

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



Via Roma, 11 – Basiano 20060 (MI)

## Variante Puntuale al Piano di Governo del Territorio limitatamente all'ambito ATU4

ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Basiano, volo GAI 1954  
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

### Relazione tecnica

**Modificato a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri degli Enti**

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Marzo 2021



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*  
Luca Terlizzi (approfondimenti specialistici)  
Giovanni Anzanello (collaborazione)

**Comune di Basiano**

---

Douglas De Franciscis	Sindaco
Stefania Solcia	Vicesindaco
Arch. Marco Gorla Arch. Chiara Lissoni	Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica

**Indice**

<b>1. Gli obiettivi della variante</b>	pag. 03
<b>2. Il quadro degli obiettivi degli strumenti sovraordinati</b>	pag. 03
2.1. Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Paesaggistico Regionale	pag. 03
2.2. Gli adeguamenti della pianificazione alla L.r. n. 31/2014	pag. 04
2.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e il nuovo Piano Territoriale Metropolitano	pag. 05
<b>3. I contenuti della variante</b>	pag. 05
<b>4. Il progetto pubblico di riqualificazione: interruttore per la rete ecologica comunale</b>	pag. 09

## 1. Gli obiettivi della variante

Il Comune di Basiano è proprietario di una pluralità di aree ricomprese nel vigente ambito di trasformazione residenziale ATU4, che sono funzionali per l'accoglimento – oltre alla propria capacità edificatoria (Vol min) - di volumetria con origine nelle zone centrali del paese che rivestono interesse pubblico per la loro acquisizione non onerosa al demanio pubblico (vol max). La contestuale predisposizione, da parte dell'amministrazione comunale, del progetto pubblico di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio ha l'obiettivo di valorizzazione le aree libere lungo il cavo Vareggio – Gura che, in parte, interessa anche la superficie territoriale dell'ambito ATU4.

Quindi la Variante è intervenuta prevalentemente nella ridefinizione delle superfici fondiarie (SF) al netto degli spazi verdi e delle connessioni ecologiche-paesaggistiche al fine di concorrere all'attuazione del progetto pubblico riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio.

Il progetto pubblico di riqualificazione ambientale ha accompagnato il processo di revisione di scheda al fine di:

- valorizzare gli elementi di valenza paesaggistica e ambientale legati al progetto di Rete Ecologica su più livelli di pianificazione;
- incrementare la dotazione sostenibile dei servizi attraverso la fruizione degli spazi aperti e del verde, dei percorsi della mobilità debole e della rete sentieristica;
- migliorare l'inserimento ambientale rispetto allo sviluppo viabilistico previsto per l'ambito.

Per le motivazioni sovraespresse l'Amministrazione comunale con Deliberazione di Giunta comunale n. 60 del 11 dicembre 2019 ha avviato il procedimento per la redazione della Variante puntuale al Piano di governo del territorio, al fine di modificare la scheda dell'ambito di trasformazione ATU4.

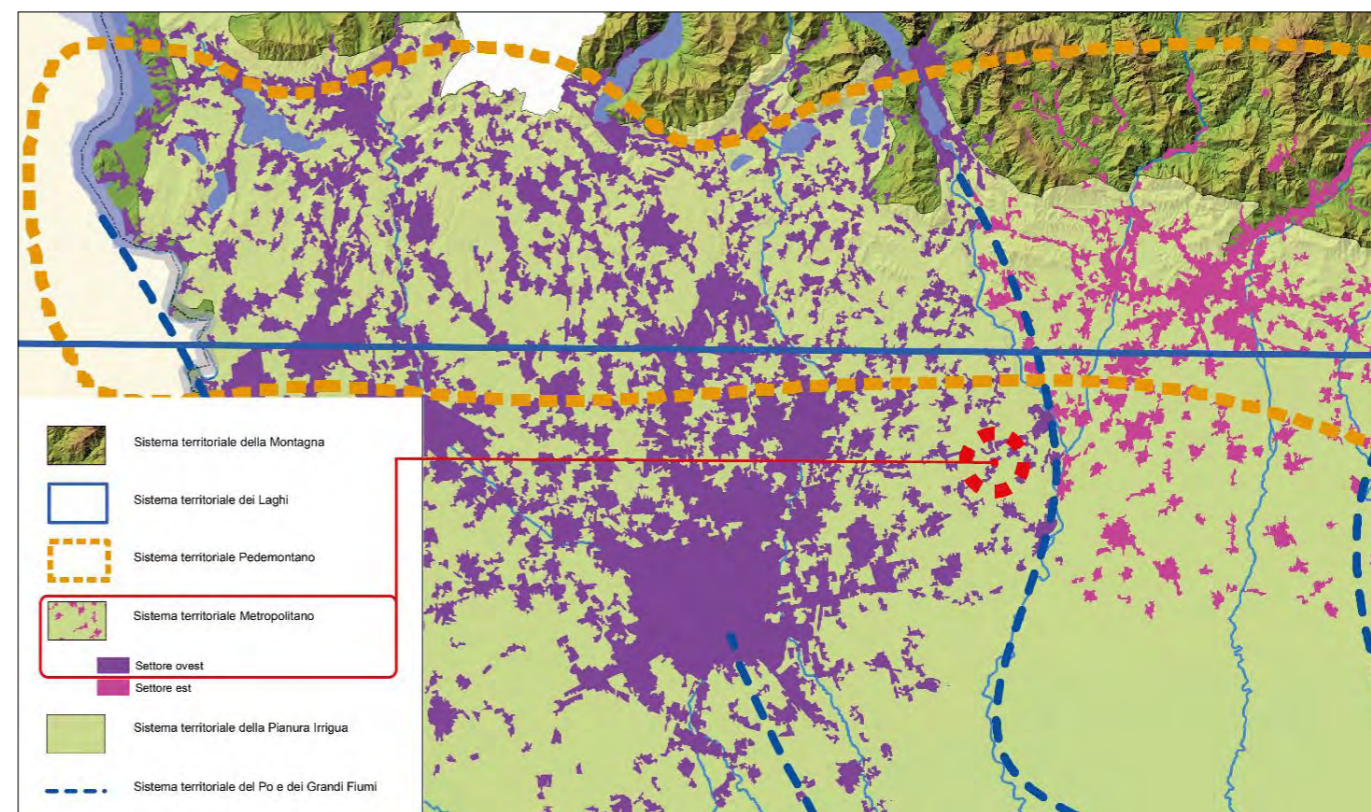
## 2. Il quadro degli obiettivi degli strumenti sovraordinati

