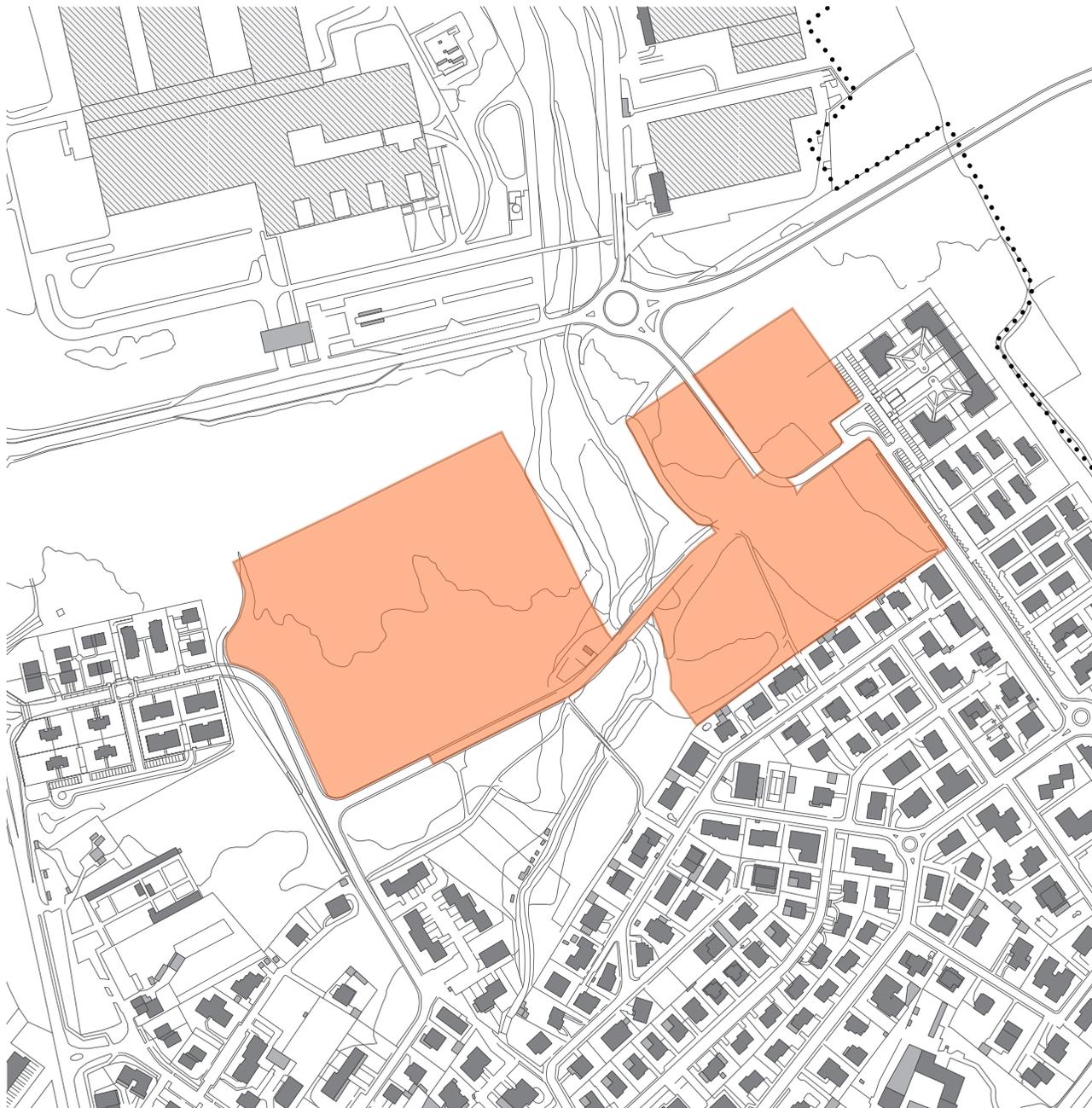




Descrizione dell'area di intervento

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 Cambiagio/Trezzano Rosa e dalla zona produttiva/terziaria/logistica. L'area è prevalentemente di proprietà pubblica, ed è destinata alla realizzazione di destinazioni residenziali, già previste dalla precedente programmazione urbanistica. 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

