## Individuazione catastale da intendersi indicativa e da verificare in fase attuativa

Foglio: 003, Mappali: 101 (parte) - 164 - 167 - 168 (parte) - 170 (parte) - 235 (parte) - 239 - 240 (parte) - 241 - 242 (parte) - 299 - 300 - 482 (parte) - 488 (parte) - 518 (parte) - 521 (parte) - 574 (parte) - 638; foglio 004: 104 - 917 (parte) - 926 (parte) - 951 - 173 (parte); foglio 005: 330 (parte) - 331 - 332 - 333

## Descrizione dell'ambito

Per la dimensione, le caratteristiche e la rilevanza ambientale si può considerare l'ambito più importante per il completamento residenziale di Basiano. L'attuazione dell'intervento, che potrà avvenire anche per singolo comparto, prevede la conferma della destinazione residenziale, del previgente PGT 2016 (ex ATU4), con le concentrazioni della capacità edificatoria, lungo via Virgilio e via Guglielmo Marconi.

## Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Rideterminazione delle previsioni del PGT 2021 (ex ATU4) al fine di progettare gli spazi aperti da mantenere in aderenza al cavo Vareggio per la definizione della rete ecologica comunale, a cui si aggiunge il potenziamento del sistema dei 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 ed edilizi d'intervento

ST = 90.280 mq (computo GIS)

SL = 27.000 mq

SCOP = 30% della ST

IPT = 0,20 della ST

Altezza dell'edificio = 13,00 m

| Comparto AT3a | Comparto AT3b |
|---|---|
| ST = 21.131 mq (computo GIS) | ST = 69.149 mq (computo GIS) |
| SL = 6.500 mq | SL = 20.500 mq |

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 le attività classificate come insalubri di primo livello, secondo livello e quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF2, GF3, 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 AT3a = 9,7
Indice di compensazione AT3b = 10,0

## Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

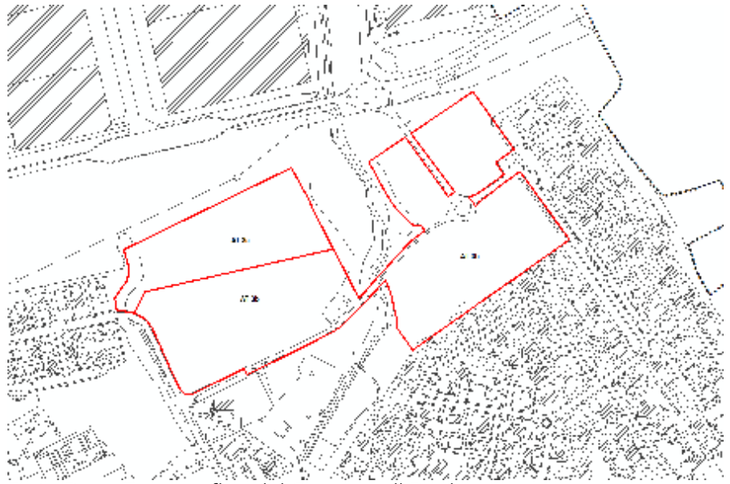
1.) L'ambito di trasformazione AT3 è suddiviso in due diversi comparti AT3a e AT3b al fine di consentire un'attuazione in tempi e modi separati ed autonomi. È data facoltà di attuare la scheda anche per singoli comparti ricorrendo a piani attuativi distinti di iniziativa pubblica o privata.
2.) L'attuazione del comparto AT3b potrà avvenire a seguito dell'assegnazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree edificabili mediante le procedure previste dalla normativa vigente.
3.) L'attuazione del comparto AT3b dovrà prevedere una SL minima di 1.500 mq da destinare ad edilizia residenziale convenzionata (Gf. 1) da destinare a coppie giovani.
4.) L'attuazione del comparto AT3b dovrà prevedere la cessione non onerosa della superficie territoriale interessata dall'area di laminazione prevista dallo studio comunale del rischio idraulico. La variazione della cessione dell'area, rispetto alla progettazione definitiva, non comporterà variante di sceda e l'estensione corrispondente assolve, proporzionalmente, a quanto prescritto al successivo punto essendo l'area di laminazione naturale e non artificiale.
5.) L'attuazione complessiva dell'AT3 dovrà garantire, al fine di non incrementare il consumo di suolo e concorrere alla costruzione della rete ecologica comunale di cui alla tavola PS02, una superficie minima di 19.000 mq da cedere all'Amministrazione quali spazi a verde permanete di uso pubblico all'esterno delle recinzioni e da distribuirsi prevalentemente nelle porzioni di territorio limitrofe al Cavo Vareggio 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. Pertanto, proporzionalmente rispetto alle ST dei comparti, il comparto AT3a dovrà garantire una superficie minima pari a 4.446 mq ed il comparto AT3b dovrà garantire una superficie minima pari a 14.554 mq.
6.) Gli interventi di trasformazione urbanistica interessanti le superfici boscate ricomprese all'interno della Superficie territoriale dell'ambito di trasformazione AT3, 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.
7.) 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.
8.) L'attuazione dei comparti, in funzione della loro collocazione e connotazione dei luoghi rispetto allo stato di fatto, è soggetta all'esame di impatto paesistico ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045, che dovrà considerare come base di riferimento la classe di sensibilità paesistica "alta".
9.) 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.
10.) 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.
11.) L'attuazione del comparto AT3b dovrà prevedere la realizzazione e conseguente cessione non onerosa di una struttura, da destinare a servizi pubblici, di superficie minima pari a 150 mq
12.) La tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento.
13.) 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.

