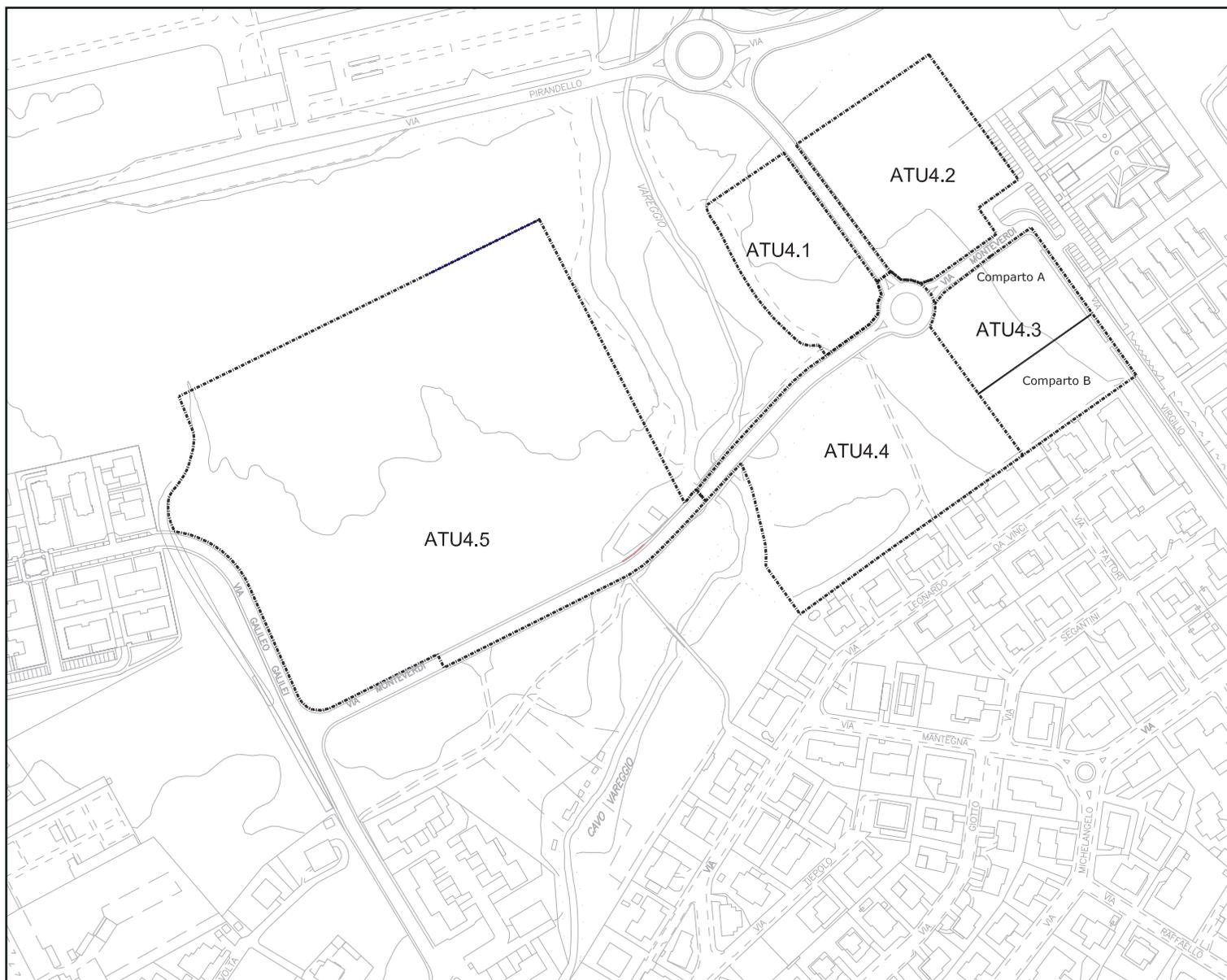
FATTIBILITA' GEOLOGICA

-  Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
-  Classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni
-  Classe 4c - Fattibilità con gravi limitazioni

COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

-  Ambito golenale con valle fluviale fortemente incisa rispetto alle superfici del pianalto. Il ristretto fondovalle risulta quasi interamente inondabile in occasione dei periodi di piena del torrente ed interessato da diffusi fenomeni erosivi di tipo attivo
 A - Valle fluviale del Rio Vallone
 B - Valle fluviale del torrente Vareggio
-  Aree soggette ad esondazione di corsi d'acqua, in corrispondenza degli episodi meteorici molto intensi legati agli ultimi episodi alluvionali. Caratterizzate da valori moderati di velocità e tiranti idrici.

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



Perimetro area di intervento

ATU 4.1
Superficie Territoriale = 6120 mq

ATU 4.2
Superficie Territoriale = 9140 mq

ATU 4.3
Superficie Territoriale = 8130 mq

Comparto A
Superficie territoriale = 4630 mq
Slp assegnata = 2.200 mq
Ambito di origine della capacità edificatoria: territorio comunale

Comparto B
Superficie territoriale = 3500 mq
Slp assegnata = 1500 mq
Ambito di origine della capacità edificatoria: ACE1

ATU 4.4
Superficie Territoriale = 16700 mq

ATU 4.5
Superficie Territoriale = 49950 mq

Suddivisione in ambiti di trasformazione

Caratteristiche e obiettivi

Per la dimensione, le caratteristiche e la rilevanza ambientale si può considerare l'ambito più importante per lo sviluppo futuro di Basiano. L'attuazione dell'intervento, che potrà avvenire anche per singolo ambito di trasformazione, prevede la conferma della destinazione residenziale con la concentrazione della capacità edificatoria, lungo la nuova strada di collegamento tra via Virgilio e via Donizetti/via Galilei.

Un ruolo importante verrà svolto dalle aree libere di interesse pubblico: è prevista la creazione di un ampio parco urbano, con funzione ambientale, paesistica e di protezione dell'edificato esistente ed in progetto, che si svilupperà lungo il Cavo Vareggio, che coinvolge aree esterne al perimetro dell'ambito, cui si aggiunge il potenziamento del sistema dei servizi legato allo sport ed al tempo libero, aree a verde urbano attrezzato al servizio del nuovo insediamento e percorsi ciclabili e pedonali.

Parametri urbanistici di progetto

	Superficie Territoriale St - mq	S u p e r f i c i e Fondiarie Sf - mq	Indice di edificabilità fondiaria		Slp edificabile	
			If min - mq/mq	If max - mq/mq	min	max
Ambito 4.1	6210	3740	0,550	0,605	2057	2263
Ambito 4.2	9140	7630	0,550	0,605	4197	4616
Ambito 4.3	8130	6505	0,617	0,678	3900	4228
<i>Comparto A</i>	<i>4630</i>	<i>3705</i>	-	-	<i>2400</i>	<i>2578</i>
<i>Comparto B</i>	<i>3500</i>	<i>2800</i>	-	-	<i>1500</i>	<i>1650</i>
Ambito 4.4	16700	7610	0,550	0,605	4186	4604
Ambito 4.5 (1)	49950	20500	0,500	0,550	10250	11275
TOTALE	90.130	45.985	-	-	24.592	26.986

(1) Risultano di proprietà privata diversa da quella dell'Amministrazione Comunale, 21.500 mq di superficie territoriale, pari al 43,04% del totale, che corrisponde ad una Slp edificabile minima di 4412 mq e massima di 4853 mq.