La recente evoluzione legislativa richiede un approfondimento, soprattutto per quanto riguarda l'integrazione del Piano territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n. 31 del 2014 sul consumo di suolo e relativa norma transitoria.

### 2.1. Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Paesaggistico Regionale

Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dalla pianificazione paesaggistica pre-vigente, in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

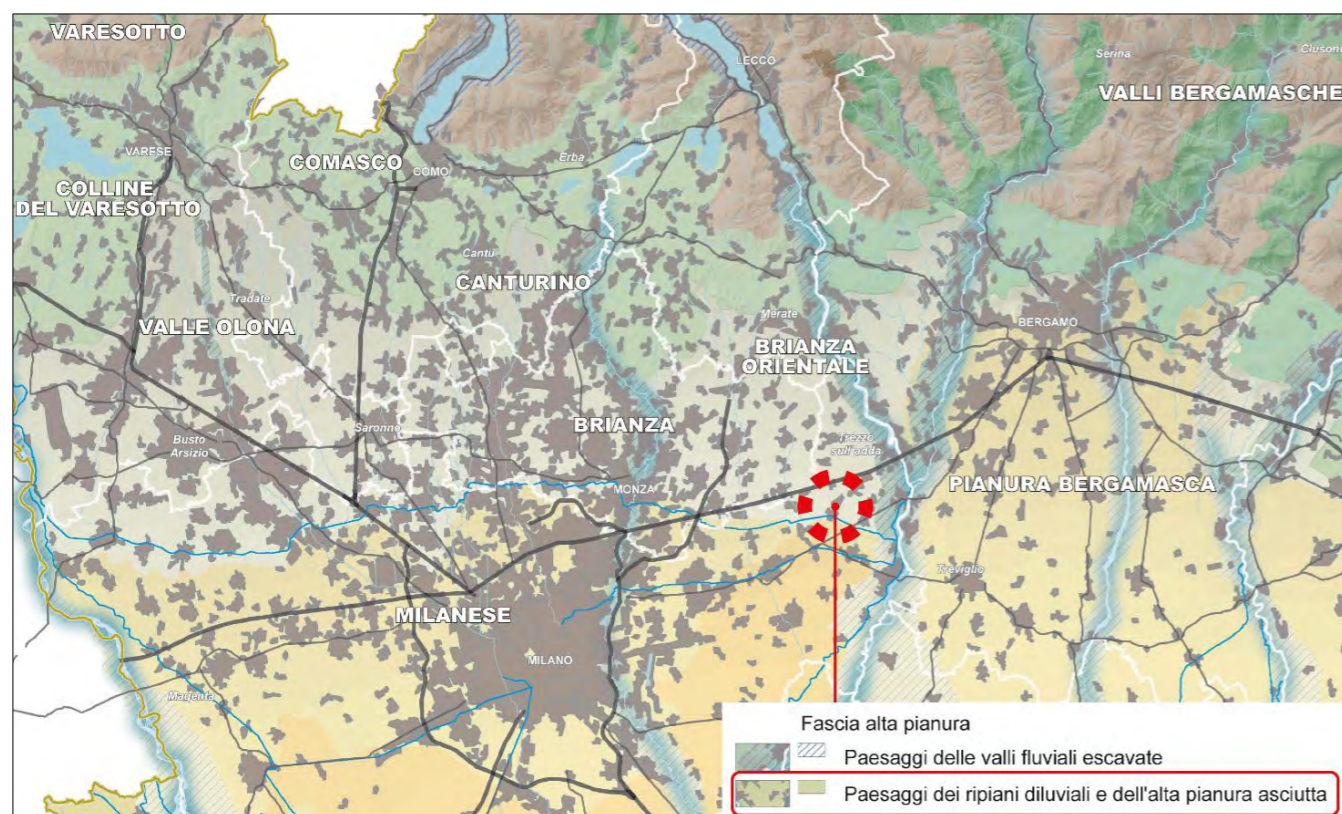
L'ambito di Basiano è inquadrabile nel settore ovest del sistema territoriale metropolitano, come è possibile osservare dalla Tavola 4 sotto riportata del PTR.



Il Sistema Territoriale Metropolitano lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta. Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitano del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Il Sistema Metropolitano lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.

Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese-Lecco-Milano, convergente sul capoluogo regionale, caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. Il progressivo ampliamento dei poli urbani del Sistema Metropolitano, caratterizzato da aree residenziali, grandi industrie, oggi sovente dismesse, servizi, infrastrutture, aree libere residuali, si sovrappone alla struttura originaria inglobando vecchi tessuti agrari (le cui tracce permangono qua e là), cascine e centri rurali, un tempo autonomamente identificabili e oggi divenuti satelliti di un unico organismo.

