AT 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
Viale delle Industrie

Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 002, Mappali: 109 (parte) - 110 (parte) - 111 - 130 - 131 - 174 (parte) - 236 - 298 - 299 - 300 - 307 - 308

Descrizione dell'ambito

L'ambito di trasformazione identifica un'area prevalentemente libera sul confine con il comune di Masate, 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, è in posizione strategica per l'accessibilità derivante dalla rotatoria lungo via delle industrie. Nello specifico la previsione ridetermina la disciplina urbanistica già prevista dal PGT 2016 (ex ATU1 comparto n. 1 del Documento di Piano).

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La riconferma della previsione del PGT 2016 si propone di consolidare e incrementare la presenza di attività economiche e produttive nel territorio dei due comuni. Oltremodo, 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 = 38.681 mq (computo GIS)

SL = 50% della ST

SCOP = 50% della ST al netto della superficie a verde di cui al p.to 1.) delle prescrizioni

IPT = 0,15 della ST

Altezza dell'edificio = 14,00 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 quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1., Gf 2.3.3., Gf 3.4., Gf 3.5./R, Gf 3.9., 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'attua-zione complessiva delle previsioni di cui alla presente scheda e concorrano - per la rispettiva quota parte - all'attuazione delle prescrizioni di cui alla seguente sezione.

Compensazione territoriale degli impatti generati

L'attuazione dell'ambito dovrà provvedere alla compensazione territoriale prescritta dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano

Indice di compensazione = 9,8

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

1.) La realizzazione di una fascia di rispetto a verde permanente di superficie non inferiore a 15.000 mq lungo il confine ovest e nord dell'ambito in corrispondenza della perimetrazione del P.L.I.S. In tale superficie potranno intendersi ricomprese le quantità dovute per IPT e servizi a verde dovuti ai sensi dell'art. 6 del Piano dei Servizi. Qualora tale fascia verde, obbligatoria, non dovesse rientrare nella cessione gratuita degli spazi al comune, dovrà comunque rimanere al di fuori dalla eventuale recinzione degli immobili in costruzione. Per la realizzazione si faccia riferimento al "*repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali*" elaborato illustrativo del PTM di Milano.
2.) Le mitigazioni previste ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Documento di Piano oltre a quelle specifiche derivanti dalle presenti prescrizioni dovranno rientrare all'interno degli obblighi della convezione urbanistica ed essere realizzate prioritariamente all'attuazione dell'intervento.
3.) Il mantenimento di servitù esistenti o comunque il loro spostamento al fine di evitare l'interclusione di fondi agricoli.
4.) 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.
5.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
6.) È fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i..
7.) Nel caso si preveda l'insediamento della funzione Gf. 2.3.1. o Gf 2.3.2 si dovranno verificare ed approfondire, con Città Metropolitana di Milano, quanto previsto dalla STTM 3 Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.
8.) La presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche, nessuna esclusa, necessarie a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile).

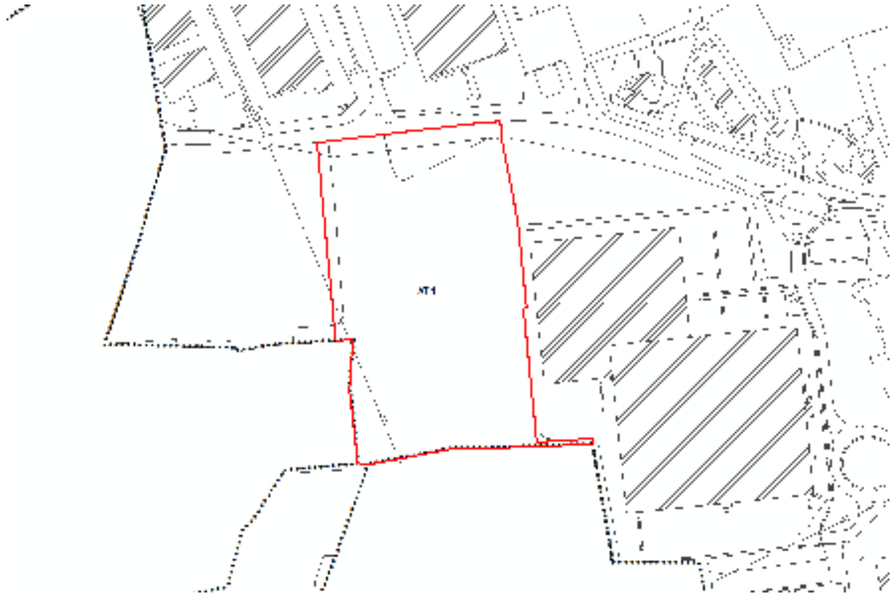
Indirizzi per la progettazione degli interventi

