

ATR-PL/A 4 - Varzi - Via De Gasperi

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	7.993	minimo	43	massimo	53
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	6.394
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	799
Indice perequazione urbanistica	It_per	m ³ /m ²	0,10	Volume perequazione urbanistica	V_per	m ³	799
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	7.993
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	53	1.412	Verde attrezzato	6,00	53	320
Aree minime da cedere	12,00	53	639	Parcheggio	6,00	53	320
Aree monetizzabili	14,50	53	773	Totale	12,00	53	639

Tabella 10. Ambito ATR-PL/A 4: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

8.1.4 SCHEDA AMBITO: ATR-PL/A 4

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel centro abitato del capoluogo di Varzi, in via De Gasperi (ex Strada Statale n. 461).

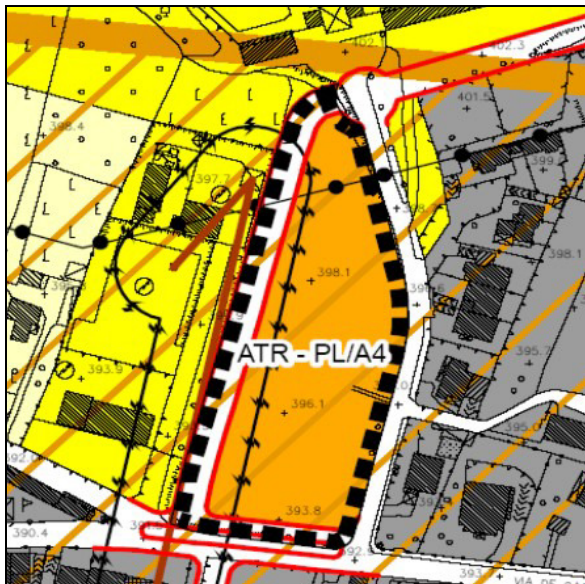


Figura 9. ATR-PL/A 4. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 10. ATR-PL/A 4. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito non era previsto come piano attuativo residenziale nel PRG vigente: è una nuova previsione di PGT.

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 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 nelle seguenti due classi di fattibilità geologica:

- Classe 2a ("fattibilità con modeste limitazioni"): "Aree di fondovalle pianeggianti, ripiani morfologici, aree a ridotta acclività".
- 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 2 di fattibilità geologica comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati, nelle norme geologiche di piano, gli approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

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.

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 non è soggetto a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

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 è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione, gestito dalla società Terna di Milano. Si tratta della linea n. 135, attraversata da corrente elettrica alla tensione di 132 kV e soggetta ad una fascia di rispetto inedificabile di 19 metri, misurati, da una parte e dall'altra, rispetto all'asse di percorrenza dell'elettrodotto. L'area compresa entro la fascia di rispetto è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta, ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e del DPCM 8 luglio 2003.

11 Viabilità stradale

L'ambito in oggetto si trova in una posizione molto delicata dal punto di vista viabilistico, all'incrocio tra via De Gasperi (ex Strada Statale n. 461) e via Castelletto.

Per risolvere tale incrocio, al quale dovrebbe convergere, in futuro, anche la strada di accesso al polo produttivo del capoluogo, il PGT prevede la realizzazione di uno svincolo a "rotatoria allungata", rappresentato graficamente, in modo simbolico, nella "Carta delle previsioni di piano". La realizzazione di questo svincolo è posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi nell'ambito di trasformazione in oggetto.

A carico dei medesimi soggetti è posta altresì la realizzazione della strada di progetto interna all'ambito di trasformazione, che rappresenta il primo tratto della strada di circonvallazione esterna.

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 Fasce di rispetto cimiteriali

La parte settentrionale dell'ambito è compresa nella fascia di rispetto del cimitero comunale del capoluogo. Su tale area è posto il vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'articolo 338 del RD n. 1265/1904 e dell'articolo 28 della Legge n. 166/2002.

13 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

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