Dal punto di vista del paesaggio, l'area metropolitana soffre di tutte le contraddizioni tipiche di zone ad alta densità edilizia e in continua rapida trasformazione e crescita. Questo fa sì che a fronte di un ricco patrimonio culturale - sono infatti presenti nell'area metropolitana lombarda città d'arte, singoli monumenti importanti e istituzioni culturali ed espositive di grande prestigio - si assista ad un peggioramento della qualità dei luoghi dell'abitare. I processi convulsi di crescita hanno in questi anni spesso cancellato o compromesso gli originari sistemi e strutture organizzative della città e del territorio, secondo logiche e disegni di cui spesso si fa fatica a cogliere il senso e l'unitarietà.



Basiano ricade all'interno dei "paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta". Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura non è repentino. Vi si frappongono le ondulazioni delle colline moreniche ma anche, in un quadro ormai definito da linee orizzontali, le lingue terrazzate formatisi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura è quasi impercettibile risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo ecc.). La naturale permeabilità dei suoli (antiche alluvioni grossolane, ghiaiose-sabbiose) ha però ostacolato l'attività agricola, almeno nelle forme intensive della bassa pianura, favorendo pertanto la conservazione di vasti lembi boschivi - associazioni vegetali di brughiera e pino silvestre - che in altri tempi, assieme alla bachicoltura, mantenevano una loro importante funzione economica. Il tracciamento, sul finire del secolo scorso, del canale irriguo Villoresi ha mutato queste condizioni originarie solo nella parte meridionale dell'alta pianura milanese, in aree peraltro già allora interessate da processi insediativi. È su questo substrato che si è infatti indirizzata l'espansione metropolitana milanese privilegiando dapprima le grandi direttrici stradali irradiatesi dal centro città (Sempione, Varesina, Comasina, Valassina, Monzese) e poi gli spazi interclusi. I segni e le forme del paesaggio sono spesso confusi e contraddittori. E se il carattere dominante è ormai quello dell'urbanizzazione diffusa l'indicazione di una tipologia propria desunta dai caratteri naturali (alta pianura e ripiani diluviali) è semplicemente adottata in conformità allo schema classificatorio scelto, rimandando a notazioni successive una più dettagliata descrizione dell'ambiente antropico (vedi paesaggi urbanizzati).

## 2.2. Gli adeguamenti della pianificazione alla L.r. n. 31/2014

All'interno del quadro della legislazione urbanistica di livello regionale si è inserito con forza il tema della riduzione del consumo di suolo non edificato, partendo dai presupposti che la Commissione Europea si prefigge e che pone come obiettivo prioritario l'azzeramento del consumo di suolo entro il 2050. La Regione Lombardia ha cercato di recepire il messaggio posto

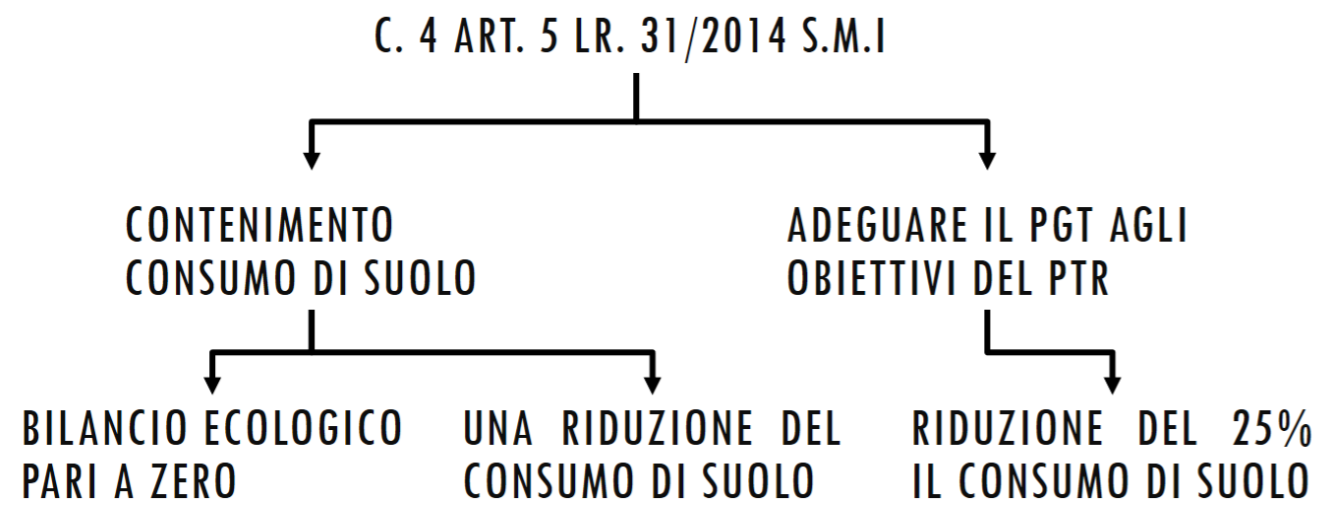
a livello europeo con la pubblicazione della legge regionale n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato". Questa legge regionale pone un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia: ridurre, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, il consumo di suolo libero in quanto "risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale", attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni. La legge regionale affida ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare la città costruita, attraverso il PGT, che è lo strumento finale che, in ragione della legge urbanistica regionale n. 12/2005 smi, decide le modalità d'uso del suolo e che devono dare attuazione alle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione. La legge affida al Piano Territoriale Regionale (PTR) adeguato ai sensi della L.r. n. 31/2014, approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 ed efficace dal 13 marzo 2019 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 11 del 20 febbraio 2019, il compito di stabilire i criteri per ridurre il consumo di suolo differenziati per Ambiti territoriali omogenei, fornendo inoltre alle Province, alla Città Metropolitana ed ai Comuni i criteri per adeguare la pianificazione in atto, impostare i nuovi strumenti di pianificazione urbanistica relativi e rigenerare il suolo urbanizzato.

