

ATP-PL 3 - Varzi - Via De Gasperi (ex Strada Statale n. 461)

Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	6.760
-------------------------	----	----------------	-------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,50
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica			
Indice edilizia produttiva convenzionata	Ut_soc	m ² /m ²	0,05
Indice perequazione urbanistica	Ut_per	m ² /m ²	0,05
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m²/m²	0,60

Aree per servizi pubblici

Aree per servizi da cedere o monetizzare

	SLP_tot	Parametro	Superficie
	m ²	% SLP	m ²
Dotazione complessiva	4.056	10%	406
Aree minime da cedere	4.056	5%	203
Aree monetizzabili	4.056	5%	203

Tabella 39. Ambito ATP-PL 3: tabella riassuntiva degli indici e parametri urbanistici

Superficie lorda di pavimento edificabile

SLP edificabile minima	SLP_min	m ²	3.380
Incentivi per edilizia produttiva convenzionata e perequazione urbanistica			
SLP edilizia produttiva convenzionata	SLP_soc	m ²	338
SLP perequazione urbanistica	SLP_per	m ²	338
SLP edificabile totale	SLP_tot	m²	4.056

Destinazione e superficie delle aree per servizi da cedere

	SLP_tot	Parametro	Superficie
Destinazione	m ²	% SLP	m ²
Verde attrezzato	4.056	2,5%	101
Parcheggio	4.056	2,5%	101
Totale	4.056	5,0%	203

12.1.3 SCHEDA AMBITO: ATP-PL 3

1 Località ed identificazione

L'ambito è situato all'ingresso del capoluogo di Varzi, lungo la ex Strada Statale n. 461 (via De Gasperi).



Figura 52. ATP-PL 3. Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"



Figura 53. ATP-PL 3. Foto aerea

2 Previsioni del PRG vigente

L'ambito era, in parte, già previsto come piano attuativo a destinazione produttiva nel PRG vigente.

3 Obiettivi

L'obiettivo del PGT è la realizzazione di un polo produttivo ben attrezzato e di qualità, con adeguata dotazione di aree a 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 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 Rio Lazzuola. 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 Viabilità stradale

L'ambito in oggetto si affaccia sulla ex Strada Statale n. 461 (via De Gasperi), di competenza provinciale: la viabilità di accesso dovrà pertanto essere approvata dalla Provincia di Pavia.

Inoltre, è posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi la realizzazione della strada di progetto rappresentata graficamente nella "Carta delle previsioni di piano" (strada di accesso al polo produttivo), limitatamente alla porzione di essa che ricade all'interno dell'ambito di trasformazione.

La realizzazione della rotatoria di progetto su via De Gasperi, invece, non è posta a carico dei soggetti attuatori degli interventi.

Ai sensi del DPR n. 142/2004, infine, sono posti a carico dei lottizzanti tutti gli interventi di mitigazione dell'impatto acustico derivante dal traffico veicolare esistente e previsto.

Il traffico dovrà essere indirizzato sulla rotatoria in progetto. La viabilità di progetto dovrà essere realizzata contestualmente allo sviluppo dell'ambito.

12 Viabilità ciclabile

L'ambito è interessato dal tracciato di progetto della "greenway" Voghera-Varzi, definito dalla Provincia di Pavia. I nuovi insediamenti produttivi non dovranno ostacolare la futura realizzazione della pista ciclabile.

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.

15 Prescrizioni particolari per l'inserimento nel paesaggio

Si prescrive la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone lungo il confine meridionale dell'ambito di trasformazione, in un numero di esemplari concordato con l'amministrazione comunale, al fine di separare adeguatamente i nuovi insediamenti produttivi dalla campagna circostante.