

INQUADRAMENTO URBANISTICO

ESTRATTO DP.5.1 - Strategie e sviluppo urbano

Città delle attività economiche

- Area delle attività produttive consolidate (DP)
- Area delle attività economiche non produttive (terziarie (DT), ricettive (DR), commerciali (DC) e espositive (DE))

Città delle trasformazioni

- Area di trasformazione urbana per l'insediamento di residenza - (ATU)
- Area di trasformazione urbana per l'insediamento di attività economiche - (ATU)

Modalità di intervento e perimetrazione

- Area soggetta a progettazione urbanistica unitaria
- Pluri-attuali (P.A.V.)

Città pubblica. Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.

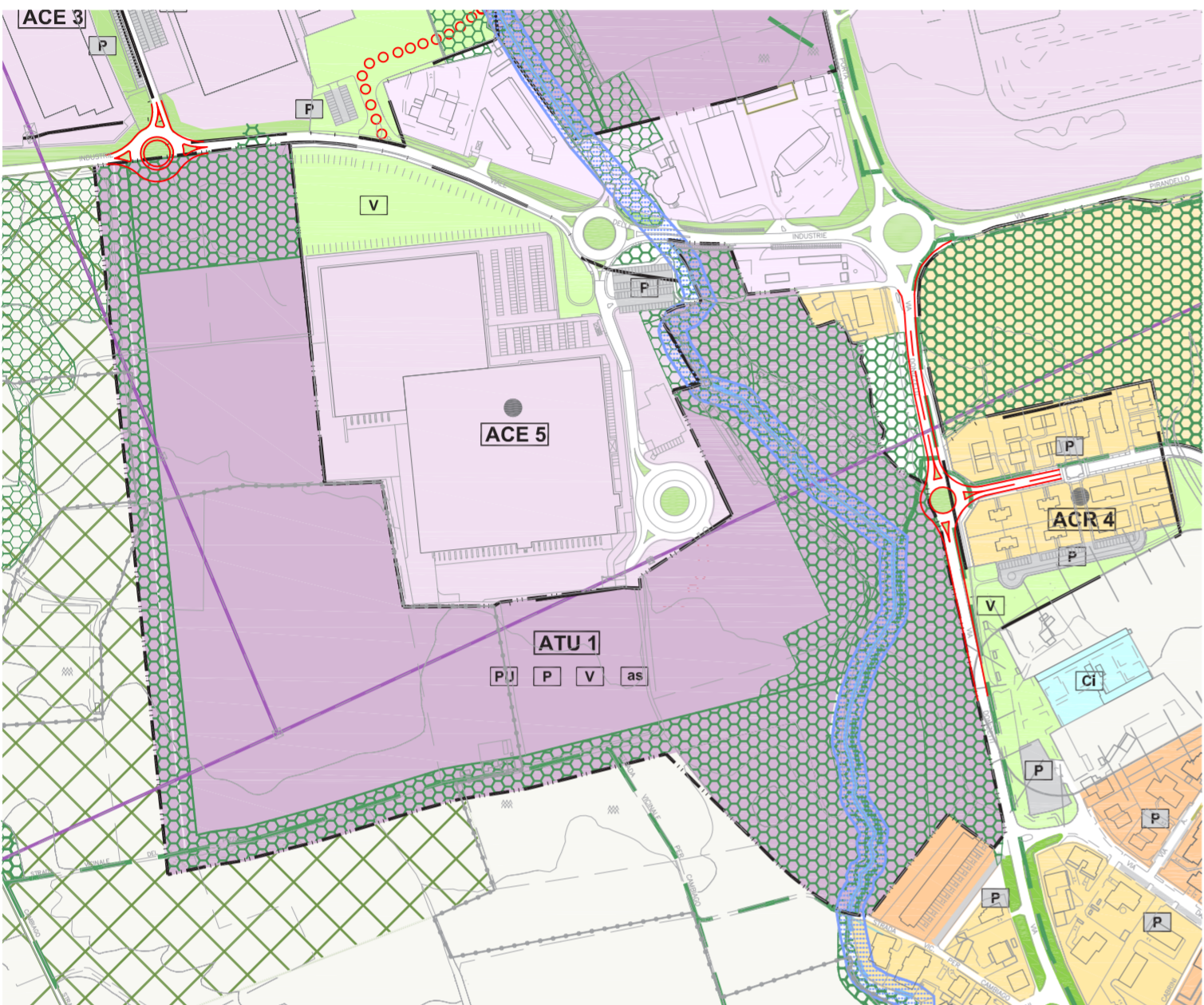
Verde urbano e sportivo

- Verde urbano
- Verde attrezzato e fruibile
- Verde in zona industriale
- Attrezzature sportive e per il tempo libero

Infrastrutture e reti tecnologiche

Infrastrutture per la mobilità

- Viabilità extraurbana e urbana principale
- Viabilità urbana principale
- Viabilità urbana con tracciato da definire
- Nodi viabilistici in progetto da qualificare
- Nodi viabilistici in progetto da qualificare con disegno da definire
- Parcheggio privato
- Impianti e attrezzature per la mobilità
- Fasce di rispetto stradale
- Personali ciclopedonali
- Servizi e strade campestri
- Fasce di ambientazione e mitigazione stradale



SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE

- PLIS Rio Valore
- Proposte di ampliamento del PLIS Rio Valore
- Area di rilevanza paesistica
- Corridoi ecologici con finalità di riqualificazione e valorizzazione paesistica
- Ripristino ambientale del canale Vireno
- Sistema dei parchi urbani
- Area di degrado
- Area di confine delle attività di fruizione e per il tempo libero, con possibilità di intervento della capacità edificatoria esistente
- Personali ciclopedonali
- Servizi e strade campestri

SISTEMA INSEDIATIVO

Città consolidata

- Centro storico e nuclei di antica formazione
- Piano storico interno di nuova edificazione
- Insediamento casale
- Recupero e riqualificazione del tessuto esistente con possibilità di intervento delle capacità edificatorie
- Area di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale
- Area di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione commerciale
- Ampliamento delle strutture produttive esistenti

AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- ASR: Area di recupero del tessuto urbano consolidato