Il comune di Basiano si inserisce all'interno dell'ATO "Est Milanese". Il riferimento per Basiano è quindi l'ambito Est Milanese che presenta un indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito (32,3%) è leggermente inferiore rispetto all'indice della Città Metropolitana (39,5%), distribuito in maniera disomogenea. Questo perché nei Comuni posti in prossimità della cintura Milanese i livelli di urbanizzazione sono marcatamente più elevati ( $35\% < iU \leq 60\%$  - tavola 05.D1). A un livello inferiore si pongono i Comuni attestati sulle radiali milanesi della SS Padana Superiore e sulla SS Cassanese e quelli più periferici, verso il Lodigiano e il Cremasco. La disponibilità di suolo libero, in queste aree densamente urbanizzate, risulta essere più scarsa rispetto alla disponibilità di suolo presente nei territori che si attestano lungo le radiali più esterne e verso est. Di conseguenza, le previsioni di consumo di suolo (residenziali e produttive) assumono, invece, un rilievo dimensionale maggiore.

Dall'indagine condotta sul comune di Basiano, attraverso la tavola 06 dell'integrazione del PTR (approvato con DCR n. XI/411 del 19/12/2018): Città Metropolitana e la tavola 05.D1, è possibile riscontrare che l'indice di urbanizzazione si stima entro il livello mediamente critico tra il 35% e il 50%, risultando quindi in linea con l'indice dell'ATO dell'Est Milanese e inferiore a quello della Città Metropolitana di Milano.

Dalle informazioni presenti nel Documento di Piano del PGT vigente del comune di Basiano, si evince che la soglia dell'indice di urbanizzazione è stata ridotta nel periodo recente. Infatti, con l'ultima Variante (PGT vigente 2016), la soglia si attesta attorno al 40% (ICS- indice di consumo di suolo) che risulta essere in linea con quanto descritto dall'indagine sul PTR e in linea con la soglia provinciale di riferimento.

Ne deriva che i nuovi PGT e relative varianti adottate successivamente al 13 marzo 2019 sono prefigurabili i seguenti scenari, riassunti nel diagramma sotto riportato.



### 2.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e il nuovo Piano Territoriale Metropolitano

La Provincia di Milano ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93. Il nuovo PTCP ha acquistato efficacia il 19 marzo 2014, con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi, n.12, secondo quanto prescritto all'art.17, comma 10 della LR 12/2005.

Con Variante n.1 per la correzione di errori materiali, redatta ai sensi dell'articolo 6, comma 4, lettera a) delle Norme di Attuazione del PTCP e approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.346 del 25 novembre 2014, sono state modificate la Tavola 0 - Strategie di Piano; le sezioni 2,3,4,5 e 6 della Tavola 2 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica; la Tavola 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e la Tavola 8 - Rete ciclabile provinciale. Il PTCP è stato ulteriormente modificato con Variante n.2 per la correzione di errori materiali, redatta ai sensi dell'articolo 6, comma 4, lettera a) delle Norme di Attuazione del PTCP, approvato con Decreto del Sindaco Metropolitano n.218 del 14 luglio 2015. La Variante n.2 interessa la Tavola 5 - Ricognizione delle aree assoggettate a tutela e la Tavola 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

Con il Decreto del Sindaco metropolitano n.191/2017 del 5 luglio 2017, è stato dato avvio all'elaborazione della proposta tecnica del Piano Territoriale Metropolitano, e le Linee Guida per la redazione del PTM sono state approvate dal Consiglio metropolitano nel settembre 2018.

La Città metropolitana di Milano, con decreto del Sindaco metropolitano n.19/2020 del 5 febbraio 2020, ha preso atto della proposta del Piano Territoriale Metropolitano e del Rapporto Ambientale della Città metropolitana di Milano ai fini del deposito per la Valutazione Ambientale Strategica. L'11 giugno 2020, con nota prot.102915, L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, hanno espresso il parere motivato finale per procedere con l'adozione in Consiglio Metropolitano.

Il PTM della Città metropolitana di Milano è stato adottato dal Consiglio Metropolitano nella seduta del 29 luglio 2020, con Deliberazione n.14/2020 in pubblicazione sull'Albo Pretorio dal 30 luglio 2020 al 29 agosto 2020.

