

(Nuovo ambito di trasformazione introdotto dalla Variante PGT 2020)

ATR-PL/A 10 - Varzi - Via Verdi

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	3.354	minimo	18	massimo	22
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	2.683
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	335
Indice perequazione urbanistica	It_per	m ³ /m ²	0,10	Volume perequazione urbanistica	V_per	m ³	335
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	1,00	Volume edificabile totale	V_tot	m³	3.354
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	22	593	Verde attrezzato	6,00	22	134
Aree minime da cedere	12,00	22	268	Parcheggio	6,00	22	134
Aree monetizzabili	14,50	22	324	Totale	12,00	22	268

Tabella 16. Ambito ATR-PL/A 10: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

8.1.10 SCHEDA AMBITO: ATR-PL/A 10

(Nuovo ambito di trasformazione introdotto dalla Variante PGT 2020)

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova nel quadrante nord-orientale del capoluogo di Varzi, in via Giuseppe Verdi.

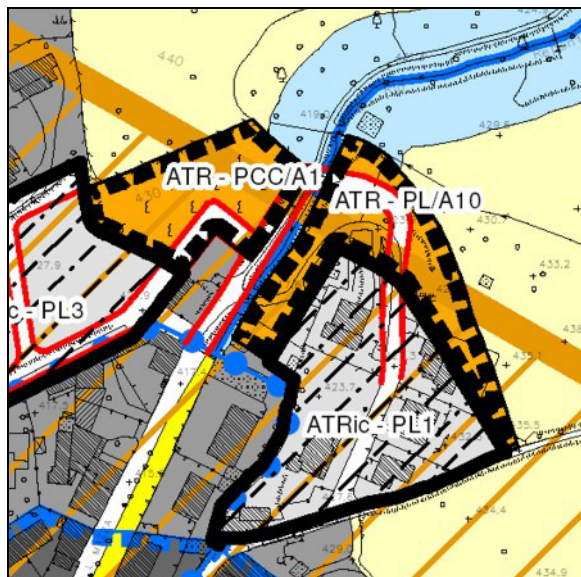


Figura 21. ATR-PL/A 10. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 22. ATR-PL/A 10. Foto aerea

2 Previsioni del precedente Piano Regolatore Generale (PRG)

L'ambito di trasformazione in oggetto è una conferma delle previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente prima dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'espansione residenziale del capoluogo, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio. È previsto, inoltre, il prolungamento di via Verdi fino al collegamento con via Luigi Mazza e la costruzione di un ponticello carrabile sul corso d'acqua Rio Reponte Superiore, che scorre lungo il confine occidentale dell'ambito di trasformazione.

4 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione in oggetto è riportata nella Tabella 5 a pagina 127 e nella Tabella 16 a pagina 138.

5 Destinazioni d'uso, tipologie edilizie, distanze e indici di sostenibilità insediativa

Nell'ambito di trasformazione in oggetto sono ammessi edifici con destinazione prevalentemente residenziale, con un'altezza di 9,00 m (misurata all'intradosso dell'ultimo piano abitabile) e un numero massimo di 3 piani fuori terra. Le destinazioni d'uso, le tipologie edilizie, le distanze e gli indici di sostenibilità insediativa sono indicati al precedente Paragrafo 5.1 (pagina 24 e seguenti).

6 Aree per servizi pubblici

Nell'ambito di trasformazione in oggetto dovranno essere reperite aree per servizi pubblici nelle quantità parametriche indicate nel Paragrafo 5.1, Punto 8 (si veda anche la Tabella 6 a pagina 128). Le aree per servizi da cedere potranno essere liberamente suddivise in verde attrezzato e parcheggi.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire le aree per servizi pubblici da cedere, oppure nel caso in cui il Comune non ritenga necessaria la loro cessione, sono ammesse monetizzazioni maggiori di quelle stabilite dal presente fascicolo.

7 Stato di fatto e valore agricolo del suolo

L'area è occupata in parte da campi incolti e in parte da orti e giardini privati: la realizzazione degli interventi non comporta la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto.

