

ATR-PL/A 3 - Varzi - Via IV Novembre

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	11.682	minimo	62	massimo	78
Indici e parametri urbanistici ed edilizi				Volume edificabile			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80	Volume edificabile minimo	V_min	m ³	9.346
Incentivi per edilizia residenziale sociale e perequazione urbanistica				Incentivi per edilizia residenziale sociale e perequazione urbanistica			
Indice edilizia residenziale sociale	It_soc	m ³ /m ²	0,10	Volume edilizia residenziale sociale	V_soc	m ³	1.168
Indice perequazione urbanistica	It_per	m ³ /m ²	0,10	Volume perequazione urbanistica	V_per	m ³	1.168
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	11.682
Aree per servizi pubblici							
Aree per servizi da cedere o monetizzare				Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie	destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²		m ² /abit	n.	m ²
Dotazione complessiva	26,50	78	2.064	Verde attrezzato	6,00	78	467
Aree minime da cedere	12,00	78	935	Parcheggio	6,00	78	467
Aree monetizzabili	14,50	78	1.129	Totale	12,00	78	935

Tabella 9. Ambito ATR-PL/A 3: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

8.1.3 SCHEDA AMBITO: ATR-PL/A 3

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a est del centro abitato del capoluogo di Varzi, in via Mazza (ex Strada Statale n. 461).

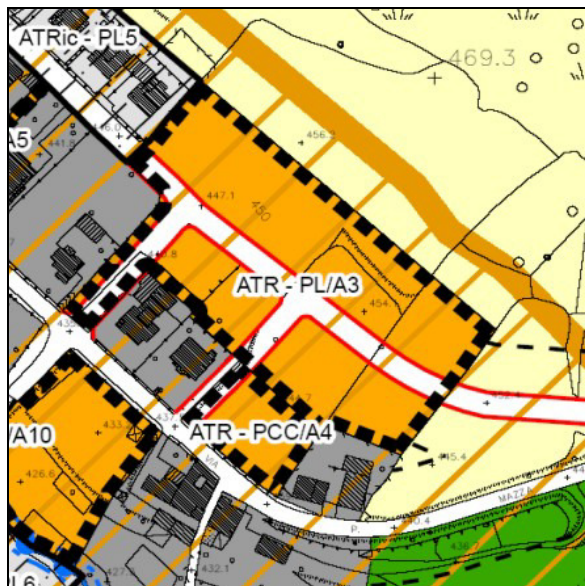


Figura 7. ATR-PL/A 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

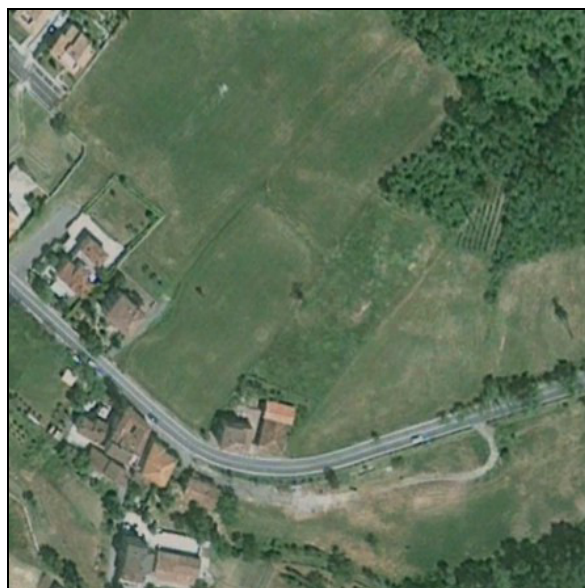


Figura 8. ATR-PL/A 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era già previsto come piano attuativo residenziale nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito in oggetto comporta il consumo di suolo agricolo. Gli interventi, pertanto, sono soggetti, ai sensi dell'articolo 43, comma 2-bis della Legge Regionale, ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, compresa tra l'1,5% e il 5%.

L'entità della maggiorazione dovrà essere stabilita, con apposito atto, dall'amministrazione comunale, in funzione del valore agricolo del suolo.

Per la determinazione del valore agricolo del suolo, occorre fare riferimento alla DGR 8059 del 19 settembre 2008 ("Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei PTCP") e alla DGR 8757 del 22 dicembre 2008 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali").

5 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto è compreso, come quasi tutto il centro abitato del capoluogo di Varzi, nel "corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione" del torrente Staffora, che fa parte degli "elementi primari" della Rete Ecologica Regionale, approvata con DGR n. 8515/2008 e successivamente integrata con DGR n. 10962/2009.

La DGR n. 10962/2009, nella tabella riportata all'Allegato 7, definisce, per gli ambiti che ricadono nei "corridoi primari a bassa o moderata antropizzazione", che hanno un'ampiezza di 1.000 metri, i seguenti criteri di pianificazione urbanistica:

- Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni dei suoli.
- In caso di trasformazioni "strategiche" per esigenze territoriali, mantenere libera almeno la metà (50%) del "corridoio" (larghezza minima 500 metri).

La previsione in oggetto, così come tutte le altre previsioni del PGT nel capoluogo di Varzi, rispetta i criteri di cui sopra: infatti, la metà di "corridoio primario" a sud del torrente Staffora viene mantenuta rigorosamente libera.

L'ambito ricade, inoltre, negli "elementi di primo livello" della RER.

Ai sensi della DGR n. 10962/2009, sono posti a carico dei lottizzanti i seguenti interventi di compensazione:

- Piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone lungo almeno il 50% del perimetro esterno dell'ambito di trasformazione. Le specie arboree ed arbustive consigliate sono riportate in allegato alle Norme Tecniche del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Si prescrive, in particolare, che le piantumazioni siano localizzate lungo il confine settentrionale dell'ambito, per separare adeguatamente i nuovi insediamenti residenziali dalla campagna circostante.

L'ambito ricade in "Corridoio primario" della Rete Ecologica Regionale (RER) e pertanto, in accoglimento di specifica prescrizione della provincia, il progetto di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato dovrà, in accoglimento delle prescrizioni della provincia:

- individuare degli interventi di rinaturalizzazione e mitigazione verso le aree agricole per ridurre l'impatto visivo
- prevedere idonee forme di compensazione per dare continuità alla Rete Ecologica medesima
- prevedere l'edificazione verso gli edifici già esistenti del limitrofo tessuto consolidato.
- Inoltre, in ragione della localizzazione in ambito collinare, il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:
- alternative di minor impatto con l'assetto paesistico, in aderenza alle forme strutturali del paesaggio, per evitare manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
- assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi, mediante interventi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti;
- materiali e colori dei manufatti e selezione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni.

6 Indicazioni dello Studio Geologico

L'ambito ricade in classe 3 di fattibilità geologica (fattibilità con consistenti limitazioni), e precisamente nella seguente sottoclasse:

- Classe 3c ("fattibilità con consistenti limitazioni"): "Aree di versante in terreni fini con acclività maggiore di 15°".

Ai sensi della DGR n.2616 del 30 novembre 2011, la classe 3 di fattibilità geologica comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista, nelle norme geologiche di piano, deve, in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la peri-colosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

L'ambito è collocato in area del territorio comunale che non è stata classificata dal punto di vista della Pericolosità Sismica Locale. Considerata l'assenza della Classificazione Sismica (PSL), a livello progettuale, si dovranno eseguire analisi sismiche almeno di secondo livello.

▪

7 Indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) non evidenzia alcuna criticità.

8 Indicazioni del SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali)

L'ambito è soggetto al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"): infatti, ricade parzialmente nella "fascia Galasso" di 150 metri del Rio Reganzo. L'attuazione degli interventi, pertanto, è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza comunale ("commissione per il paesaggio").

9 Allevamenti di bestiame

Non sono presenti allevamenti di bestiame in prossimità dell'ambito in oggetto.

10 Elettrodotti ad alta tensione

L'ambito in oggetto non è attraversato da elettrodotti ad alta tensione.

11 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione delle strade di progetto rappresentate graficamente nella "Carta delle previsioni di piano": l'ultimo tratto della strada di circonvallazione a nord del capoluogo e le due strade di collegamento con via Mazza (ex Strada Statale n. 461). La viabilità di progetto dovrà essere approvata dalla Provincia di Pavia, ente gestore della ex Strada Statale n. 461.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, inoltre, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

12 Viabilità ferroviaria

L'ambito in oggetto non è interessato dalla presenza di infrastrutture ferroviarie.

13 Fasce di rispetto cimiteriali

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto cimiteriali.

14 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

L'ambito in oggetto non rientra nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.