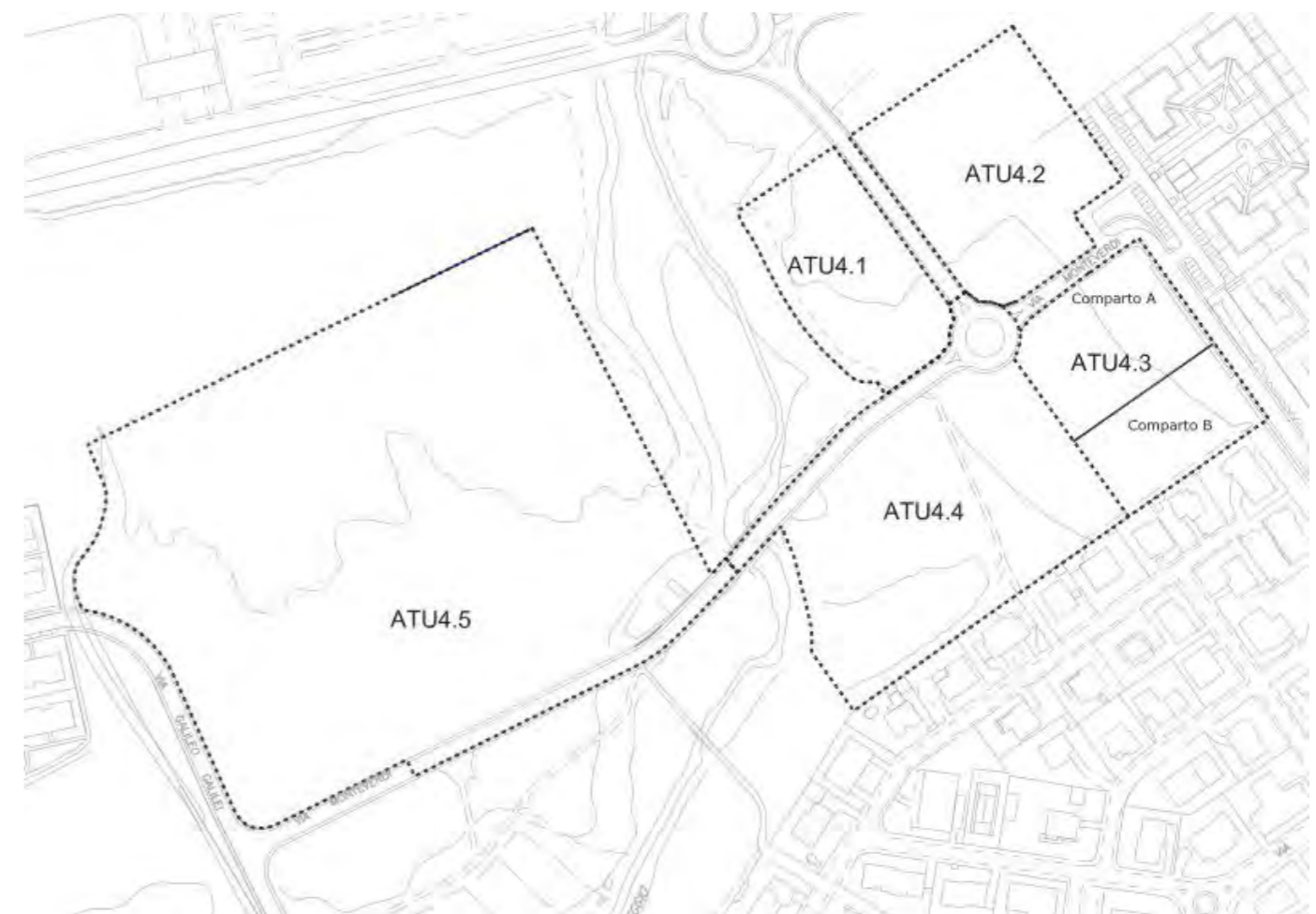
### 3. I contenuti della variante

Si illustra nella successiva tabella gli elaborati, testuali e cartografici, oggetto di modifica.

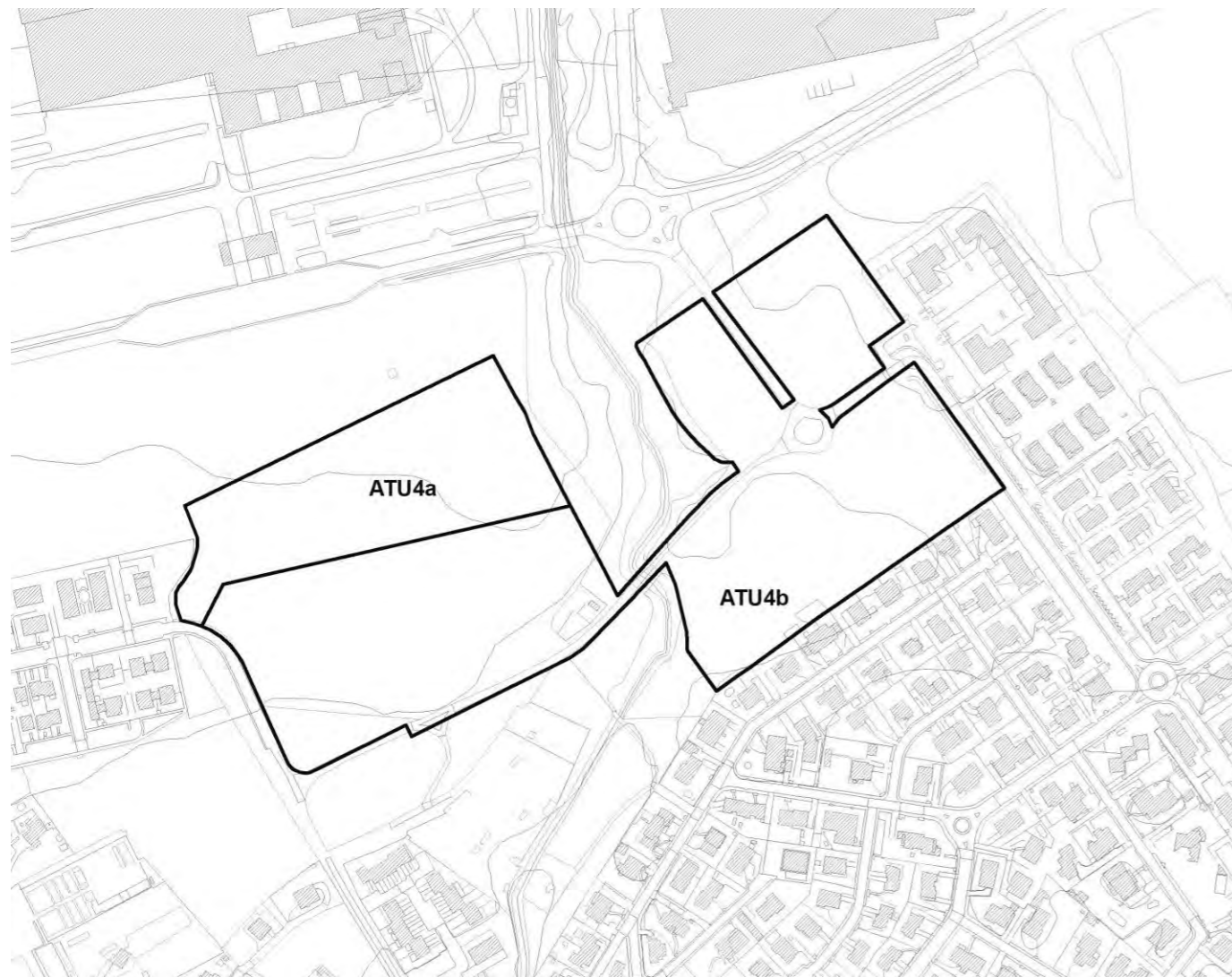
Elaborato	Atto di PGT	Tipologia
Scheda ATU4	Documento di Piano	Testo
Dp 05.1 – Strategia e sviluppo urbano	Documento di Piano	Cartografia
Dp 05.3 – Verifica degli indicatori	Documento di Piano	Cartografia
Dp 05.5 – Carta del paesaggio	Documento di Piano	Cartografia
Dp 05.6 – Elementi della Rete Ecologica	Documento di Piano	Cartografia
PGT01 – Carta sinottica delle previsioni di Piano	Documento di Piano	Cartografia
PR 04.5 – Indicazione per lo sviluppo e la salvaguardia ambientale – Rete Ecologica Comunale	Piano delle Regole	Cartografia
PS 04.1 – Assetto progettuale del sistema dei servizi	Piano dei Servizi	Cartografia