Altezza max 8,50/10,50 mt
Rc 55 %

Destinazioni ammesse

Ambiti ATU 4.1, 4.2 : 100% Residenza, di cui max 50% Residenza pubblica (GF7.2) e min 50% Residenza privata (GF1)

Ambito ATU 4.3: 100% Residenza, di cui max 30% Residenza pubblica (GF7.2) e min 70% Residenza privata (GF1)

Ambiti ATU 4.4 e 4.5: 90% Residenza, di cui max 60% Residenza pubblica (GF7.2) e min 30% Residenza privata (GF1), max 1500 mq di funzioni compatibili GF4.3, GF5.1, GF5.2, GF5.3, GF5.7, GF5.9

Aree di interesse pubblico

	Viabilità	Parcheggi	Verde	Sport	TOTALE
Ambito 4.1	0	600	1870	0	2.470
Ambito 4.2	0	500	1010	0	1.510
Ambito 4.3	0	200	1425	0	1.625
Ambito 4.4	2730	2000	7720	0	9.090
Ambito 4.5	1570	2000	6930	18950	29.450
TOTALE	5.010	5.870	18.955	20.000	45.290

Prescrizioni particolari

- L'ambito di trasformazione ATU4 è suddiviso in 5 diversi ambiti di trasformazione al fine di consentire un'attuazione in tempi e modi separati ed autonomi. L'attuazione in conformità alla presente scheda urbanistica potrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato.
- L'ambito di trasformazione ATU4.3 è destinato all'atterraggio della SIp generata da aree esterne al perimetro. L'attuazione del Comparto A e del Comparto B, potrà avvenire secondo modalità e tempi definiti dall'Amministrazione Comunale in accordo con i proprietari della capacità edificatoria con origine all'esterno dell'ambito.
- L'attuazione dei diversi ambiti di trasformazione individuati avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale che provvederà all'assegnazione delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente. Viceversa per l'Ambito ATU 4.5, l'attuazione potrà avvenire anche su iniziativa privata, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.
- Gli accessi veicolari sulla viabilità principale dovranno essere realizzati in numero minimo e in punti prestabiliti.
- E' previsto l'insediamento di una media struttura di vendita di prossimità per generi alimentari, con una superficie di vendita massima di 750 mq, all'interno dell'Ambito ATU 4.4 e/o ATU 4.5.
- In sede di elaborazione degli strumenti attuativi dovranno essere attivate specifiche azioni e definiti criteri volti alla valorizzazione paesistica, ambientale ed ecologica del contesto, con particolare attenzione alla qualificazione degli elementi sensibili (bosco, corsi d'acqua, orli di terrazzo), nel rispetto di quanto previsto dagli Art.44, 45 e 51 delle norme del vigente PTCP.
- In sede di elaborazione dei piani attuativi, particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione delle aree a verde urbano che si sviluppano ai lati del "Parco Lineare lungo il cavo "Vareggio"; che dovrà essere coerente con quella del parco e finalizzata al miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale del territorio.
- L'intervento dovrà caratterizzarsi per il rispetto dei principi di biodiversità e sostenibilità dell'intervento (risparmio energetico, risparmio consumo acqua, autosufficienza energetica, etc.)
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;
- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree

esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015

- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro “potenzialmente” incompatibili, dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.
- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 _Relazione Illustrativa - Parte seconda e lo Studio Unitario approvato dal C.C. con delibera n° 35 del 25/11/2011
- Le quantità indicate nelle tabelle della scheda sono indicative. In sede di piano attuativo, ed a seguito dei necessari approfondimenti di carattere tecnico - urbanistico verranno individuati i perimetri dei singoli comparti e, di conseguenza, assegnate le capacità edificatorie alle singole proprietà.

