

*(Ambito di trasformazione ampliato e modificato dalla Variante PGT 2020)***ATR-PCC/A 6 - Varzi - Via Località Gerbidi Inferiore**

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	3.706	minimo	20	massimo	20
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	2.965
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	0,00	Volume edilizia residenziale sociale	V_soc	m ³	0
Indice perequazione urbanistica	It_per	m ³ /m ²	0,00	Volume perequazione urbanistica	V_per	m ³	0
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m³/m²	0,80	Volume edificabile totale	V_tot	m³	2.965
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	12,00	20	237	Verde attrezzato	3,00	20	59
Aree minime da cedere	6,00	20	119	Parcheggio	3,00	20	59
Aree monetizzabili	6,00	20	119	Totale	6,00	20	119

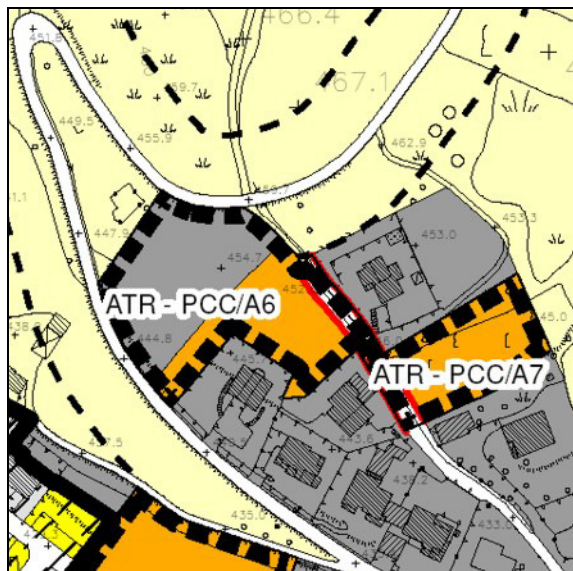
Tabella 28. Ambito ATR-PCC/A 6: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

10.1.6 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC/A 6

(Ambito di trasformazione ampliato e modificato dalla Variante PGT 2020)

1 Localizzazione e identificazione

L'ambito in esame si trova nel quadrante nord del capoluogo, in via Località Gerbidi Inferiore.

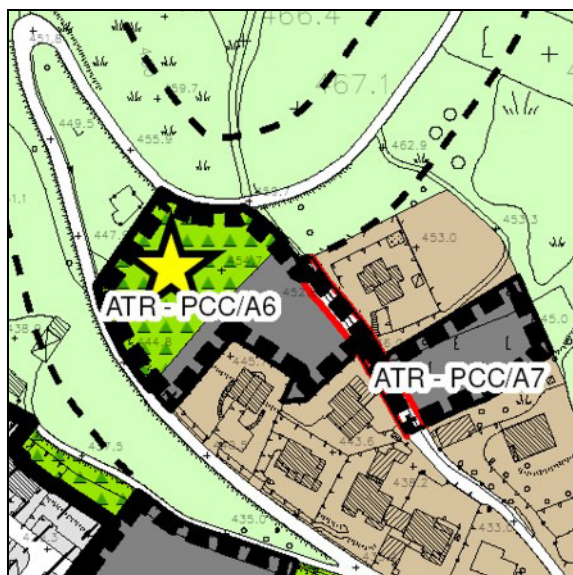


Perimetro ambiti di trasformazione



Area di concentrazione del volume

Figura 37. ATR-PCC/A 6. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano (Tavola 16a)



Ambiti di trasformazione



Verde privato e orti
con prescrizioni particolari (VPP)

Figura 38. ATR-PCC/A 6. Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole (Tavola 26a)



Figura 39. ATR-PCC/A 6. Fotografia aerea

2 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è l'edificazione del comparto a destinazione residenziale, con dotazione di adeguati spazi di verde attrezzato e parcheggio, e nel rispetto degli "Ambiti agricoli di interesse strategico" individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente.

3 Suddivisione della superficie territoriale

L'ambito di trasformazione in esame è suddiviso nelle seguenti due aree, la cui somma dà la superficie territoriale St complessiva (Tabella 2):

- **"Area a verde privato e orti con prescrizioni particolari (VPP)".** È l'area colorata in verde e contrassegnata da una stellina nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole (Figura 38). Essa è disciplinata, oltre che dalla presente scheda, anche dall'articolo 36, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR (Fascicolo 17). L'area a verde privato è inedificabile, ma la sua superficie contribuisce, insieme all'area di concentrazione del volume, alla capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione.
- **"Area di concentrazione del volume".** È l'area colorata in arancione nella "Carta delle previsioni di piano" (Figura 37), in cui deve essere concentrato il volume edificabile nell'ambito di trasformazione.