## 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.

Individuazione Ambito di Trasformazione (aggiornare stralcio con individuazione sub-comparti AT3a e AT3b)

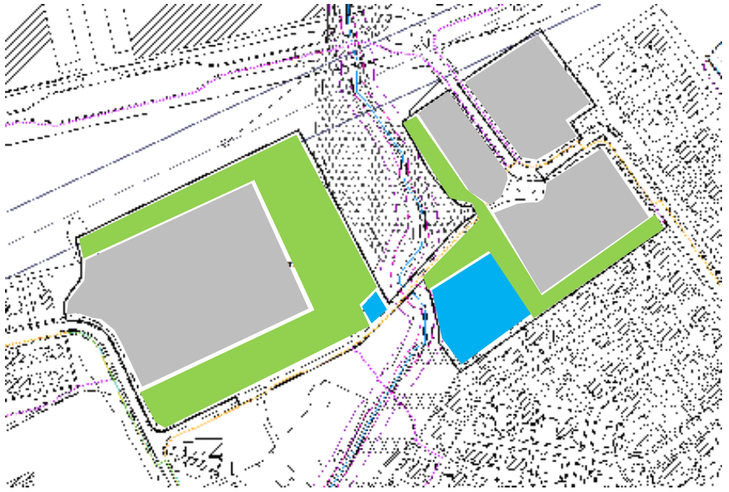


*Data Base Topografico del Comune di Basiano*



*Ortofoto AGEA 2021 del Comune di Basiano*

Schema compositivo orientativo



Quinte alberate e/o impianti vegetati

Concertazione

Spazi a servizio e/o cessioni

Estratto PR02 – Carta del Piano delle Regole




*LEGENDA*



Estratto DP04 – Carta dei vincoli e delle tutele



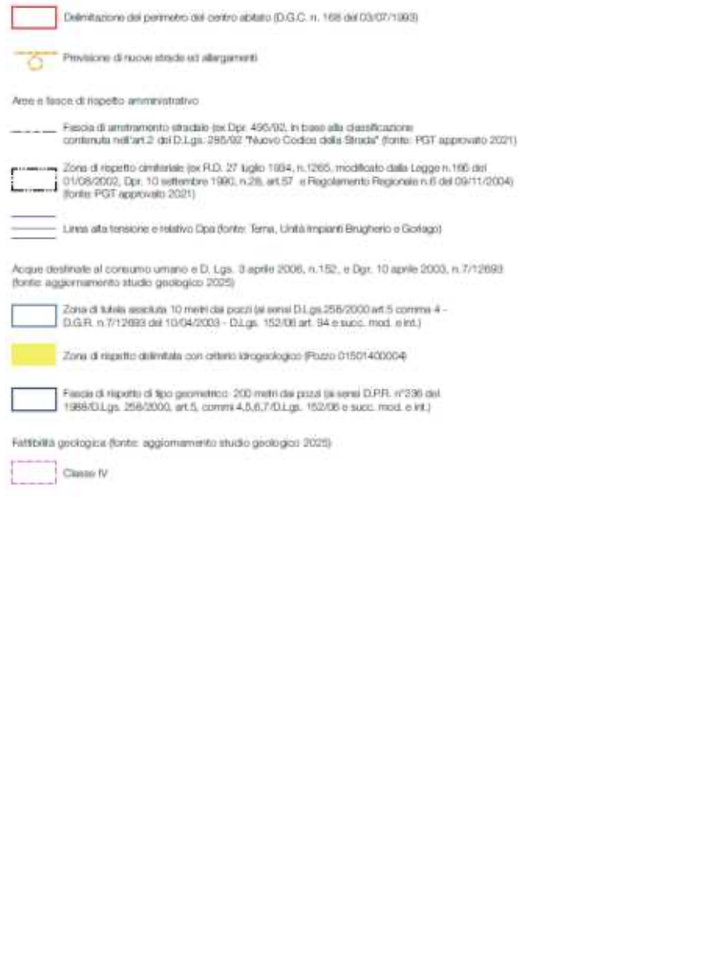
*LEGENDA*




Estratto DP05 – Carta dei vincoli amministrativi



*LEGENDA*




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*