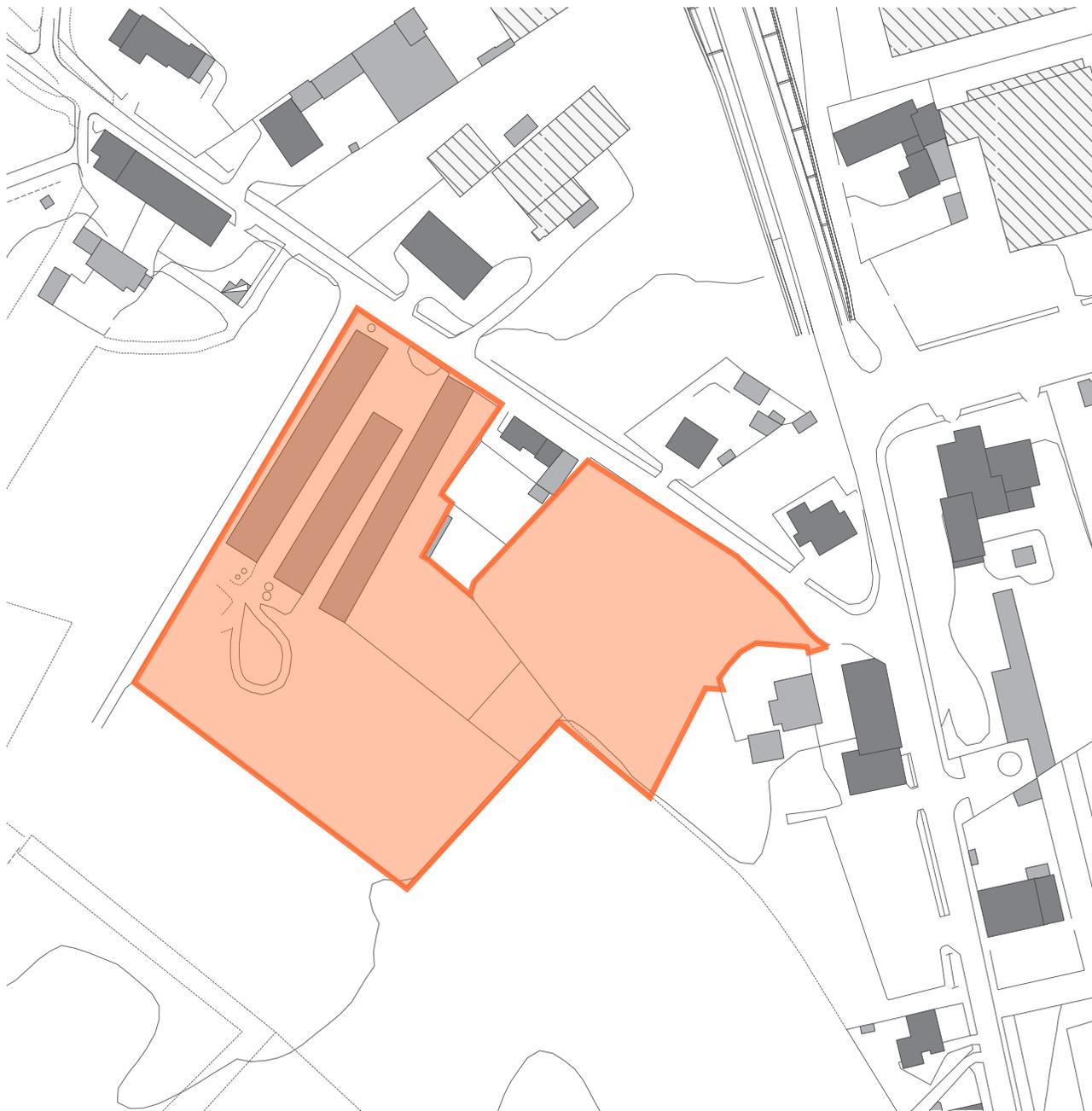


-  Perimetro area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Viabilità principale
-  Percorso ciclopedonale
-  Parcheggio
-  Area per attività sportive, ricreative e tempo libero
-  Verde pubblico
-  Parco lineare lungo il cavo Varese
-  Aree agricole produttive di valenza ambientale a supporto della rete ecologica
-  Filari alberati
-  Piano dei servizi - Asilo comunale
-  Piano dei servizi - Area di interesse pubblico per ampliamento



Descrizione dell'area di intervento

Si colloca nella parte nord del territorio comunale, in fregio a via Manzoni, dove sono localizzati edifici dismessi in cui si svolgeva un'attività produttiva (allevamento avicolo), un edificio residenziale ed un'area libera. Il fronte lungo via Manzoni è interessato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione residenziale, con alcuni edifici destinati ad attività agricole, deposito, mentre all'incrocio con via C. Porta è presente un'attività di ristorazione mista a residenza.