Ambito di trasformazione	Località	Indirizzo	Area di concentrazione del volume	Area a verde privato e orti con prescrizioni particolari (VPP)	Superficie territoriale St
			m ² (1)	m ² (2)	m ² (3)=(1)+(2)
ATR-PCC/A 6	Varzi	Via Località Gerbidi Inferiore	1.705	2.001	3.706

Tabella 2. Ambito ATR-PCC/A 6: suddivisione della superficie territoriale

4 Interventi ammessi nell'«Area a verde privato e orti con prescrizioni particolari»

Si tratta di un campo incolto di circa 2.000 m², confinante a est e a ovest con la Strada Provinciale n. 155.

L'area in esame, essendo individuata dal PTCP vigente come "ambito agricolo di interesse strategico", dovrà rimanere inedificata.

È inoltre vietata la pavimentazione e la riduzione delle essenze arboree presenti.

L'area potrà essere destinata a prato, orto o giardino pertinenziale, con possibilità di ricavare spazi per attività sportive private all'aperto.

Sono inoltre ammesse:

- piccole strutture aperte decorative o di arredo (pergolati, gazebo e simili), facilmente amovibili, in acciaio, legno o altri materiali adatti ai luoghi, con altezza massima Hr 3,00 m;
- piccoli manufatti accessori (legnaie, capanni per gli attrezzi e simili) di altezza massima Hr 3,00 m, facilmente amovibili e realizzati in legno (sono tassativamente vietate costruzioni in cemento, mattoni o blocchi prefabbricati).

Le suddette strutture, complessivamente, non dovranno superare la superficie lorda di 1 m² ogni 10 m³ di volume degli edifici principali di cui costituiscono pertinenza.

5 Interventi ammessi nell'«Area di concentrazione del volume»: capacità edificatoria, aree per servizi pubblici

L'«Area di concentrazione del volume», colorata in arancione nella "Carta delle previsioni di piano" (Figura 37), è l'area destinata ad ospitare il volume edificabile nell'ambito di trasformazione, dato dal prodotto della superficie territoriale St per l'indice di edificabilità It.

La capacità edificatoria dell'ambito ATR-PCC/A 6 è riportata nella seguente tabella (si veda anche la Tabella 21 a pagina 145 e la Tabella 28 a pagina 152).

Ambito di trasformazione	Superficie territoriale St	Indice di edificabilità territoriale It	Volume edificabile V	Abitanti teorici Ab (150 m ³ /ab)
	m ²	m ³ /m ²	m ³	n.
	(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=(3)/150
ATR-PCC/A 6	3.706	0,80	2.965	20

Tabella 3. Ambito ATR-PCC/A 6: capacità edificatoria

Nell'area di concentrazione del volume 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 6.1 (pagina 31 e seguenti).

Nell'area di concentrazione del volume, inoltre, dovranno essere reperite aree per servizi pubblici nelle quantità indicate dalla seguente tabella (si veda anche il Paragrafo 6.1, Punto 8 e la Tabella 22 a pagina 146). 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 sotto indicate.

Ambito di trasformazione	Abitanti teorici Ab (150 m ³ /ab)	Aree per servizi pubblici		
		Dotazione complessiva (12 m ² /ab)	Aree da cedere (6 m ² /ab)	Aree monetizzabili (6 m ² /ab)
	n.	m ²	m ²	m ²
	(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)
ATR-PCC/A 6	20	237	119	119

Tabella 4. Ambito ATR-PCC/A 6: aree per servizi pubblici

6 Viabilità stradale

È posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione di un'adeguata viabilità di accesso all'ambito. 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.

7 Indicazioni dello Studio Geologico

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

- Classe 3c: "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 per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Lo studio geologico-geotecnico dovrà prevedere, oltre ad adeguate indagini geognostiche in sito, un rilievo di dettaglio che consenta di valutare le condizioni di stabilità dell'area oggetto dell'intervento e che risulti adeguatamente esteso a un intorno significativo, che dipenderà dal contesto geomorfologico e dalla sensibilità e attenzione del professionista incaricato.

Per i dettagli, si rimanda alle "Norme geologiche di attuazione" della "Componente geologica, idrogeologica e sismica" del territorio comunale.

8 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.

9 Indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER)

L'ambito in oggetto non ricade in "elementi" della Rete Ecologica Regionale (RER).

10 Vincoli paesaggistici

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

11 Allevamenti di bestiame

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

12 Elettrodotti ad alta tensione

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

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.