- 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 smi;
- 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 PTM 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.

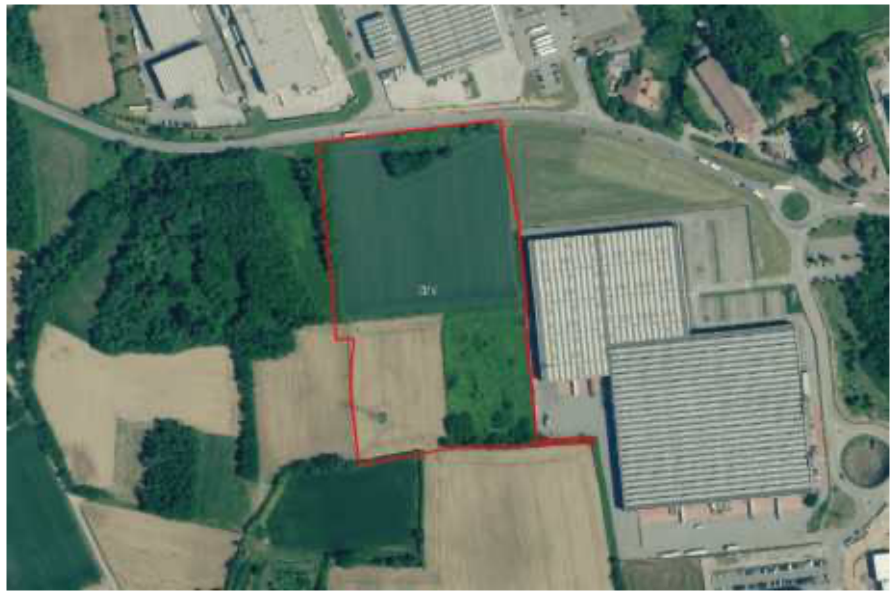
AT 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
Viale delle Industrie