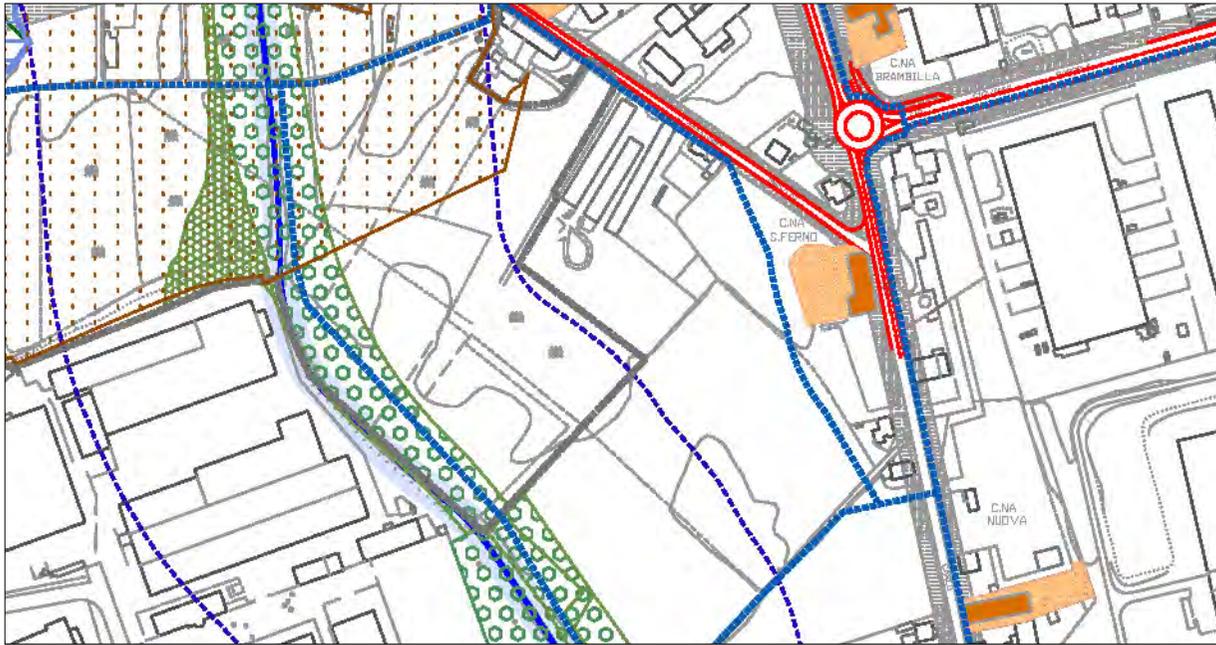


Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale (9.904 mq di area per attività agricole dismesse, 7.000 mq di area libera)	16.904 mq
Superficie coperta	2.500 mq
Superficie lorda di pavimento	2.500 mq
Volume	9.360 mc