Si dà conto nel proseguo della relazione delle azioni operate dalla variante, come precedentemente descritto, esclusivamente sulla superficie fondiaria mantenendo inalterato il perimetro dell'intero ambito di trasformazione.

Rappresentazione della suddivisione in ambiti di scheda di trasformazione ATU4 - Pgt 2016



Rappresentazione dei comparti e subcomparti della scheda di trasformazione ATU4 - Variante Pgt 2020 a seguito della proposta di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri degli Enti.



Come si osserva il perimetro complessivo dell'ambito di trasformazione non è variato, mentre è stata rivista la suddivisione interna dello stesso andando ad individuare due comparti corrispondenti alle proprietà (pubbliche e private) interessate dal perimetro dell'ambito. Tali comparti sono stati rinominati in ATU4a e ATU4b.

Raffronto rispetto alla superficie territoriale

ATU4 - Pgt 2016	ATU4 - Variante Pgt 2020
<p><b>ATU 4.1</b> Superficie Territoriale = 6210 mq</p> <p><b>ATU 4.2</b> Superficie Territoriale = 9140 mq</p> <p><b>ATU 4.3</b> Superficie Territoriale = 8130 mq</p> <p><b>Comparto A</b> Superficie territoriale = 4630 mq Slp assegnata = 2.200 mq Ambito di origine della capacità edificatoria: territorio comunale</p> <p><b>Comparto B</b> Superficie territoriale = 3500 mq Slp assegnata = 1500 mq Ambito di origine della capacità edificatoria: ACE1</p> <p><b>ATU 4.4</b> Superficie Territoriale = 16700 mq</p> <p><b>ATU 4.5</b> Superficie Territoriale = 49950 mq</p>	<p><b>ATU 4a</b> Superficie Territoriale = 21.500 mq</p> <p><b>ATU 4b</b> Superficie Territoriale = 68.630 mq</p>
<b>St tot. = 90.130 mq</b>	<b>St tot. = 90.130 mq</b>

L'estensione complessiva dell'ATU4 rimane inalterata salvo la redistribuzione delle singole superfici territoriali per i due comparti individuati.

Raffronto rispetto ai parametri urbanistici

ATU4 - Pgt 2016						
	Superficie Territoriale St - mq	Superficie Fondiaria 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
Comparto A	4630	3705	-	-	2400	2578
Comparto B	3500	2800	-	-	1500	1650
Ambito 4.4	16700	7610	0,550	0,605	4186	4604
Ambito 4.5 (1)	49950	20500	0,500	0,550	10250	11275
<b>TOTALE</b>	<b>90.130</b>	<b>45.985</b>	-	-	<b>24.592</b>	<b>26.986</b>

ATU4 - Variante Pgt 2020						
	Superficie Territoriale St - mq	Superficie Fondiaria Sf - mq	Indice di edificabilità fondiaria		Slp edificabile	
			If min - mq/mq	If max - mq/mq	min	max
Comparto 4a	21.500	10.451	0,517	0,616	5.399	6.437
Comparto 4b	68.630	33.362	0,517	0,616	17.233	20.549
<b>TOTALE</b>	<b>90.130</b>	<b>43.813</b>	<b>0,517</b>	<b>0,616</b>	<b>22.632</b>	<b>26.986</b>

