



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



Via Roma, 11 – Basiano 20060 (MI)

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



Basiano, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

**Documento di Piano**

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

**Norme**

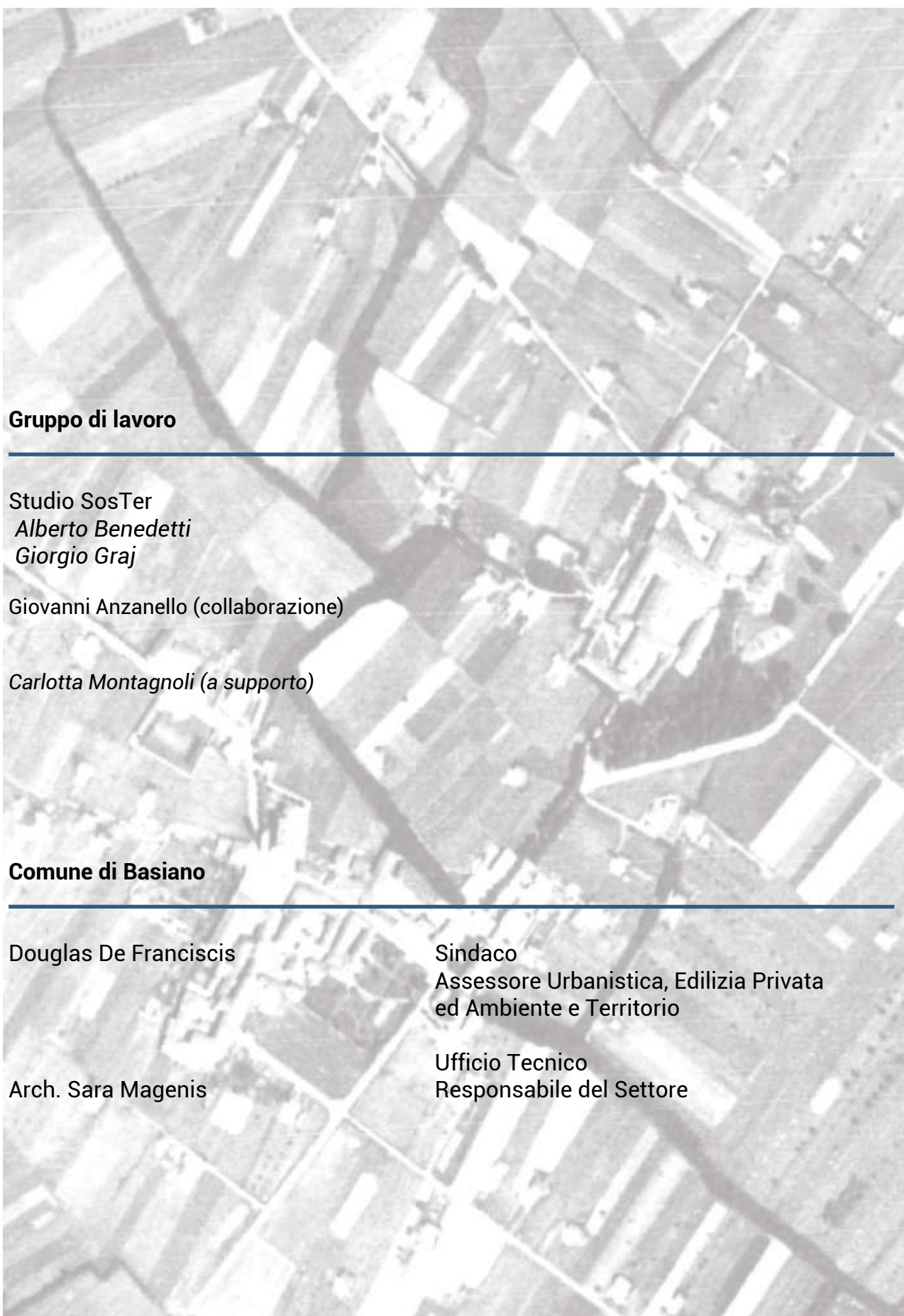
Sindaco

Segretario comunale

Luglio 2023



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



## **Gruppo di lavoro**

---

Studio SosTer  
*Alberto Benedetti*  
*Giorgio Graj*

Giovanni Anzanello (collaborazione)