Destinazione attuale

Attività agricola dismessa - attività agricola

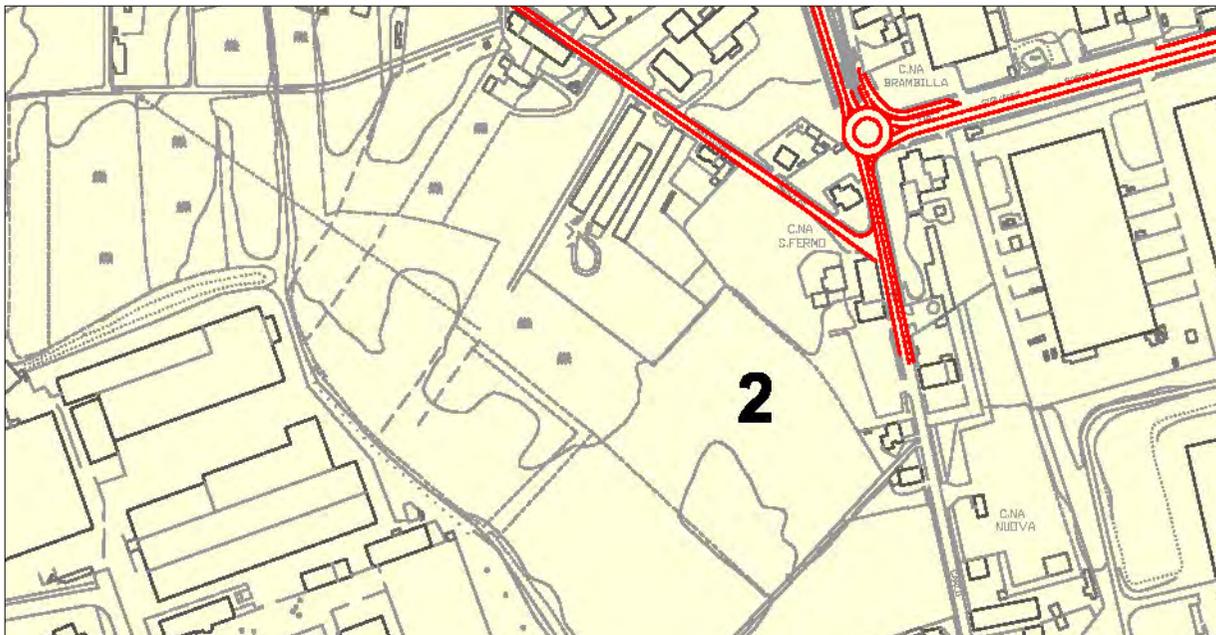


ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

ESISTENTI	PROGETTO	
		Aree boscate
		Agricolo strategico

CICLO DELLE ACQUE

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



FATTIBILITA' GEOLOGICA

	Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
--	------------------------------------------------

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

Caratteristiche e obiettivi

L'intervento si colloca all'interno di un ampio progetto di riqualificazione urbana del tessuto insediativo esistente nelle aree che si affacciano su via Manzoni. La proposta progettuale prevede nuove funzioni residenziali integrate e la creazione di aree attrezzate di uso pubblico lungo via Manzoni, a servizio degli abitanti.

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	16.904 mq
Slp min	3.600 mq
Slp incentivazione	360 mq
Slp max	3.960 mq
Volume max	11.880 mc
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Residenza - GF 1

Aree di interesse pubblico

Verde di fruizione	6.000 mq
Parcheggi	2.000 mq
Totale aree di interesse pubblico	8.000 mq

Prescrizioni particolari

- La capacità edificatoria è determinata dal riconoscimento della volumetria esistente per 9.360 mc e dall'attribuzione di un indice di perequazione, applicato alle sole aree libere di superficie pari a 7.000 mq, di 0,12 mq/mq.
- La capacità edificatoria di 9.360 mc è di riferimento dei mappali 60-62-64 di pertinenza dei capannoni esistenti.
- L'altezza massima degli edifici è di 3 piani abitabili di cui il terzo mansardato.
- In sede di attuazione potrà essere prevista un'area a parcheggio pubblico a servizio della residenza e dell'attiguo pubblico esercizio in fregio a via Manzoni.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a cura degli operatori.
- In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo dovranno essere attivate specifiche azioni finalizzate ad affrontare il tema del margine tra urbanizzabile, comprendente anche aree dell'ambito ATU3, e aree contigue destinate all'attività agricola, con la previsione di significative fasce di mitigazione ambientale.
- E' parte integrante delle previsioni particolari il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 01_ Relazioni illustrativa - Parte seconda.
- La progettazione delle infrastrutture per la mobilità (nuova realizzazione e riqualificazione), dovrà prevedere adeguate sedi per la mobilità dei ciclisti e dei pedoni, preferibilmente in sede propria e separata da quella dei veicoli a motore.
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovranno essere predisposte opportune verifiche della disponibilità di acqua per gli usi previsti, della capacità delle reti di fognatura ed acqua potabile a reggere i nuovi carichi e della capacità residua di depurazione delle acque produttive da parte del sistema esistente;