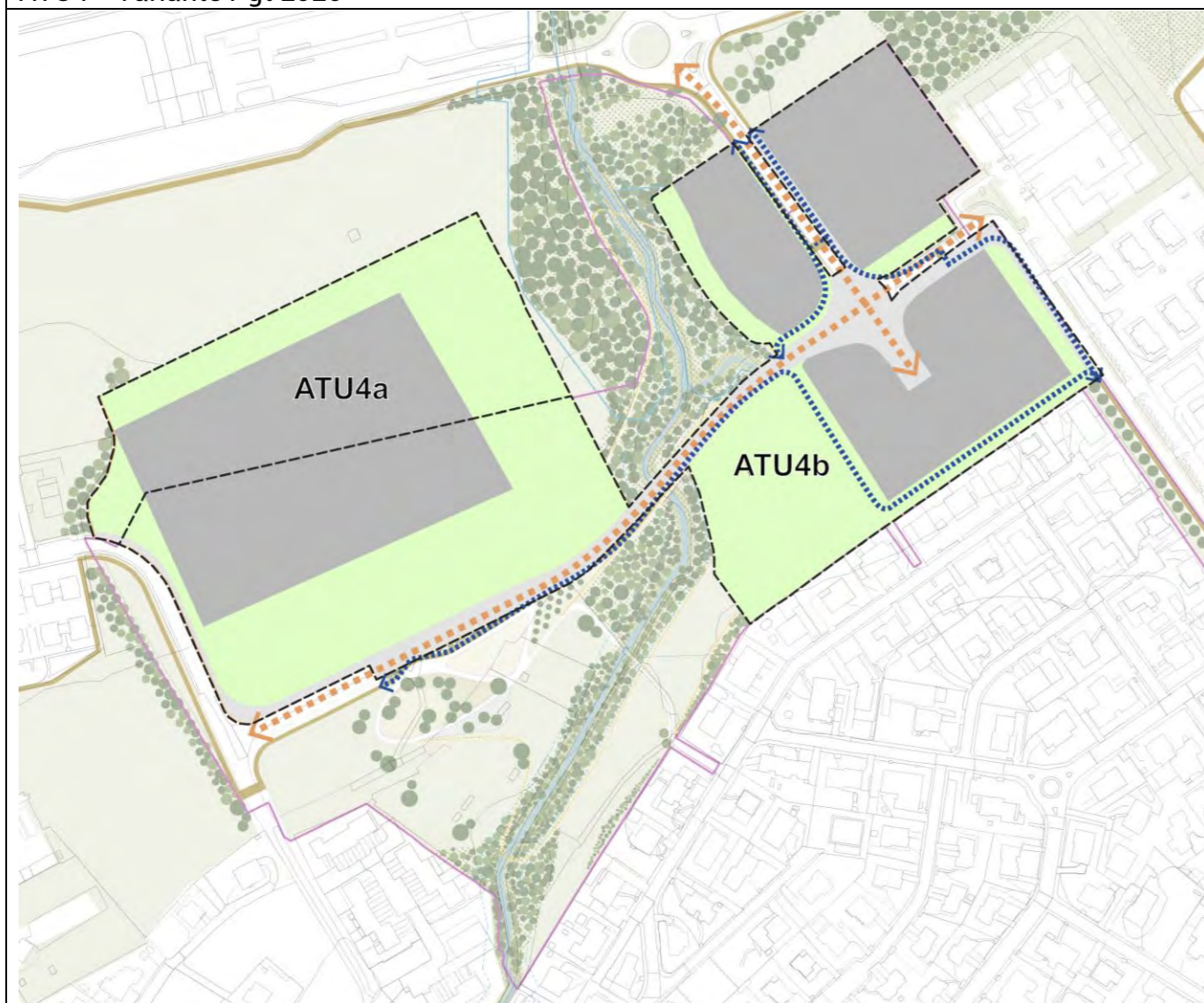
Dal raffronto si apprezza una riduzione della superficie fondiaria pari a 2.172 mq ed una riduzione, quasi proporzionale di SLP minima, pari a 1.960 mq (pari a circa 5.880 mc). Quanto alle altezze e le destinazioni d'uso ammesse sono state riviste in incremento le prime ed invece sono rimaste pressoché invariate le seconde ad eccezione della facoltà di realizzare quote di edilizia residenziale convenzionata piuttosto che percentuali definite, oltremodo è stata limitata la possibilità di insediare medie strutture di vendita. In sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute è stato perfezionato il meccanismo per il raggiungimento dell'indice massimo previsto che la variante aveva introdotto individuando due modalità così come riportato nella seguente tabella.

Modalità di intervento	Capacità edificatoria incrementale oltre alla SLP min fino al raggiungimento della SLP max
1) Realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale di edilizia residenziale pubblica ai sensi della L.r. 4 dicembre 2009 , n. 27 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica"	1 mq di nuova SLP libera per ogni mq di SLP di edilizia residenziale pubblica con un minimo di 480 mq di SLP di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi in edificio o parte di edificio autonomo
2) Su richiesta dall'Amministrazione, ulteriore cessione di aree a servizio in aggiunta alla dotazione minima stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenute strategiche dall'Amministrazione Comunale	1 mq di nuova SLP libera per ogni 15 mq di area a servizi aggiuntiva

Raffronto rispetto alla distribuzione della superficie fondiaria



ATU4 - Variante Pgt 2020



A seguito delle osservazioni pervenute, che hanno portato all'individuazione di due comparti, e del parere di Città Metropolitana di Milano vi è stata la necessità di andare a rivedere la superficie fondiaria a cavallo tra il comparto ATU4a e ATU4b.

Questa ottimizzazione non è andata però ad inficiare la precedente individuazione che, rispetto agli indirizzi del progetto pubblico di riqualificazione, era andata a localizzare la superficie fondiaria tenendo in considerazione le sensibilità ambientali, lo stato di fatto dei suoli, le caratteristiche paesaggistiche, le previsioni delle reti ecologiche (RER, REP e REC) e l'efficacia della mobilità lenta.

Il disegno presente nella scheda ATU4 è oltremodo coerente con il progetto pubblico di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio predisposto dal R.U.P. arch. Marco Gorla dell'ufficio tecnico comunale con il supporto dell'arch. Laura Mantegazza, tecnico esterno appositamente incaricato e adottata con D.G.C. n. 55 del 07.10.2020.

## Raffronto rispetto alle prescrizioni di scheda

### ATU4 - Pgt 2016

- 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.
- È 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.
- È 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.

