

ATR-PL/A 8 - Varzi - Via Maretti

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	7.362	minimo	39	massimo	49
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	5.890
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	736
Indice perequazione urbanistica	It_per	m ³ /m ²	0,10	Volume perequazione urbanistica	V_per	m ³	736
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	7.362
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	49	1.301	Verde attrezzato	6,00	49	294
Aree minime da cedere	12,00	49	589	Parcheggio	6,00	49	294
Aree monetizzabili	14,50	49	712	Totale	12,00	49	589

Tabella 14. Ambito ATR-PL/A 8: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

8.1.8 SCHEDA AMBITO: ATR-PL/A 8

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a est del capoluogo di Varzi, in via Maretti; confina a nord e a ovest con lotti già edificati, a est con un piano di lottizzazione in corso (ATRic-PL 2).

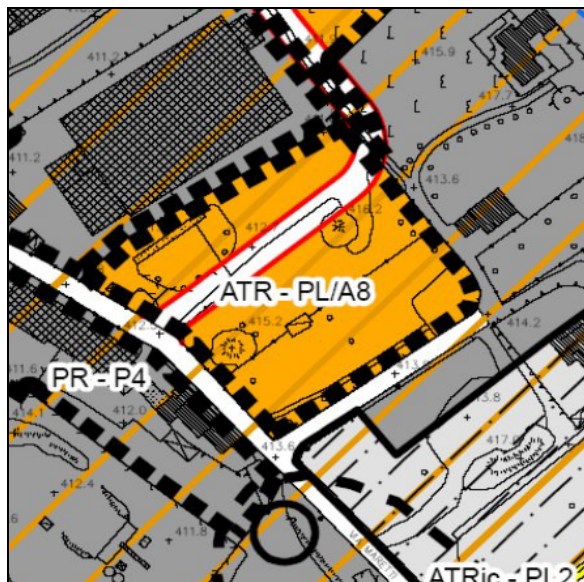


Figura 17. ATR-PL/A 8. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 18. ATR-PL/A 8. 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 con destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio.

4 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'ambito in oggetto non ha alcuna vocazione agricola.

Non dovrà essere applicata, di conseguenza, la maggiorazione del contributo di costruzione prevista dall'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005 per gli interventi che comportano il consumo di suolo agricolo.

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 in classe 3 di fattibilità geologica ("fattibilità con consistenti limitazioni"), e precisamente nella seguente sottoclasse:

- Classe 3d: "Aree eterogenee di fondovalle ad alta vulnerabilità dell'acquifero".

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.

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 torrente

Staffora. 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 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

L'ambito in oggetto confina, ad ovest, con insediamenti artigianali esistenti, per i quali il PGT prevede una delocalizzazione ("ambiti del tessuto da riqualificare" soggetti a Piano di Recupero, con destinazione residenziale, disciplinati dal Piano delle Regole).

Tuttavia, considerato lo stato di fatto, si prescrive che, lungo il perimetro dell'ambito a confine con la zona artigianale, sia messo a dimora almeno un filare di alberi o arbusti, a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi, per evitare situazioni di incompatibilità.

12 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi, tra l'altro, la realizzazione della strada di progetto, perpendicolare a via Maretti, 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.

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.