*Carlotta Montagnoli (a supporto)*

## **Comune di Basiano**

---

Douglas De Franciscis

Sindaco  
Assessore Urbanistica, Edilizia Privata  
ed Ambiente e Territorio

Arch. Sara Magenis

Ufficio Tecnico  
Responsabile del Settore



Art. 1	Finalità ed elaborati del Documento di piano.....	pag. 01
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.....	pag. 01
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi.....	pag. 02
Art. 4	Individuazione degli Ambiti di trasformazione.....	pag. 02
Art. 5	Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione.....	pag. 03
Art. 6	Compensazione territoriale degli impatti generati.....	pag. 03
Art. 7	Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana.....	pag. 04
Art. 8	Mitigazione dei fronti non occlusi.....	pag. 04
Art. 9	Disciplina dell'invarianza idraulica.....	pag. 04

Allegati

- 1 Schede degli ambiti di trasformazione
- 2 Compensazione territoriale degli impatti generati



## 1. Finalità ed elaborati del Documento di piano.

1.1. Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.

1.2. Il Documento di Piano è costituito dalla relazione, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dagli allegati 1 - Schede degli ambiti di trasformazione e 2 - Disciplina della compensazione territoriale degli impatti generati oltre ai seguenti elaborati cartografici

DP01 - Carta delle infrastrutture e degli itinerari della mobilità debole	scala 1:5.000
DP02 - Carta degli elementi del paesaggio e dell'ambiente naturale	scala 1:5.000
<i>Quadro ricognitivo</i>	
DP03 - Carta delle istanze pervenute e dello stato di attuazione del PGT 2021	scala 1:6.000
DP04 - Carta dei vincoli e delle tutele paesistico - ambientale	scala 1:5.000
DP05 - Carta dei vincoli amministrativi	scala 1:5.000
DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Basiano ai sensi della Dgr 10962/09	scala 1:6.000
<i>Quadro progettuale</i>	
DP07 - Carta delle strategie di Piano	scala 1:5.000
DP08 - Carta delle previsioni di Piano	scala 1:5.000

## 2. Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

2.1 Per tutte le materie non disciplinate dalle presenti norme si rimanda:

- agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
- agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
- agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovacomunale, per le materie di loro competenza;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

- Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
- Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
- Disposizioni contenute nel Documento di Piano.



2.3 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

2.4 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità disposte dall'art. 40 della L.r. 12/2005 s.m.i.

### **3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi**

3.1 Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli Ambiti di trasformazione (AT) e le ulteriori disposizioni contenute nella sezione "prescrizioni" delle schede riportate nell'Allegato 1 alle norme ad eccezione della sezione "indirizzi per la progettazione degli interventi" che costituiscono indirizzo.

3.2 Costituiscono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

### **4 Individuazione degli Ambiti di trasformazione**

4.1 Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione (AT) identificandone i corrispondenti criteri d'intervento; le previsioni contenute nel Documento di piano per ogni Ambito di trasformazione trovano applicazione mediante il ricorso ai Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della Lr. 12/2005 smi), ovvero ai Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89 – 92 della Lr. 12/2005 smi) ovvero, ancora, mediante strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

4.2 Per ciascun Ambito di trasformazione (AT) il Documento di piano esprime, in apposite schede riportate nell'Allegato 1 alle presenti disposizioni attuative, il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso escluse, nonché le prescrizioni specifiche.

4.3. Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante approvazione di Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i.. Oltre a quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 12 della Lr. 12/2005 e s.m.i., l'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il Piano Attuativo anche in distinte unità di intervento, ferma restando, comunque, la necessità che il progetto urbanistico assicuri il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il Piano, in relazione alle quali si applicano le previsioni contenute al comma 4 dell'art. 12, Lr. 12/2005 e s.m.i..



4.4. Qualora il Piano Attuativo non preveda l'iniziale l'adesione della totalità dei proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, le parti ivi non comprese potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, recante l'assunzione, a carico delle suddette parti, dell'impegno di dar corso alla realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione del comparto, ovvero l'assunzione dell'onere di provvedere alla corresponsione, in quota proporzionale, dei correlati oneri e costi urbanizzativi.