Individuazione Ambito di Trasformazione

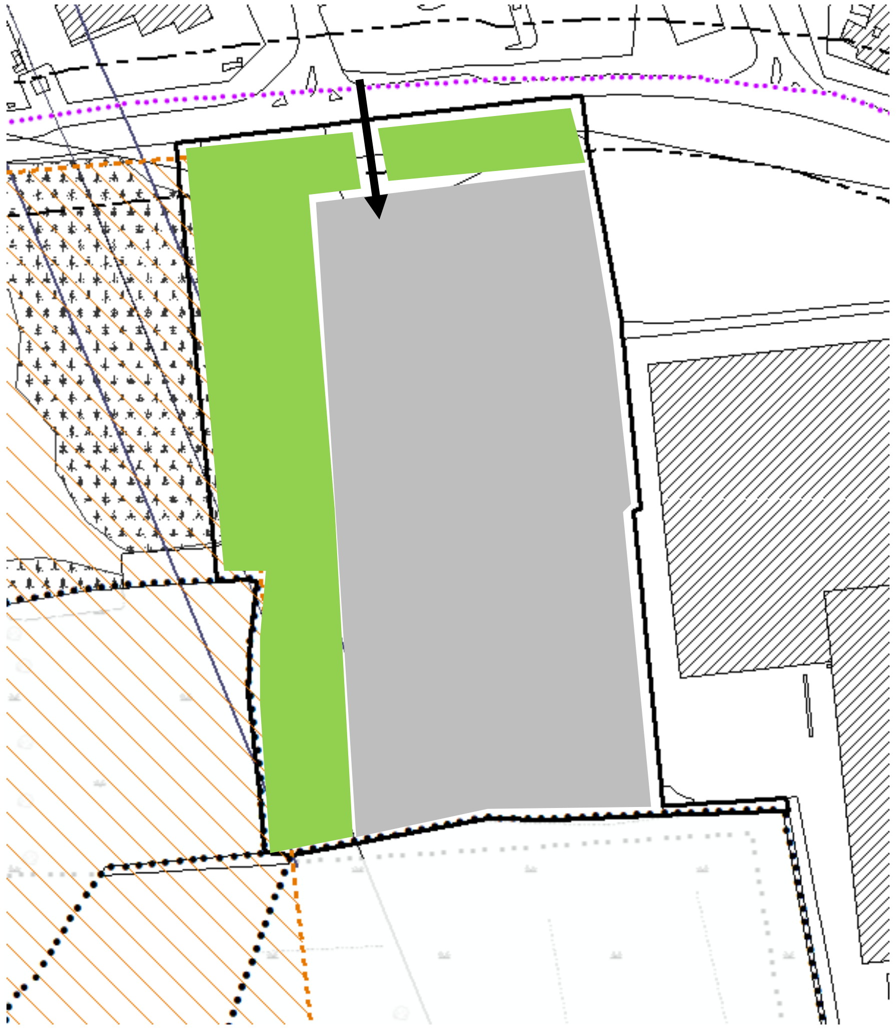


Data Base Topografico del Comune di Basiano



Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Basiano

Schema compositivo orientativo

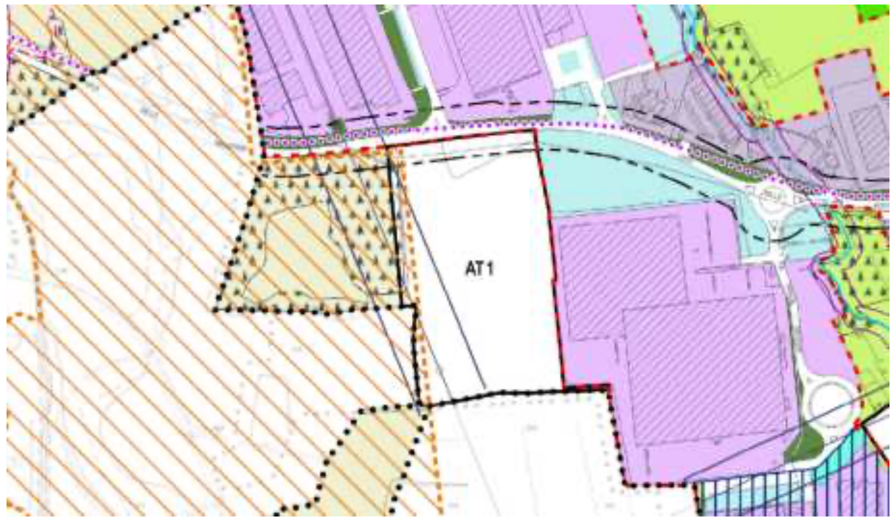


🟩 Quinte alberate e/o impianti vegetati

⬜ Concertazione

→ Accesso preferenziale

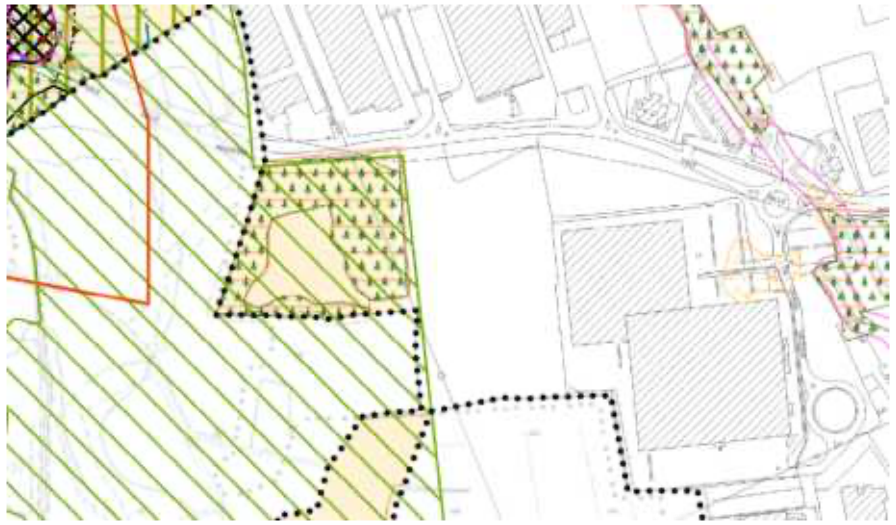
Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole



LEGENDA

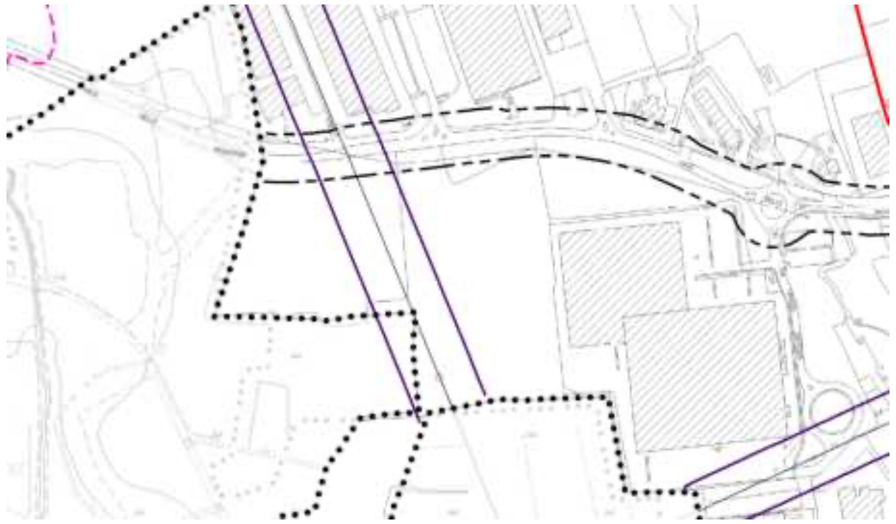
CARTA DEL PIANO DELLE REGOLE
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO
Ambiti di Trasformazione
AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI
VINCOLI AMMINISTRATIVI

Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



LEGENDA

Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



LEGENDA

🟥	Delimitazione del perimetro del centro abitato (D.G.C. n. 168 del 03/07/1993)
⊶	Previsione di nuove strade ed allargamenti

Aree e fasce di rispetto amministrativo

- - -	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" (fonte: PGT approvato 2021)
▭	Zona di rispetto cimiteriale (ex R.D. 27 luglio 1934, n.1265, modificato dalla Legge n.166 del 01/08/2002, Dpr. 10 settembre 1990, n.285, art.57 e Regolamento Regionale n.6 del 09/11/2004) (fonte: PGT approvato 2021)
≡	Linea alta tensione e relativo Dpa (fonte: Terna, Unità Impianti Brugherio e Gorlago)