- ACR: Area di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale
- ACE: Area di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione commerciale
- ACEI: Area di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche
- ACEII: Area di completamento del tessuto urbano consolidato a prevalente presenza di attività economiche
- AP: Area di interesse pubblico
- APR: Area di interesse pubblico

CITTÀ DELLE TRASFORMAZIONI

- ATU: Area di trasformazione urbana per l'insediamento di attività economiche
- ATUI: Area di trasformazione urbana per l'insediamento di attività economiche

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- Risistemazione dei margini dell'abitato in conseguenza alla realizzazione delle zone
- Ripristino paesistico della viabilità esistente come maglia tra città e paesaggio agrario
- Ripristino della viabilità esistente di connessione tra città e sistema industriale
- Viabilità da recuperare con privilegio per la mobilità lenta
- Completamento delle rete urbana di livello comunale
- Nodi critici di rete

SISTEMA DEI SERVIZI

1. Verde e parcheggi
2. Servizi per le attività produttive (parcheggi allargati)
3. Area verde attrezzata
4. Verde e parcheggi
5. Parcheggi, verde attrezzato, completamento della rete viabilistica e servizi alla persona
6. Parco urbano con funzione di definizione del margine della città consolidata
7. Servizi per il tempo libero, in sport, le attività ricreative, parcheggi e completamento della viabilità
8. Verde di protezione del margine urbano, completamento della viabilità e parcheggi
9. Codi urbani e aree verdi attrezzate con funzione ambientale e paesistica
10. Verde con funzione di riqualificazione del paesaggio urbano verso valle
11. Verde attrezzato e servizi alla persona (porto di approvvigionamento)
12. Infrastrutture sportive di quartiere
13. Edificio privato da riconvertire per attività pubblica (base per le associazioni, sede hub, ecc.) e nuove attività pubbliche per servizi alla persona
14. Parco urbano e verde per la fruizione
15. Parco urbano, attrezzature sportive di quartiere e spazi per il tempo libero
16. Verde attrezzato e parcheggi
17. Parco urbano lineare, lato nord canale Vireno, di connessione con fasce di valore naturalistico della Valle
18. Parco urbano lineare lato sud canale Vireno, completamento della viabilità e parcheggi
19. Verde attrezzato