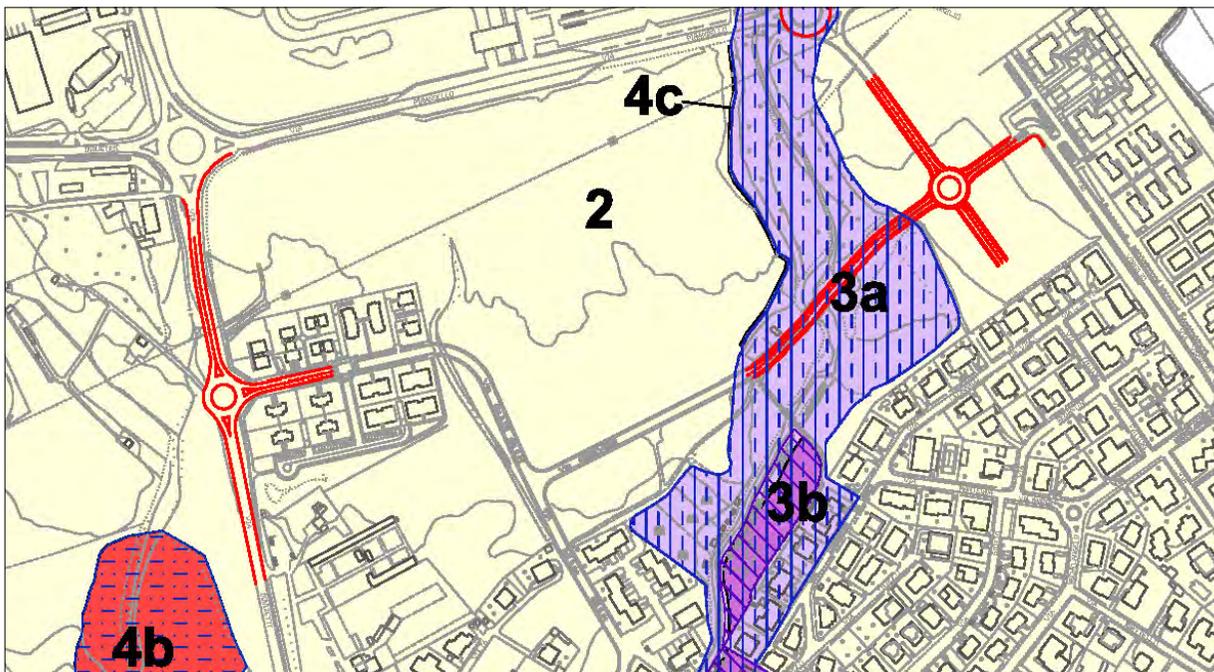
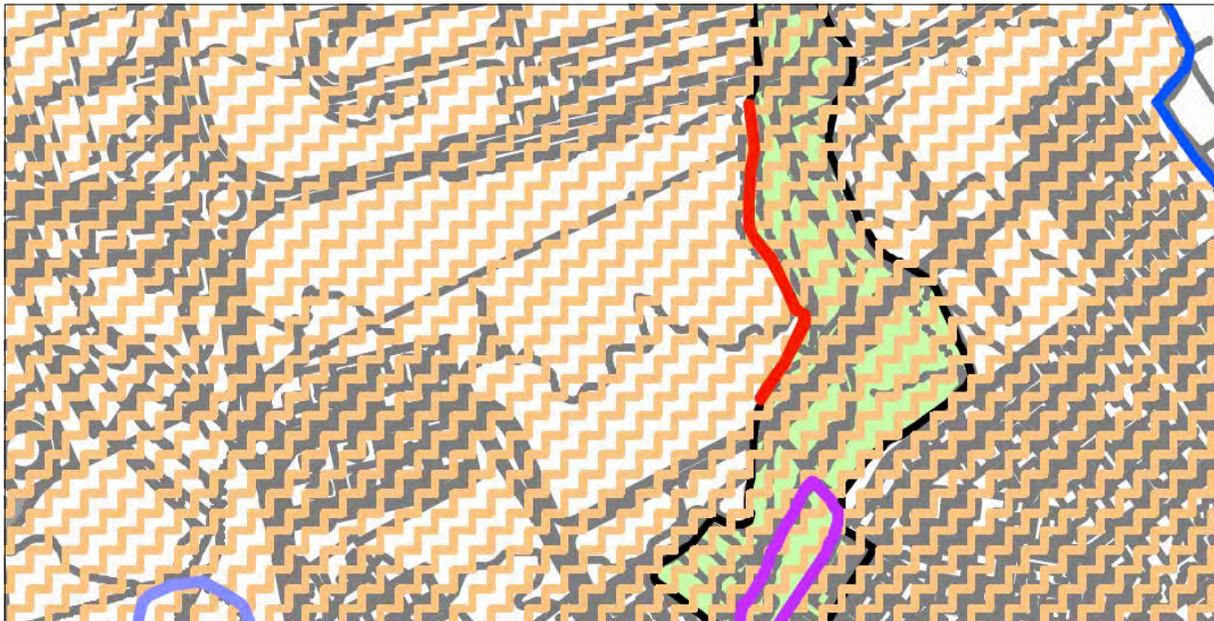
Superficie territoriale 90.130 mq

Uso del suolo (Dusaf 6.0)

Seminativi semplici, prati permanenti e formazioni ripariali

Destinazione attuale

Previsione DdP ATU_4



Vincoli esistenti

Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti



a: Valle fluviale del Rio Vallone
b: Valle fluviale del Torrente Vareggio

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

Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico



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



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.

Aree vulnerabili dal punto di vista geomorfologico



Orti di terrazzo principale e relative fasce, assoggettati all'art.51 delle NdA del PTCP presenti in sponda destra e sinistra sia del Rio Vallone, sia del T. Gura (Vareggio)

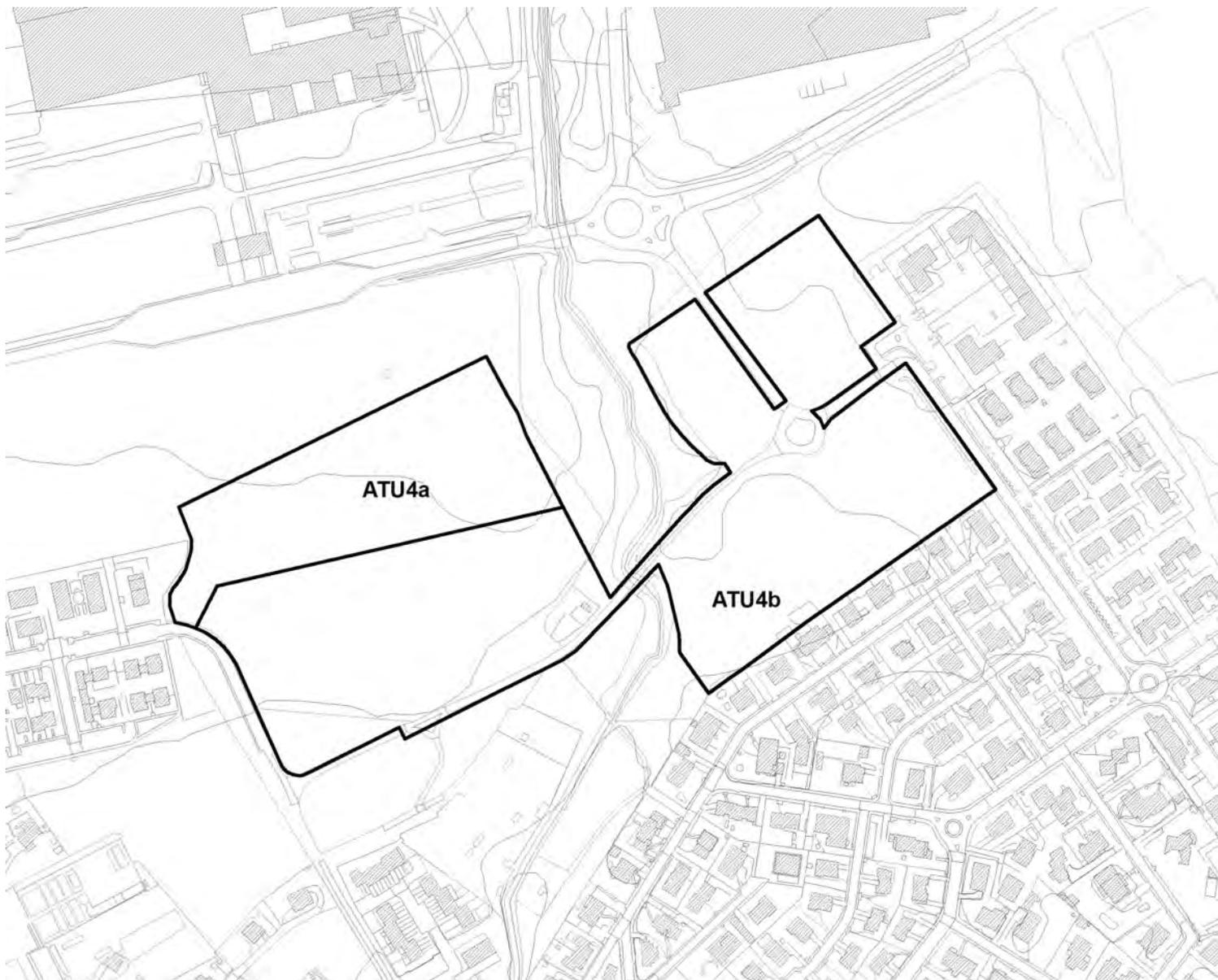
COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