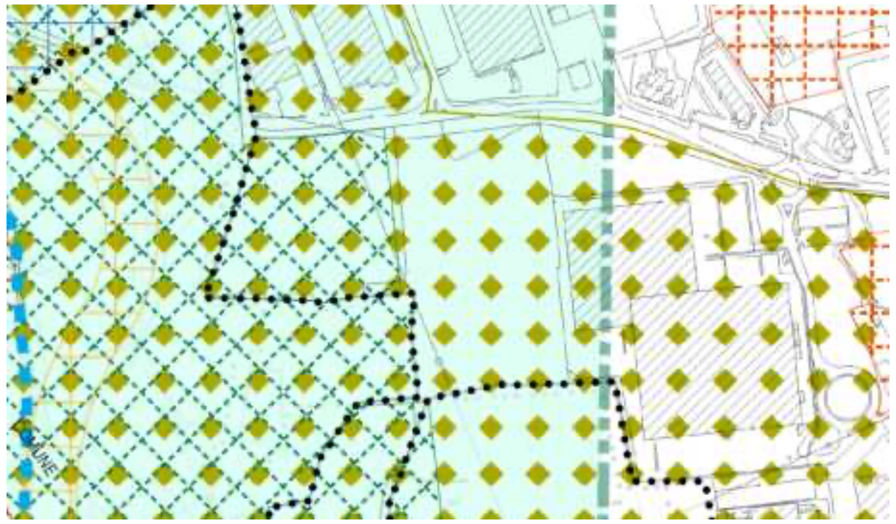
Acque destinate al consumo umano e D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152, e Dgr. 10 aprile 2003, n.7/12693 (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

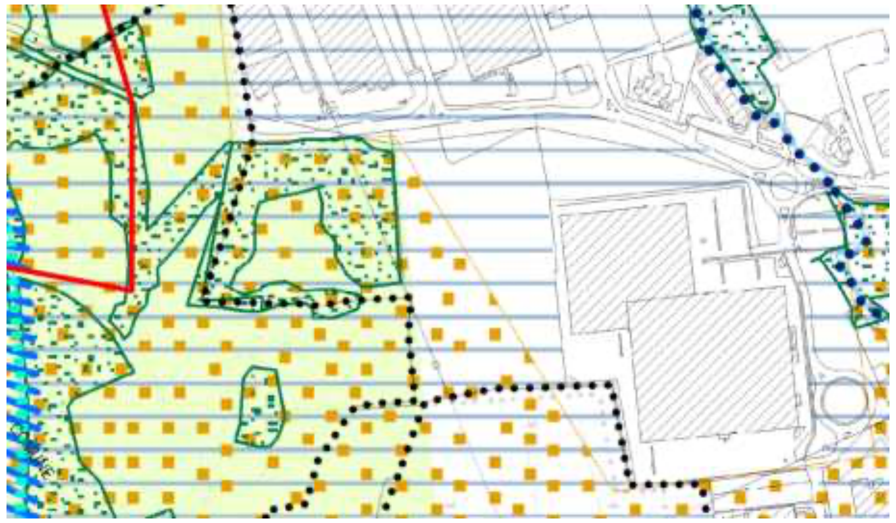
▭	Zona di tutela assoluta 10 metri dai pozzi (ai sensi D.Lgs.258/2000 art.5 comma 4 - D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003 - D.Lgs. 152/06 art. 94 e succ. mod. e int.)
🟨	Zona di rispetto delimitata con criterio idrogeologico (Pozzo 01501400004)
▭	Fascia di rispetto di tipo geometrico: 200 metri dai pozzi (ai sensi D.P.R. n°236 del 1988/D.Lgs. 258/2000, art.5, commi 4,5,6,7/D.Lgs. 152/06 e succ. mod. e int.)

Fattibilità geologica (fonte: aggiornamento studio geologico 2025)

▭	Classe IV

Estratto DP06 - Carta dello schema e delle relazioni per la definizione della rete ecologica del comune di Basiano ai sensi della Dgr 10962/09





LEGENDA