4.5. Negli Ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri urbanizzativi. I parametri urbanistici ed edilizi d'intervento s'intendono attribuiti in modo omogeneo sull'intera superficie territoriale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

4.6 In sede di attuazione delle previsioni contenute nello strumento di pianificazione attuativa, l'assetto planivolumetrico, le aree per servizi localizzati e per opere infrastrutturali - ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal comma 12 dell'Art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i.- potranno subire variazioni nella relativa collocazione od ubicazione, senza che ciò comporti necessità di dar corso al procedimento di Variante del Piano Attuativo.

## **5 Parametri dei servizi nelle aree di trasformazione**

5.1 Le dotazioni minime di servizi, articolate per differenti tipologie funzionali, vengono individuate negli artt. 6.2, 7 e 8 delle norme del Piano dei servizi alle quali si rimanda.

5.2 Le schede delle aree di trasformazione possono prevedere ulteriori prescrizioni ovvero opere da realizzarsi a cura e spese del lottizzante. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione, da parte del proponente, di garanzie fideiussorie funzionali alla realizzazione dei servizi richiesti.

5.3 L'istituto della monetizzazione è sempre invocabile, salvo diversa prescrizione di scheda, in conformità alla normativa vigente e secondo quanto previsto dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

## **6 Compensazione territoriale degli impatti generati**

6.1 Ai fini di una migliore declinazione degli obiettivi Regionali e Provinciali rispetto alla rete ecologica e conseguente valorizzazione paesaggistica il Piano promuove l'azione di compensazione degli impatti generati dalle previsioni di Piano. L'obiettivo è quello di declinare gli indirizzi attraverso azioni concrete volte alla formazione della Rete Ecologica Comunale, di cui alla tavola PS03 del Piano dei Servizi, per l'intero territorio di Masate al fine di interconnettere le differenti valenze ambientali, paesaggistiche ed antropiche presenti.



6.2 Nella tavola PS03 del Piano dei Servizi sono stati individuati gli spazi preferenziali di ricaduta degli interventi di compensazione. L'attuazione della rete ecologica, oltre all'attivazione di bandi dedicati o specifici progetti di iniziativa pubblica e privata, potrà avvenire mediante la compensazione degli impatti generati.

6.3 La compensazione degli impatti generati è da intendersi obbligatoria per le previsioni di trasformazione del Documento di Piano di cui all'Allegato 1 delle norme del Documento di Piano nel rispetto di quanto disposto dall'Allegato 2 delle norme del Documento di Piano.

## **7 Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana**

7.1 Gli Ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale (ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 s.m.i) sono stati disciplinati all'interno dell'art. 14.1. delle Norme del Piano delle Regole. I predetti ambiti sono stati puntualmente individuati all'interno della DP08 - Carta delle previsioni di Piano.

7.2 Le misure di incentivazione, di riduzione del Contributo Costo di Costruzione, da applicare in tali ambiti saranno, per gli interventi di cui alla let f.) dell'art. 3 del Dpr 380/01, da definire a seguito dell'assunzione di una delibera quadro di definizione dei criteri.

7.3 È ammesso il ricorso alle facoltà disciplinate all'art. 51-bis della L.r. 12/2005 s.m.i.

7.4 I predetti ambiti dovranno, in fase di presentazione della proposta progettuale, dimostrare di concorrere all'attuazione della rete ecologica comunale di cui alla tavola PS03 del Piano dei Servizi.

## **8 Mitigazione dei fronti non occlusi**

Ai fini della mitigazione dei fronti non occlusi, qualora non previsto all'interno delle prescrizioni specifiche degli ambiti di trasformazione dell'Allegato 1 delle presenti norme, si deve provvedere, in termini prioritari all'attuazione dell'intervento con la trascrizione dell'impegno nella convenzione urbanistica che regola l'attuazione dell'intervento, alla messa a dimora di idonea fascia arborea di mitigazione.

## **9 Disciplina dell'invarianza idraulica**

Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della L.r. 12/2005 s.m.i., secondo le indicazioni contenute nelle leggi, nei regolamenti regionali e dalla specifica disciplina comunale.