### ATU4 - Variante Pgt 2020

- L'ambito di trasformazione ATU4 è suddiviso in 2 diversi comparti al fine di consentire un'attuazione in tempi e modi separati ed autonomi. E' data facoltà di attuare la scheda anche per singoli comparti ricorrendo a piani attuativi distinti di iniziativa pubblica o privata.
- L'attuazione del comparto ATU4b potrà avvenire a seguito dell'assegnazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente.
- Gli interventi di trasformazione urbanistica interessanti le superfici boscate ricomprese all'interno della Superficie territoriale dell'ambito di trasformazione ATU4, anche in funzione della previsione di realizzazione della strada in progetto, sono soggetti ad autorizzazione forestale da parte dell'ente competente e all'applicazione dei "Criteri e modalità del rimboschimento compensativo" contenuti nell'Allegato 1 delle norme del Piano di Indirizzo Forestale.
- L'intervento è soggetto alla maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione ai sensi del comma 2-sexies art. 43 della Lr. 12/2005 (introdotto dall'art. 4, comma 1, let. c) della Legge Regionale n. 18 del 2019) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, oltre alla quota definita dall'amministrazione



comunale in applicazione del comma 2-bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Tale percentuale verrà determinata con apposita deliberazione.

- Gli interventi di trasformazione incidenti sull'ambito golenale (tav. 3 dello studio geologico comunale) dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico volto a definire con precisione la delimitazione della superficie fondiaria, al fine di non incrementare il rischio idrogeologico all'interno dell'ambito golenale.
- L'attuazione dei comparti è soggetta all'esame di impatto paesistico ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/II045, che dovrà considerare come base di riferimento la classe di sensibilità paesistica "elevata".
- Sarà valutata dall'Amministrazione la localizzazione dell'accesso per ogni comparto sulla viabilità principale, proposta in sede di presentazione di piano attuativo, ed eventualmente sarà facoltà della stessa consentire ulteriori accessi qualora venga dimostrata, per particolari casi, l'impossibilità di rispettare la presente prescrizione.
- L'attuazione dei comparti e la relativa viabilità dovrà essere coerente con il progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio" assunto con D.G.C. n. 55 del 07.10.2020.
- L'applicazione delle misure di efficientamento energetico stabilite dal nuovo Testo unico regionale sull'efficienza energetica degli edifici, approvato con Dduo n. 176 del 12 gennaio 2017.
- Il rispetto delle misure di invarianza idraulica, idrologica e di drenaggio urbano sostenibile ai sensi della L.R. n.4/2016 e del relativo Regolamento d'attuazione n.7/2017 e smi.
- Il rispetto delle disposizioni di separazione della rete di smaltimento delle acque, di cui al Regolamento d'attuazione regionale n.4/2006.
- L'applicazione delle prescrizioni di cui all'art.6, commi 1 e 2 del RR 2/2006 per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idro-sanitari, nonché la previsione di sistemi per massimizzare il riciclo e il riutilizzo delle acque meteoriche al fine di favorire il risparmio idrico.
- L'applicazione del Dpr 120/2017 per la disciplina inerente alla gestione delle terre e rocce da scavo derivante dagli interventi edilizi.
- In materia di inquinamento luminoso, dovrà essere garantita una progettazione dell'illuminazione esterna in ottemperanza della L.R. n. 31 del 05/10/2015, attraverso l'impiego di sorgenti luminose a ridotto consumo e ad elevate prestazioni illuminotecniche.
- E' prescritta la produzione della valutazione previsionale di clima acustico come prevista dalla let. e comma 3 art. 8 L. 447/1995 e redatta con le modalità e i criteri di cui alla DGR n. 8313/2002 e DGR 7477 /17 ed effettuata in fase di pianificazione attuativa, per il contenimento dell'inquinamento acustico.
- Gli immobili dovranno essere realizzati con soluzioni costruttive e/o impiantistiche nel rispetto delle Linee Guida Regionali di cui alla DDG. N. 12678 del 21 dicembre 2011 in materia di riduzione dell'esposizione al gas radon.
- Le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del D.M. del 29 maggio 2008 e riferite all'asse di percorrenza della linea sono pari a: Dpa destra: 28 metri; Dpa sinistra: 28 metri.
- In sede di attuazione, 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.
- Le quantità indicate nelle tabelle della scheda e la relativa rappresentazione grafica sono indicative. In sede attuativa, 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.
- In sede di elaborazione dei piani attuativi, particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione delle aree a verde urbano. A tal fine dovranno essere utilizzate solo specie vegetali autoctone.
- In sede di elaborazione dei piani attuativi dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti in ordine alla localizzazione delle piste ciclabili al fine di allontanarle il più possibile dal Cavo Vareggio.
- In sede di presentazione del piano attuativo dovranno essere presentati, per i rispettivi ambiti, gli opportuni approfondimenti per meglio contestualizzare, dal punto di vista ecologico, l'intervento.

Quanto alle prescrizioni specifiche di scheda sono state attualizzate rispetto ai nuovi regolamenti e le modifiche normative intervenute oltre a puntualizzare aspetti legati al trasferimento dei diritti edificatori e relative cessioni al fine di consentire una migliore attuazione dell'intera previsione di trasformazione.

#### 4. Il progetto pubblico di riqualificazione: interruttore per la rete ecologica comunale

Elemento qualificante e di ausilio alla revisione urbanistica della scheda ATU4, in affiancamento agli approfondimenti effettuati nel rapporto preliminare ambientale, è stato il progetto pubblico di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio. Sono state approfondite, a livello progettuale di dettaglio, le connessioni sia ambientali che di mobilità lenta al fine di valorizzare e operativamente realizzare la rete ecologica comunale oltre a stimare i possibili costi di realizzazione dell'intero progetto che ricordiamo interessare anche parti esterne all'ambito di trasformazione ATU4.



Quanto ai costi indicativi per la realizzazione del progetto pubblico interessante l'ambito di trasformazione ATU4, a seguito della rivisitazione dei comparti si rimanda ai contenuti del progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio" assunto con D.G.C. n. 55 del 07.10.2020.