

DENOMINAZIONE: QUARANTORE		LOCALIZZAZIONE: SOLAROLO		Quota consumo di suolo: Quota Condizionata					
Funzione: Ambito di trasformazione prevalentemente economico in previsione									
Zonizzazione del PMS vigente: Tessuto prevalentemente artigianale - Industriale (ZTI) Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2), Tessuto agricolo (TA)									
Descrizione: L'Ambito si trova al margine Est del centro abitato di Solarolo e si estende a Sud fino a lambire la S.P.8 Garoldo - Acquafredda (anche strada Solarolo) ed è limitrofo alla azienda IMOR meccanica s.r.l., azienda di elevato valore internazionale e rilevante per la qualificazione del settore produttivo del centro abitato di Solarolo. Il tessuto consolidato esistente compreso in parte nell'ambito, è attualmente classificato quale zona produttiva in quanto recepisce l'attività esistente. Il nuovo Ambito separando le abitazioni dei proprietari al fine di creare una nuova zona filtro di separazione tra il tessuto consolidato residenziale esistente e l'attività produttiva, il presente ambito pertanto integra e completa il centro abitato di Solarolo ad Est e ne definisce un'area qualificata, inoltre introduce una fascia di salvaguardia nel tessuto esistente tra le attività produttive e la zona residenziale.									
Obiettivo generale della pianificazione L'ambito si pone i seguenti obiettivi: - salvaguardare e valorizzare l'attività esistente di elevata qualità e di interesse per l'occupazione dell'abitato di Solarolo; - migliorare il livello qualitativo ambientale del nucleo abitato attraverso: - la creazione di una fascia di salvaguardia tra la zona produttiva e quella residenziale; - la realizzazione di una nuova viabilità che consenta di creare una alternativa stradale di accesso e quindi di allontanare i mezzi pesanti che attualmente transitano in una parte di via Solarolo non idonea per dimensioni e caratteristiche a tale funzione; - una definizione ambientale qualificata del bordo a Est del centro abitato di Solarolo; - l'impostazione dell'applicazione, a partire dal nuovo ambito, della M.T.D. alle attività anche esistenti al fine di elevare il livello ambientale di sostenibilità e compatibilità dell'area.									
PEREQUAZIONE: <table border="1" style="width:100%;"> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align:center;">SI</td> <td style="text-align:center;">NO</td> </tr> </table>								SI	NO
		SI	NO						
ID Area		Superficie (mq)		Commento					
		EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI						
1		16.480		Area in buona parte già classificata ZTI da P.R.G. vigente					
Superficie territoriale dell'ambito:		16.480 mq							

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in frangia alla strada;
- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse;
- in conformità alla disponibilità dichiarata con l'inservazione del 12/10/2011 n°13546 della ditta IMOR Meccanica, i costi per la realizzazione dell'infrastruttura stradale e del relativo parcheggio rappresentati nella scheda del presente ambito saranno ripartiti tra il soggetto attuatore dell'ATEC 203 e la ditta IMOR Meccanica proporzionalmente alla SF al fine di allineare la vigente grave onerosità dovuta all'accesso del mezzo pesante mediante sito a valenza d'obbligo della stessa IMOR Meccanica, da presentare contestualmente al rilascio del primo stato abilitativo successivo all'approvazione del POF (progettiva VAN).

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO										PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																							
Tipologia di Piano Attuativo	Sc	Sed	Lh	Slp max	Ab.	Area per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2006										Priorità	Tmax	Destinazioni compatibili			Slp min	Slp med	Slp max	Ur	Hmax	Ri	Sc	Ct					
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio			ASpec	ASed	ASmin	ASmax																			
								ASmin	ASed	ASmax																							
	min	med	norma	max	min		min	med	max	min	med	max	min	med	max					min	med	max	min	med	max								
Programma Integrato d'Intervento	16.480	16.480	0,60	3,888	-	Residenziale	≥ 40 mq/ab											Residenziale		SI	✓	NO											
						Attività produttive	≥ 30% sp														Attività produttive	✓	SI		NO								
						Comparto di servizio	ESV	≥ 101% slp con.														ESV		SI		NO							
							MSV+	≥ 110% slp con.														MSV+		SI		NO							
							MSV±	≥ 125% slp con.														MSV±		SI		NO			0,40-0,90	12,00	50%	50%	M
							MSV+	≥ 140% slp con.														MSV+		SI	✓	NO							
Piano di Lottizzazione							GSV	≥ 201% slp con.									GSV		SI	✓	NO												
							Attività terziarie	≥ 100% sp											Attività terziarie		SI		NO										
							Altre destinazioni	≥ 100% sp											Altre destinazioni		SI		NO										

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUALE

- intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla riqualifica del centro abitato ed alla qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione dei margini del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- ricerca di qualificazione della fascia verde di bordo al fine di ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente completo in tutte le componenti territoriali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di insediamento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- intervento attuativo anche per "vincoli funzionali", condizionato alla presentazione di un progetto unitario che coinvolga le varie fasi realizzative;
- interventi di edificazione con schema planivolumetrico compatto;
- la viabilità distributiva e di connessione rappresentata nello schema esemplificativo dell'Anello Aperto è vincolante;
- l'accessibilità principale al comparto dovrà avvenire mediante la realizzazione di un nuovo innesto sulla S.P.8;
- l'accesso al comparto dovrà essere concordato con il "Settore Viabilità della Provincia";
- è comunque, in alternativa, concesso l'eventuale connessione della nuova viabilità di accesso all'area produttiva a partire da strada Cavechis Solarolo;
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (M.T.C. 2008);
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbano;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- realizzazione di parcheggi in linea a servizio dell'edificazione in progetto;
- ripartizione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate integralmente dal Comune;
- insediamento di attività esclusivamente a basso impatto ambientale e compatibili con il commercio, la residenza e l'attività dimensionale;
- realizzazione di un tempone ambientale;
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di fasce di rispetto del corso d'acqua, opportunamente alberate con essenze autoctone, tese a valorizzare lo stato dei luoghi e a sottolineare la valenza paesistico-ambientale;
- si verifichino le problematiche di inquinamento acustico, accertando la conformità all'eventuale Piano di Zonizzazione Acustica del Comune e prevedendo opportune opere di mitigazione acustica;
- le due attività esistenti si potranno analizzare applicando le M.T.D. ai nuovi insediamenti al fine di dimostrare la sostenibilità e compatibilità ambientale rispetto al centro urbano;
- l'adeguamento funzionale e la riqualificazione di un tronco di strada Solarolo è da considerare quale standard qualitativo fuori comparto da porre in scomputo;
- riqualifica il sistema di viabilità locale al fine di creare una sostenibile alternativa a strada Solarolo considerando le ridotte sezioni esistenti non adeguate al traffico pesante;