- In sede di attuazione degli interventi(piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), dovrà essere predisposto apposito progetto di illuminazione delle aree esterne nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 31/2015
- In sede di attuazione degli interventi (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato), nel caso in cui si verifichi la prossimità di funzioni tra loro “potenzialmente” incompatibili , dovranno essere verificate e risolte le eventuali situazioni causa di molestie.
- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 _Relazione Illustrativa - Parte seconda e lo Studio Unitario approvato dal C.C. con delibera n° 35 del 25/11/2011
- Le quantità indicate nelle tabelle della scheda sono indicative. In sede di piano attuativo, ed a seguito dei necessari approfondimenti di carattere tecnico - urbanistico verranno individuati i perimetri dei singoli comparti e, di conseguenza, assegnate le capacità edificatorie alle singole proprietà.



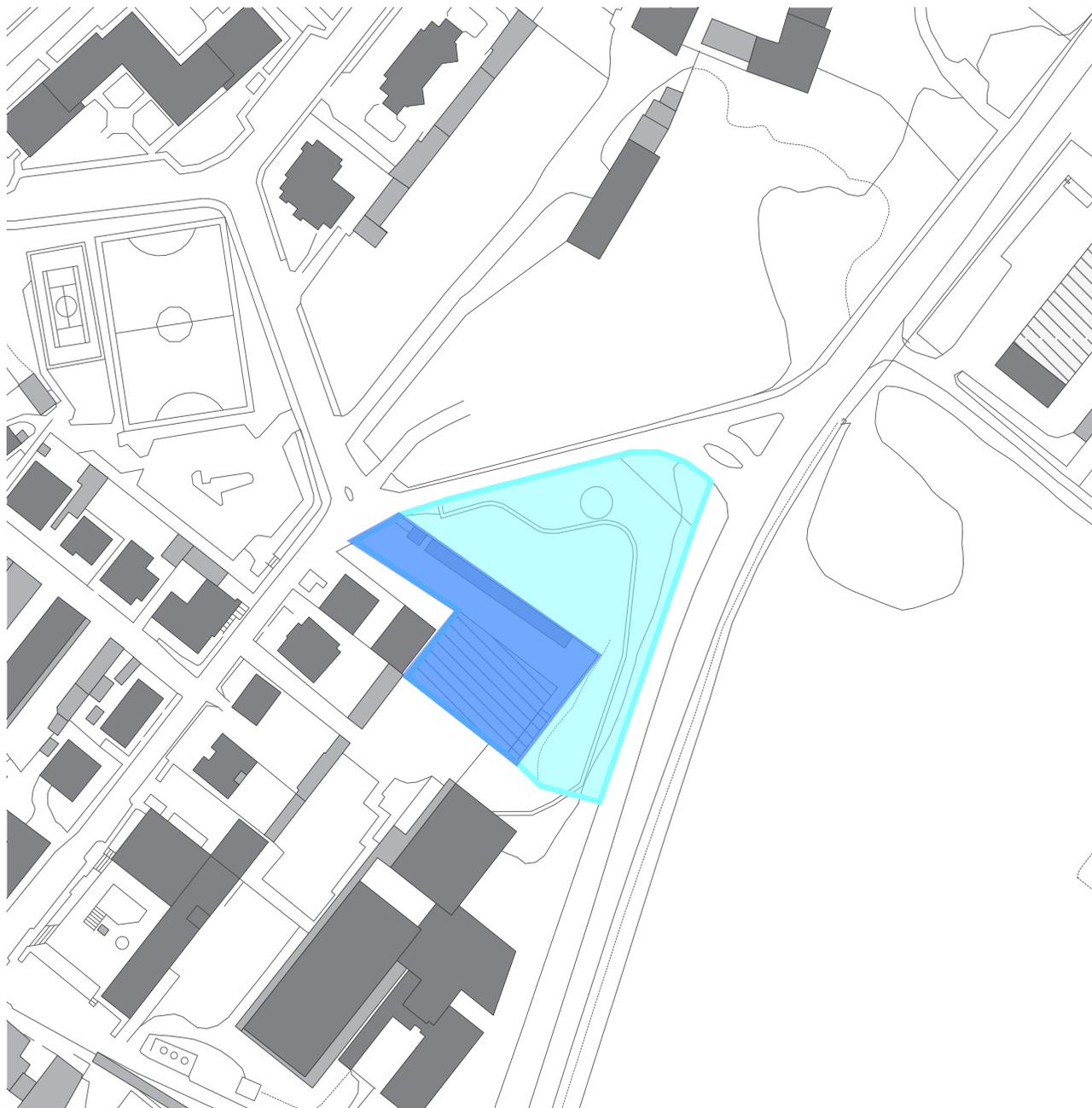
-  Perimetro dell'area di intervento
-  Area di concentrazione della capacità edificatoria
-  Area di intervento pubblico
-  Area verde di fruizione
-  Parcheggi
-  Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali
-  Filari alberati



