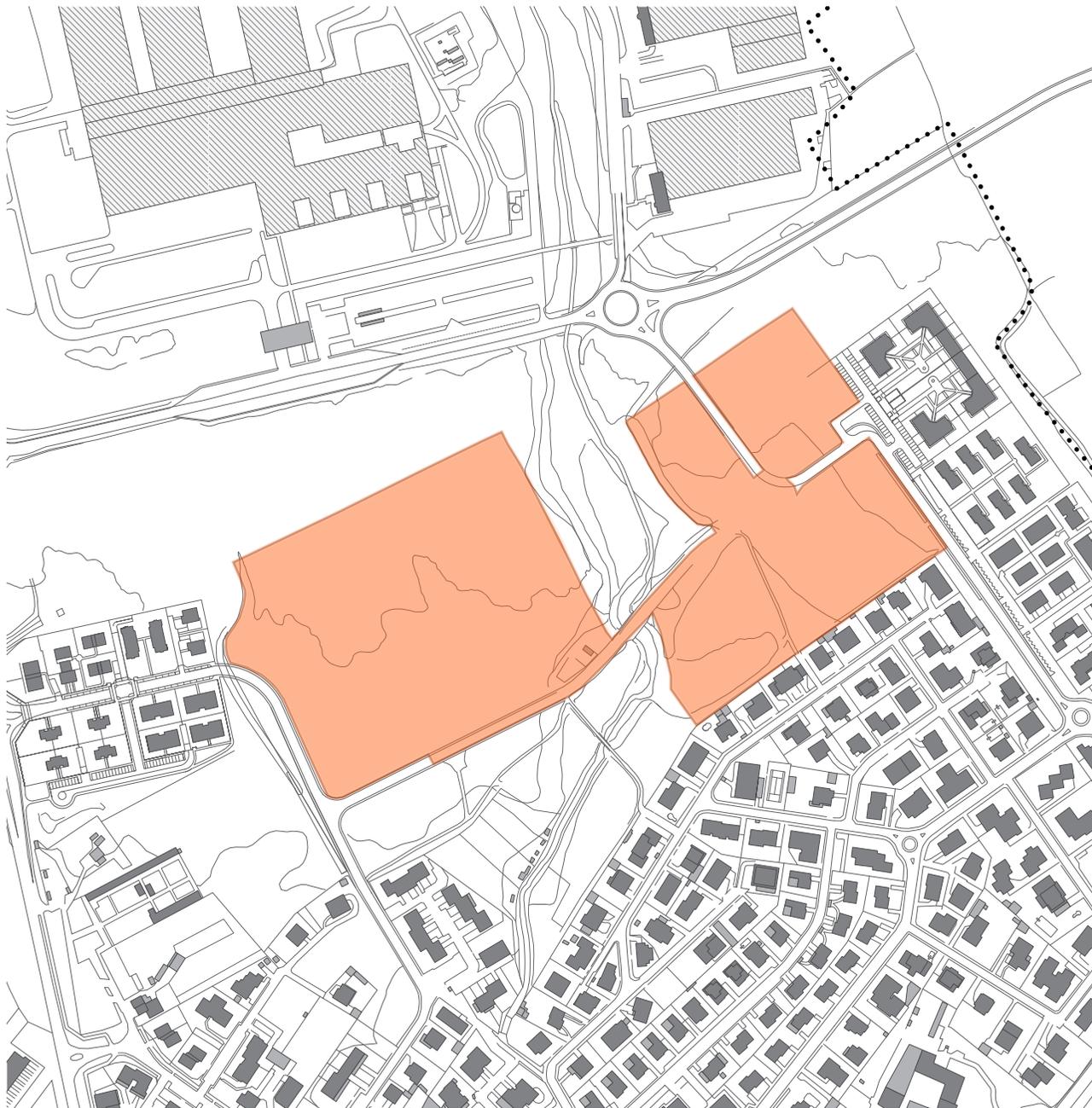




Descrizione dell'area di intervento

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 Cam-biagio/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