Conseguentemente, non si applica la maggiorazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2-bis della LR n. 12/2005, modificato e integrato dall'articolo 5, comma 10 della LR n. 31/2014.

8 Tutela dei corsi d'acqua: Rio Reponte Superiore

Sul confine occidentale dell'ambito scorre il corso d'acqua Rio Reponte Superiore, che fa parte del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale.

Di conseguenza, le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza minima di 4 metri dalla sponda del corso d'acqua, in base a quanto prescritto dalle Norme Geologiche di Attuazione (Paragrafo 3.4), alle quali si rimanda.

Si prescrive, inoltre, che la suddetta fascia di rispetto di 4 metri sia destinata alla piantumazione di siepi e/o filari alberati, per tutelare il corso d'acqua e garantire un corretto inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni.

9 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

La parte meridionale dell'ambito ricade 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.

Il rispetto della Rete Ecologica Regionale è garantito dalla realizzazione degli interventi naturalistici prescritti al punto precedente per tutelare il corso d'acqua Rio Reponte Superiore (piantumazione di siepi e/o filari alberati).

10 Indicazioni dello Studio Geologico

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

- Classe 3b: "Aree interessate da paleofrane (frane relitte) e frane stabilizzate (Fs)".

Come indicato nella Tavola 8 dello Studio Geologico ("Carta dei vincoli"), l'ambito è compreso in un'area di "Frana stabilizzata (Fs)", soggetta alla disciplina dell'articolo 9, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).

Conseguentemente, gli interventi edilizi non dovranno comportare variazioni significative o impatti negativi all'assetto geomorfologico ed idrogeologico dei luoghi e al loro equilibrio geostatico. La progettazione di tali interventi dovrà essere supportata, quindi, da uno studio preliminare atto a definirne l'ammissibilità e da indagini di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico mirate a verificare:

- le condizioni effettive di stabilità dei siti e di un loro significativo intorno prima della realizzazione delle opere;
- l'efficacia e l'efficienza delle eventuali opere di risanamento eseguite in passato;

- le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni interessati direttamente e indirettamente dagli interventi in programma, al fine di valutare l'effettiva compatibilità delle opere in progetto con le condizioni generali di stabilità dei luoghi;
- i criteri progettuali più idonei sia per l'edificazione che per la modificazione della morfologia dei luoghi;
- le modalità per la corretta regimazione delle acque superficiali ed eventualmente di quelle sotterranee.

Infine, come indicato nella Tavola 6 dello Studio Geologico ("Carta della pericolosità sismica locale"), l'ambito in esame ricade nella Classe "Z1c" di pericolosità sismica ("Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana - Movimenti franosi stabilizzati"): conseguentemente, per la realizzazione degli interventi edilizi è richiesto il 3° livello di approfondimento sismico.

11 Indicazioni del PTCP

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

12 Vincoli paesaggistici

L'ambito non è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

13 Allevamenti di bestiame

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

14 Elettrodotti ad alta tensione

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

15 Compatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti

L'ambito in oggetto confina:

- a sud, con il piano attuativo residenziale "ATRic-PL 1", in corso di attuazione;
- a ovest, con l'ambito di trasformazione residenziale "ATR-PCC/A 1".

Non si ravvisano elementi di incompatibilità con gli ambiti urbanistici adiacenti, avendo questi ultimi la medesima destinazione urbanistica dell'ambito in oggetto.

16 Prescrizioni viabilistiche

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi:

- La realizzazione della viabilità di progetto, interna all'ambito di trasformazione, individuata con tratto rosso nella "Carta delle previsioni di piano" (il tracciato è indicativo), cioè del prolungamento di via Verdi.
- La costruzione di un ponte carrabile sul corso d'acqua Rio Reponte Superiore, finalizzato al collegamento tra via Verdi e via Luigi Mazza.

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.

17 Fasce di rispetto cimiteriali

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

18 Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

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