ESTRATTO PGT01 - Tavola sinottica delle previsioni di piano

Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie Comune di Basiglio	139.841 mq
Superficie Comune di Masate	64.142 mq
Superficie territoriale totale	203.983 mq

Destinazione attuale

Agricola

Azzonamento di P.R.G.

- Industriale di espansione (D/IND2)
- Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali (Apic)
- Verde pubblico (V/P)
- Zona agricola generica (E/AG1)
- Zona di rispetto stradale e dei corsi d'acqua (zona R)



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 quella di Basiglio, in continuità con la zona produttiva di recente realizzazione, con un ridotto affaccio lungo viale 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 margini sono occupati da ampie zone boscate. Una parte minima di area, pari a 8.576 mq, è di proprietà pubblica (Comune di Basiglio).

Ambito viale delle industrie - lato sud_Basiglio/Masate ATU_1

Ambito viale delle industrie - lato sud_Basiglio/Masate ATU_1

Caratteristiche e obiettivi

Si tratta di un intervento importante che si propone di consolidare ed incrementare il tessuto produttivo dei due comuni e che si dovrà caratterizzare per l'elevato profilo progettuale, la qualità ambientale ed essere orientato a minimizzare l'impatto. Particolare rilevanza è assegnata alle aree di interesse pubblico, che assommano a poco meno della metà del totale, e dovranno svolgere un'importante funzione ambientale e paesistica, garantendo anche una adeguata fruibilità ai cittadini.

Parametri urbanistici di progetto

	Unione	Basiglio	Masate	
Superficie territoriale	203.983 mq	139.841 mq	64.142 mq	
Superficie fondiaria	112.191 mq	76.913 mq	35.278 mq	
Slp min	77.412 mq	53.070 mq	24.342 mq	
Slp incentivazione	7.741 mq	5.307 mq	2.434 mq	
Slp max	85.153 mq	58.377 mq	26.776 mq	
Altezza max	12,00 mt			
Rc	55%			