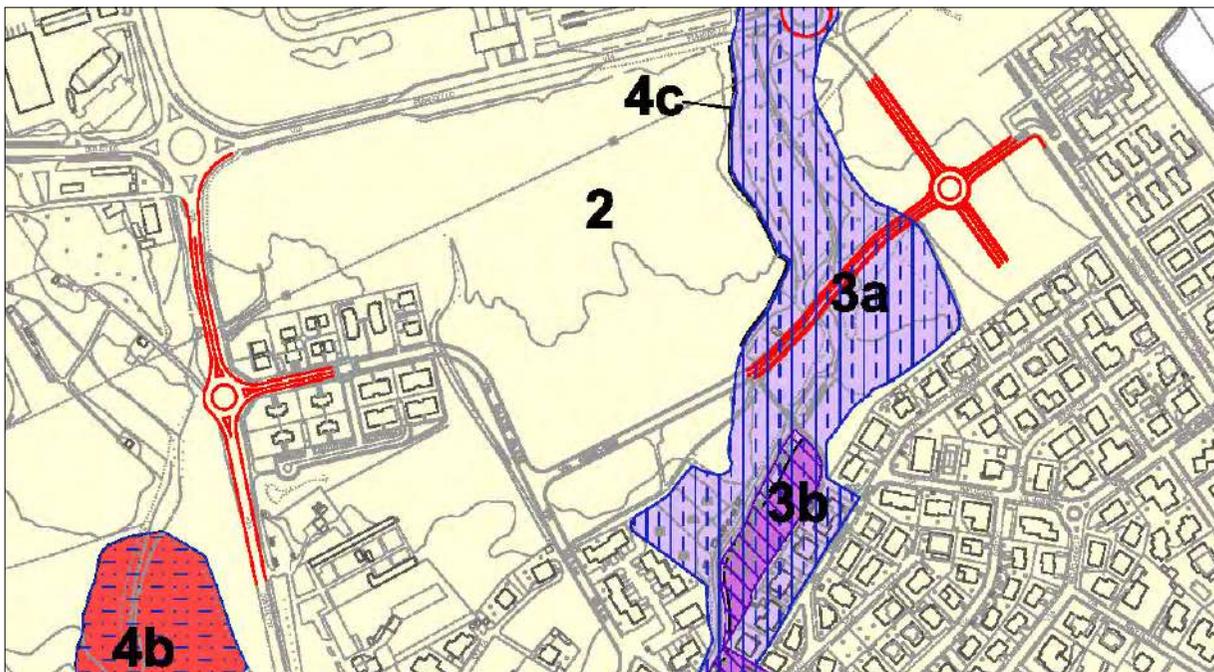
Superficie territoriale 90.130 mq

Uso del suolo (Dusaf 6.0)

Seminativi semplici, prati permanenti e formazioni ripariali

Destinazione attuale

Previsione DdP ATU_4



Vincoli esistenti

ELEMENTI PAESISTICO-AMBIENTALI

-  Ambiti di rilevanza paesistica
-  Fascia di rilevanza paesistico - fluviale
- ESISTENTI**  Aree boscate
- PROGETTO**  Orli di terrazzo meritevoli di attenzione e salvaguardia - art.51 delle NdA del PTCP

CICLO DELLE ACQUE

-  Fiumi, canali, rogge
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
-  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 150 metri

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)
-  Nodi e tratti viabilistici in progetto/da riqualificare