Descrizione dell'area di intervento

E' collocata nella parte nord-est del territorio di Basiano, all'ingresso da nord della SP 179 Villa Fornaci/Trezzo.

L'area è prevalentemente di proprietà pubblica, per l'esattezza 4.060 mq, mentre la restante parte è di proprietà privata con la presenza di un edificio a destinazione produttiva (capannone ad uso tipografia), contiguo al tessuto residenziale e anche ad edifici pubblici (plesso scolastico).



Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale	6.498 mq
Superficie coperta	1.248 mq
Superficie lorda di pavimento	1.248 mq
Volume	5.059 mc

Destinazione attuale

Produttiva - verde pubblico

 Area di proprietà pubblica

 Area di proprietà privata



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

 Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)

IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

 Area di tutela assoluta dei pozzi pubblici - 10 mt. (DL 258/2000)

 Area di rispetto dei pozzi pubblici - 200 mt. (DL 258/2000)

CICLO DELLE ACQUE

 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri

FATTIBILITA' GEOLOGICA

 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

 Aree caratterizzate da un'elevata vulnerabilità della falda freatica: depositi fluvioglaciali Wurmiani

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



Caratteristiche e obiettivi

L'ubicazione dell'area e la presenza di funzioni pubbliche rendono l'ambito strategico per un utilizzo interamente pubblico finalizzato ad un potenziamento di spazi ed attività di interesse collettivo (con servizi alla persona in modo particolare).

Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	6.498 mq
Slp prevista	2.000 mq
Volume max	6.000 mc
Altezza max	8,5 mt
Rc	30%

Destinazioni ammesse

Servizi pubblici - GF 7.1

Aree di interesse pubblico

- Verde pubblico e spazi pedonali	4.498 mq
- Edificio polifunzionale	525 mq
- Ampliamento edificio polifunzionale e aree di pertinenza	1.425 mq
Totale aree di interesse pubblico	6.498 mq

Prescrizioni particolari

- La capacità edificatoria attuale è pari a 1.248 mq.
- La determinazione della capacità edificatoria e della destinazione da assegnare ai proprietari dell'ambito AIP1, avverrà in sede di definizione dell'accordo convenzionale tra pubblico e privato e sulla base del valore economico del compendio immobiliare di via Roma. La capacità edificatoria così determinata potrà essere trasferita all'interno dell'ambito ATU3 e/o dell'ambito ATU 4.3.
- Particolare attenzione dovrà essere riservata alla riqualificazione ambientale del fronte lungo via Roma e lungo la SP 179.

Perimetro dell'area di intervento	Aree di pertinenza e spazi pedonali	Filari alberati
Edificio pubblico esistente	Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali	Verde pubblico
Area per ampliamento edificio pubblico esistente		