

ATR-PCC/B 1 - Varzi - Strada Provinciale n. 207

Superficie territoriale				Abitanti teorici			
Superficie territoriale	St	m ²	3.898	minimo	21	massimo	21
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	3.118
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	3.118
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	21	249	Verde attrezzato	3,00	21	62
Aree minime da cedere	6,00	21	125	Parcheggio	3,00	21	62
Aree monetizzabili	6,00	21	125	Totale	6,00	21	125

Tabella 33. Ambito ATR-PCC/B 1: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

11.1.1 SCHEDA AMBITO: ATR-PCC/B 1

1 Località ed identificazione

L'ambito si trova a nord est del capoluogo di Varzi, lungo la Strada Provinciale n. 207 per Pietragavina.

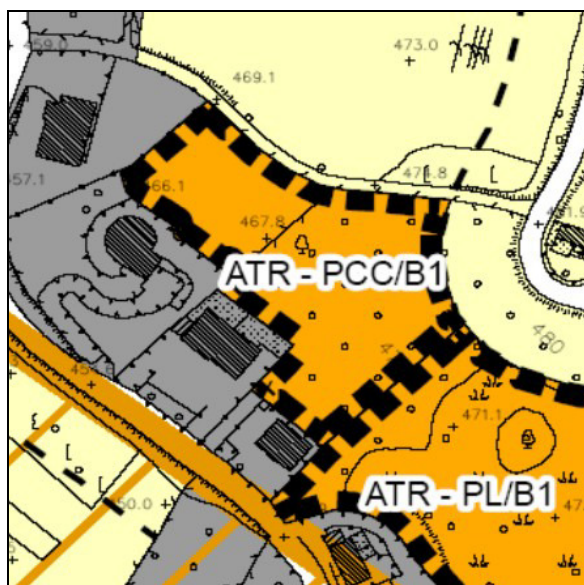


Figura 44. ATR-PCC/B 1. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

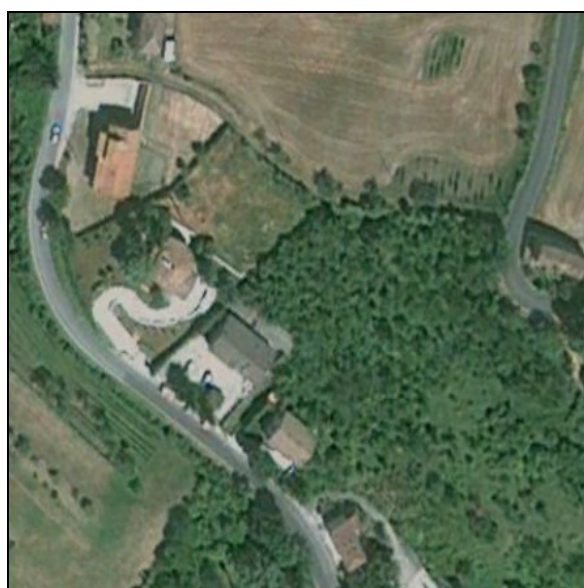


Figura 45. ATR-PCC/B 1. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era individuato come zona di completamento 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 (boschi). 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 in un "elemento di primo 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 realizzate, in particolare, lungo il perimetro settentrionale dell'ambito di trasformazione, per garantire un'adeguata separazione tra i nuovi insediamenti residenziali e la campagna circostante.

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: "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 è collocato in area del territorio comunale che non è stata classificata dal punto di vista della Pericolosità Sismica Locale. Considerata l'assenza della Classificazione Sismica (PSL), a livello progettuale, si dovranno eseguire analisi sismiche almeno di secondo livello.

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. g) del D.Lgs. n. 42/2004 (foreste e boschi). La realizzazione degli interventi, di conseguenza, è subordinata al rilascio di autorizzazione paesaggistica, di competenza provinciale, ai sensi dell'articolo 80, comma 3, lett. e) della Legge Regionale n. 12/2005.

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

La viabilità di accesso all'ambito di trasformazione dovrà essere approvata dalla Provincia di Pavia, ente gestore della Strada Provinciale n. 207.

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.