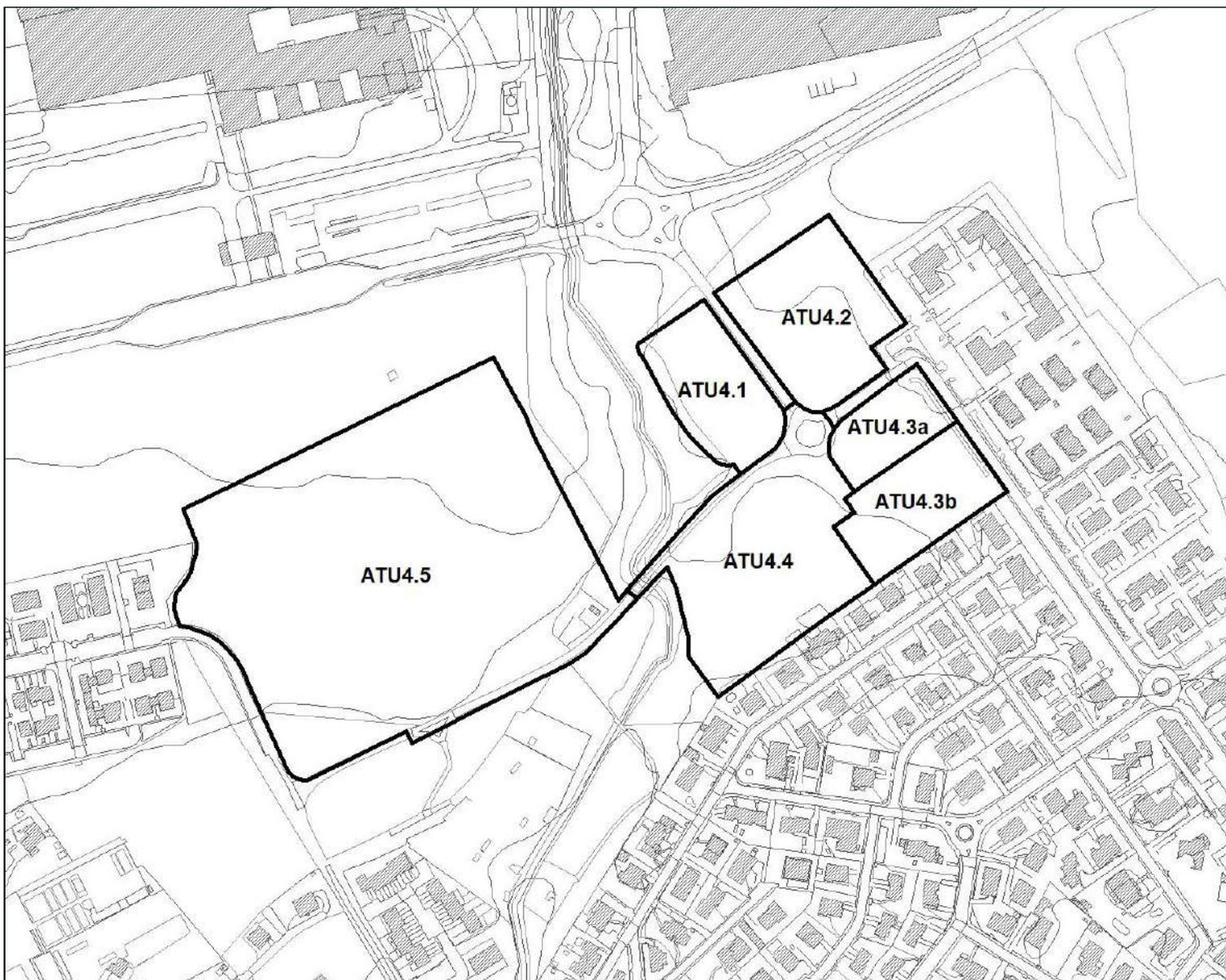
FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

COMPONENTE GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

-  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
-  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.

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



ATU 4.1
Superficie Territoriale = 6210 mq

ATU 4.2
Superficie Territoriale = 9140 mq

ATU 4.3
Superficie Territoriale = 9711 mq

Subcomparto ATU4.3a
Superficie territoriale = 3654 mq
Slp assegnata = 1.500 mq
Ambito di origine della capacità edificatoria: ACE1

Subcomparto ATU4.3b
Superficie territoriale = 6057 mq
Slp assegnata = 1500 mq
Ambito di origine della capacità edificatoria: AR1

ATU 4.4
Superficie Territoriale = 15119 mq

ATU 4.5
Superficie Territoriale = 49950 mq

Suddivisione in comparti e subcomparti 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 e subcomparto, 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 Fondiaria Sf - mq	Indice di edificabilità fondiaria		Slp edificabile	
			If min - mq/mq	If max - mq/mq	min	max
Comparto 4.1	6210	4369	0,550	0,605	2403	2643
Comparto 4.2	9140	8021	0,550	0,605	4412	4853 (2)
Comparto 4.3	9711	6564	0,345	0,678	2262	4450
Subcomparto ATU4.3a	3654	2212	-	-	762	1500 (2)
Subcomparto ATU4.3b	6057	4352	-	-	1500 (4)	2951
Comparto 4.4	15119	2942	0,510	0,605	1500 (3)	1780
Comparto 4.5 (1)	49950	21917	0,550	0,605	12054	13260
TOTALE	90.130	43.813	-	-	22.632	26.986

(1) Risultano di proprietà privata diversa da quella dell'Amministrazione Comunale, 21.500 mq di superficie territoriale, pari al 43,04% del totale, che corrisponde ad una Slp edificabile minima di 4412 mq e massima di 4853 mq, realizzabile anche nell'Ambito ATU4.2 entro e non oltre la vigenza della presente variante. Predette aree di proprietà privata, in sede attuativa, dovranno essere cedute a titolo non oneroso all'Amministrazione Comunale.

(2) Per gli ambiti ATU4.2 e ATU4.3a è possibile realizzare la Slp massima senza acquisizione della capacità edificatoria pari alla differenza tra la Slp min ed Slp max.

