

ATR-PL/A 7 - Varzi - Via Odetti

Superficie territoriale			
Superficie territoriale	St	m ²	10.462

Indici e parametri urbanistici ed edilizi			
Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	1,50
Incentivi per edilizia residenziale sociale e perequazione urbanistica			
Indice edilizia residenziale sociale	It_soc	m ³ /m ²	0,10
Indice perequazione urbanistica	It_per	m ³ /m ²	0,10
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,70

Aree per servizi pubblici

Aree per servizi da cedere o monetizzare			
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
Dotazione complessiva	26,50	119	3.142
Aree minime da cedere	12,00	119	1.423
Aree monetizzabili	14,50	119	1.719

Abitanti teorici			
minimo	105	massimo	119

Volume edificabile			
Volume edificabile minimo	V_min	m ³	15.693
Incentivi per edilizia residenziale sociale e perequazione urbanistica			
Volume edilizia residenziale sociale	V_soc	m ³	1.046
Volume perequazione urbanistica	V_per	m ³	1.046
Volume edificabile totale	V_tot	m³	17.785

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere			
destinazione	parametro	abitanti	superficie
	m ² /abit	n.	m ²
Verde attrezzato	6,00	119	711
Parcheggio	6,00	119	711
Totale	12,00	119	1.423

Tabella 13. Ambito ATR-PL/A 7: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

8.1.7 SCHEDA AMBITO: ATR-PL/A 7

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord del centro abitato del capoluogo di Varzi (nei pressi di via Odetti e di via Mazzini), ed è intercluso tra lotti già edificati.

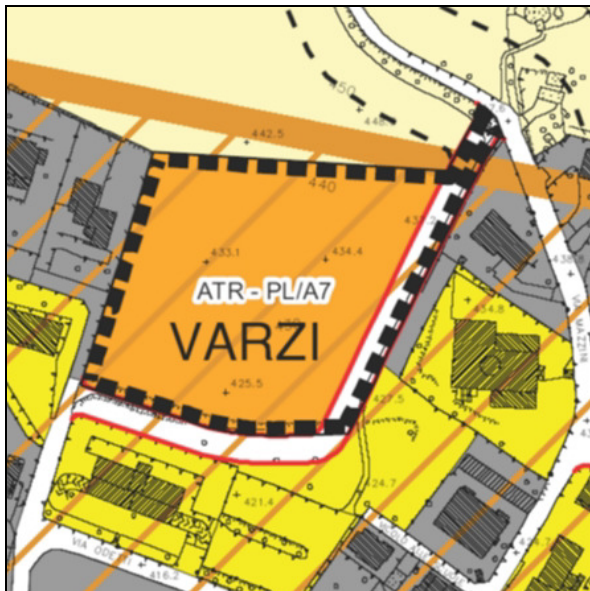


Figura 15. ATR-PL/A 7. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 16. ATR-PL/A 7. 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 ricade negli "elementi di secondo livello" della Rete Ecologica Regionale, ai sensi delle DGR n. 8515/2008 e 10962/2009.

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.

Le piantumazioni dovranno essere localizzate, in particolare, lungo il confine settentrionale dell'ambito di trasformazione, 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 pericolosità/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 ricade in Classe di Fattibilità 3c ed in classe di Pericolosità Sismica Z5. Ai sensi della D.G.R. IX/2616/2011, nelle zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (zona Z5) è esclusa la possibilità di costruzioni a cavallo dei due litotipi. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo. Nell'impossibilità di ottenere tale condizione, si dovranno prevedere opportuni accorgimenti atti a garantire la sicurezza dell'edificio.

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 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 della strada di accesso da via Mazzini (a nord), rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" e compresa all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.

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

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

13 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

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