Destinazioni ammesse

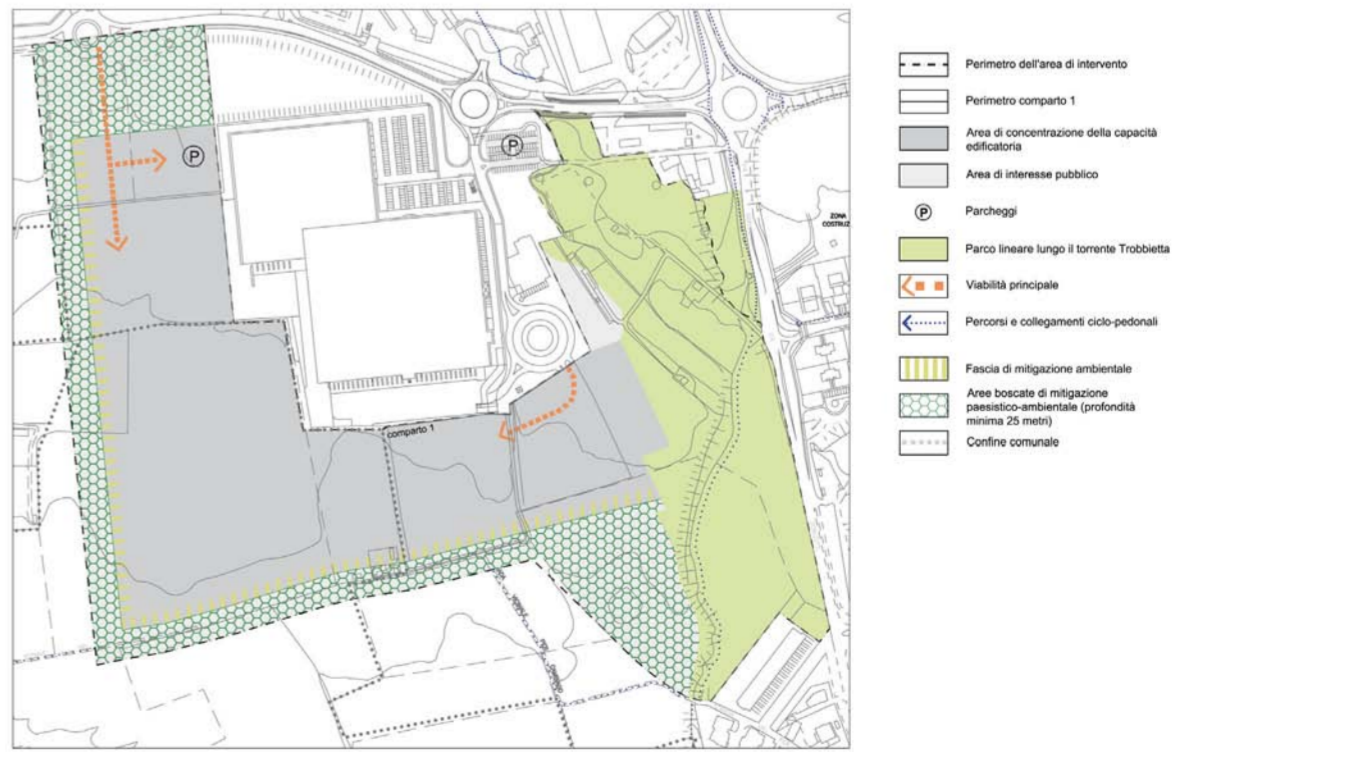
80% Produttivo e Artigianale - GF 3.1 - GF 3.2
20% Terziario, Servizi, Laboratori, Ricerca - GF 4.2 - GF 4.3

Area di interesse pubblico

Verde e aree boscate	74.150 mq
Orti urbani	5.000 mq
Parcheggio	6.000 mq
Totale aree di interesse pubblico	85.150 mq
Viabilità	6.642 mq

Prescrizioni particolari

- All'interno del perimetro è individuato un comparto di superficie fondiaria pari a 20.843 mq e capacità edificatoria, in termini di Slp, pari a 10.420 mq, corrispondente ad un ambito già previsto come edificabile dal precedente piano. In ogni caso, per l'attivazione del Comparto 1, dovrà essere predisposto uno studio unitario esteso all'intero perimetro.
- Lungo il lato sud e il lato ovest dovranno essere attuati interventi di mitigazione ambientale, attraverso la creazione di uno o più filari alberati aventi profondità minima di 25 mt, su aree pubbliche cui si dovrà aggiungere un'ulteriore fascia di mitigazione all'interno dell'area privata. Il progetto di mitigazione ambientale dovrà essere unitario e complessivo.
- L'intervento dovrà caratterizzarsi per il rispetto dei principi di bioarchitettura e sostenibilità dell'intervento (risparmio energetico, risparmio consumo acqua, autosufficienza energetica, etc.).
- 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 la Provincia rispetto all'accesso previsto lungo la SP 245.
- La manutenzione delle aree di interesse pubblico sarà a cura degli operatori.
- All'interno delle aree di interesse pubblico lungo via Donizetti verranno realizzati orti urbani attrezzati.
- E' prevista una quota pari al 15% della Slp di progetto, da destinare all'insediamento di edilizia convenzionata, per l'avvio di attività innovative ed aperte a giovani imprenditori.
- In sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo 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, orti di terrazzo).
- E' parte integrante delle prescrizioni particolari il paragrafo 4.4 dell'elaborato Dp01_Relazione illustrativa - Parte seconda.



Ambito viale delle industrie - lato sud_Basiglio/Masate ATU_1

Ambito viale delle industrie - lato sud_Basiglio/Masate ATU_1