(3) La perizia tecnica estimativa del 23/07/2020 riconosce all'edificio identificato al foglio 5 mappale 158 sub. 701-702 una volumetria pari a 3.150 mc. In funzione della strategicità dell'area per il conseguimento degli obiettivi pubblici l'Amministrazione ritiene, a fronte della cessione a titolo non oneroso del predetto mappale, della conseguente caratterizzazione, demolizione ed eventuale bonifica, di attribuire un Slp min pari a 1500 mq.

(4) La Slp min del Subcomparto ATU4.3b viene generata dai mappali 768 e 772 del foglio 5 ricompresi all'interno dell'AR1.

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) 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 per ogni mq di area a servizi aggiuntiva
2) Compartecipazione economica all'attuazione del progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio" per le aree interne all'ATU4 e, alla completa attuazione, per le aree esterne all'ATU4	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 110 €* di compartecipazione e/o realizzazione diretta
3) Realizzazione/manutenzione di aree a servizi aggiuntive esterne all'ambito di intervento	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 110 €* di compartecipazione e/o realizzazione diretta
4) Realizzazione di opere di completamento e razionalizzazione della rete viaria, come ad esempio sistemazione e allargamento di incroci stradali, completamento di tratti stradali, ecc. o della rete della mobilità lenta	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 110 €* di compartecipazione e/o realizzazione diretta
5) Realizzazione di interventi di compensazione su aree di proprietà privata costituenti i varchi e le connessioni ambientali della rete ecologica	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 110 €* di compartecipazione e/o realizzazione diretta

*Il valore di 110€ è stato determinato assumendo quale base la monetizzazione corrente applicata dall'Ufficio Tecnico raddoppiandone il valore.

Per gli ambiti ATU4.2 e ATU4.3a non è applicabile il coefficiente premiale in quanto è già possibile realizzare la Slp massima senza acquisizione della capacità edificatoria pari alla differenza tra la Slp min ed Slp max.

Destinazioni ammesse

Comparti ATU 4.1, 4.2, 4.3a, 4.3b, 4.4 : Residenza privata (GF1), con facoltà di edilizia convenzionata (GF7.2)

Comparto ATU 4.5: Residenza privata (GF1), con facoltà di edilizia convenzionata (GF7.2), max 1500 mq di funzioni compatibili GF4.3, GF5.1, GF5.2, GF5.3, GF5.7, GF5.9

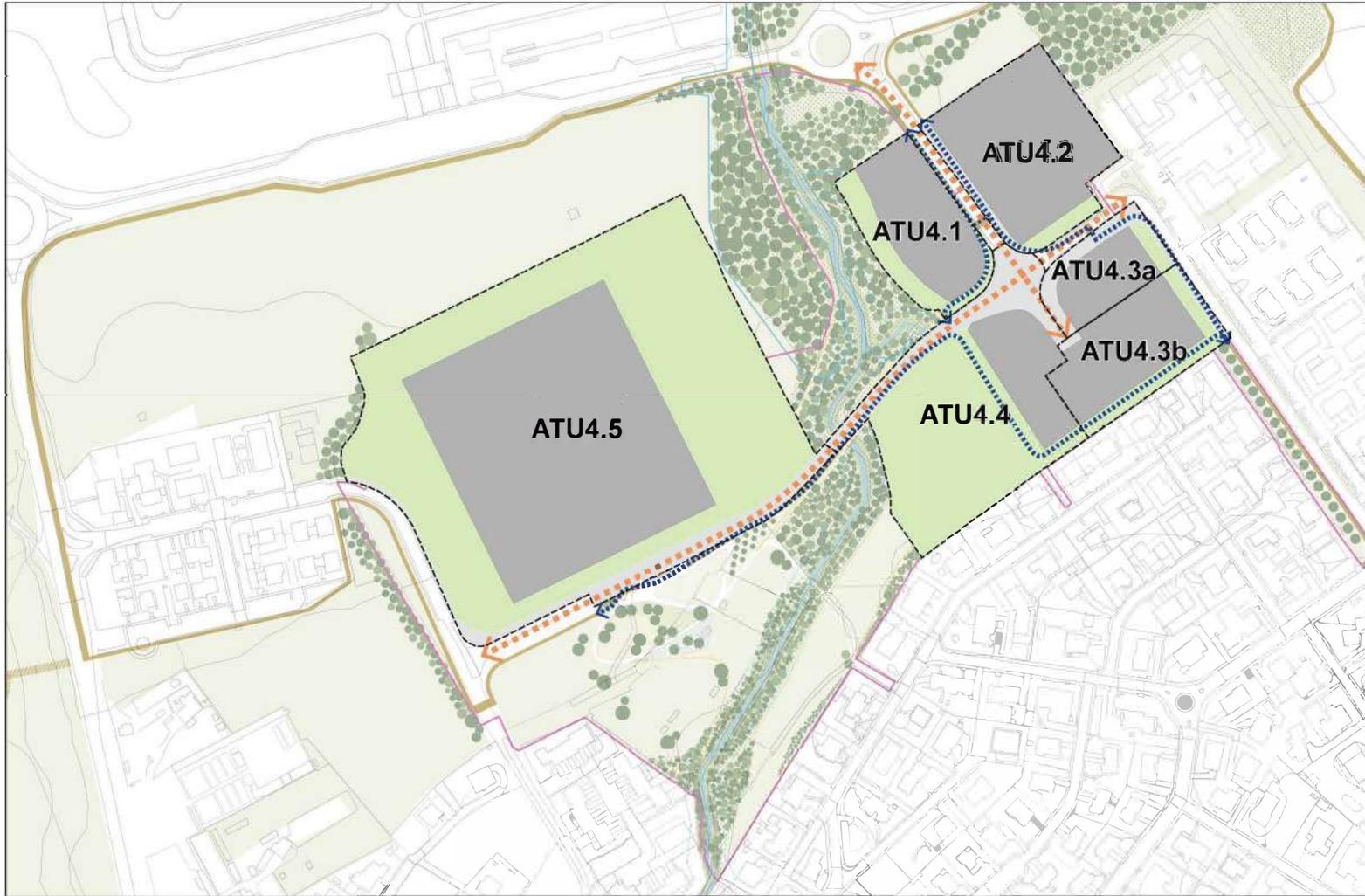
Aree da mantenere ad uso pubblico interne ai comparti