- Aree caratterizzate da un'elevata vulnerabilità della falda freatica: depositi fluvioglaciali Würmiani
- 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.
- Zone di esondazione del Torrente Valletta: costituiscono una zona di naturale divagazione, sono aree ripetutamente allagate in occasione di eventi alluvionali (tempi di ritorno inferiori a 20 - 50 anni), con valori di velocità e tiranti idrici significativi.
- 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

FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

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



ATU 4a
Superficie Territoriale = 21.500 mq

ATU 4b
Superficie Territoriale = 68.630 mq

Suddivisione in comparti dell'ambito di trasformazione

Caratteristiche e obiettivi

Per la dimensione, le caratteristiche e la rilevanza ambientale si può considerare l'ambito più importante per lo sviluppo di Basiano. L'attuazione dell'intervento, che potrà avvenire anche per singolo comparto, 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 dall'insieme delle aree libere di interesse pubblico, in quanto è prevista la realizzazione 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 anche aree esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione, 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. Tale previsione è stata oggetto di un progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio" dedicato rispetto al quale l'ambito di trasformazione è stato verificato e la cui attuazione dovrà essere coerente.

Parametri urbanistici

	Superficie Territoriale St - mq	Superficie Fondiarie 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
TOTALE	90.130	43.813	0,517	0,616	22.632	26.986

Altezza del fronte* 13 mt
Rc 55 %

*L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Coefficiente premiale facoltativo

Il raggiungimento della Slp max di cui alla sezione "parametri urbanistici" è consentito mediante il ricorso delle seguenti modalità:

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

Destinazioni ammesse

Comparti ATU 4a, 4b: Residenza privata (GF1), con facoltà 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", max 1500 mq di funzioni compatibili GF4.3, GF5.1, GF5.2, GF5.3, GF5.7, GF5.9

Aree da mantenere ad uso pubblico interne ai comparti

	TOTALE
Comparto 4a	11.049
Comparto 4b	35.268
TOTALE	46.317

Prescrizioni particolari

- 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 apri 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.
- L'eventuale atterraggio della capacità edificatoria dell'ACE_1 e dell'AIP_1 potrà avvenire nel subcomparto coincidente con le aree di proprietà comunale, nei limiti della capacità edificatoria sviluppabile su detto ambito in applicazione dell'indice stabilito per l'Ambito ATU4