	Viabilità	Verde	TOTALE
Comparto 4.1	0	1841	1.841
Comparto 4.2	625	494	1.119
Comparto 4.3	1431	1716	3.147
Comparto 4.4	2839	9338	12.177
Comparto 4.5	2735	25298	28.033
TOTALE	7.630	38.687	46.317

Prescrizioni particolari

- L'ambito di trasformazione ATU4 è suddiviso in 5 diversi comparti al fine di consentire un'attuazione in tempi e modi separati ed autonomi. L'attuazione in conformità alla presente scheda urbanistica potrà avvenire, per i singoli comparti e subcomparti, mediante il ricorso al permesso di costruire convenzionato.
- L'attuazione dei diversi comparti e subcomparti potrà avvenire a seguito dell'assegnazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente.

- I comparti ATU4.3 e ATU4.4 sono destinati all'atterraggio della Slp generata da aree esterne al perimetro. L'attuazione dei predetti comparti comporta la cessione all'Amministrazione Comunale a titolo non oneroso delle aree di decollo della Slp generata. All'atto del trasferimento della Slp da AR1 ad ATU4.3b dovrà essere rideterminata la convenzione sottoscritta il 24 settembre 2012 di cui al repertorio n. 77896 registrata a Gorgonzola il 27/9/2012 al numero 4108 serie 1d notaio Giovanni Battista Mattarella.
- Il comparto ATU4.2 è destinato all'atterraggio della Slp generata dalle aree interne al comparto ATU4.5 di proprietà privata. L'attuazione del predetto comparto comporta la cessione all'Amministrazione Comunale a titolo non oneroso delle aree di decollo della Slp generata.
- 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) nella misura pari al 35%, 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.
- 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 dell'area di concentrazione volumetrica, al fine di non incrementare il rischio idrogeologico all'interno dell'ambito golenale.
- L'attuazione dei comparti e dei subcomparti 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 comparto e subcomparto sulla viabilità principale, proposto in sede progettuale, 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 sub-comparti e relativa viabilità dovrà essere coerente con il progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio".
- 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.
- E' parte integrante della scheda urbanistica il paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 _Relazione Illustrativa - Parte seconda.
- Le quantità indicate nelle tabelle della scheda sono indicative. In sede attuativa, ed a seguito dei necessari approfondimenti di carattere tecnico - urbanistico verranno individuati i perimetri dei singoli comparti e subcomparti e, di conseguenza, assegnate le capacità edificatorie alle singole proprietà.



-  Ambito di trasformazione
-  Superficie fondiaria (SF)
-  Area di circolazione stradale e ciclopedonale in cessione
-  Aree verdi in cessione
-  Viabilità principale
-  Percorsi ciclopedonali
-  Progetto di "Riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio"