

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di Trasformazione 1

DOCUMENTO DI PIANO _ RELAZIONE

Cap. 7.3 - Lo sviluppo insediativo

7.3. Lo sviluppo insediativo

Visti gli elementi emergenti dalle analisi e dal quadro conoscitivo, le strategie elaborate con l'amministrazione, i vincoli presenti sul territorio, le caratteristiche paesaggistiche e le istanze messe in evidenza dai differenti soggetti interessati, la Variante al Documento di Piano ha confermato tutti gli ambiti di trasformazione (ATR) non attuati del precedente PGT, così chiamati e riportati nelle schede allegate:

ATR 1 – Solferino Calzaturificio;

ATR 2 – Solferino Centro;

ATR 4 – Solferino Staffolo 1;

ATR 5 – Solferino Staffolo 2;

ATR 6 – Solferino Via dei Francesi.

Sono state inoltre ricondotte ad ambiti di trasformazione la maggior parte delle altre previsioni insediative presenti nel PGT del 2009, di seguito nominate:

ATR 8 – Solferino via Valeggio 1;

ATR 9 – Solferino via Ridello;

ATR 10 – Solferino via Piridello;

ATR 11 – Solferino Fornaci;

ATR 12 – Solferino via Valeggio 2;

ATR 13 – Solferino via Valeggio 3.

Ognuno degli ambiti di trasformazione è contenuto in una scheda composta da 4 pagine.

La prima pagina, *Descrizione - Contesto - Dati*, contiene:

- un estratto della *Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano* riferito all'area sulla quale l'ATR insiste;
- una descrizione dell'ambito di trasformazione e delle condizioni al contorno;
- gli obiettivi che hanno mosso la proposta di trasformazione;
- la dimensione dell'ambito e l'indicazione della SLP esistente;
- la localizzazione dell'ambito sull'ortofoto del comune.

La seconda pagina, *Piano idea*, contiene:

- una rappresentazione grafica dell'ambito, con l'indicazione degli elementi circostanti e l'area di "galleggiamento" degli edifici, ovvero l'areale entro il quale chi attuerà l'ambito, tramite strumento attuativo, dovrà prevedere la collocazione della SLP prevista;
- una descrizione della strategia di intervento;
- l'indicazione dello strumento e delle modalità attuative.

La terza pagina, *Piano idea*, contiene:

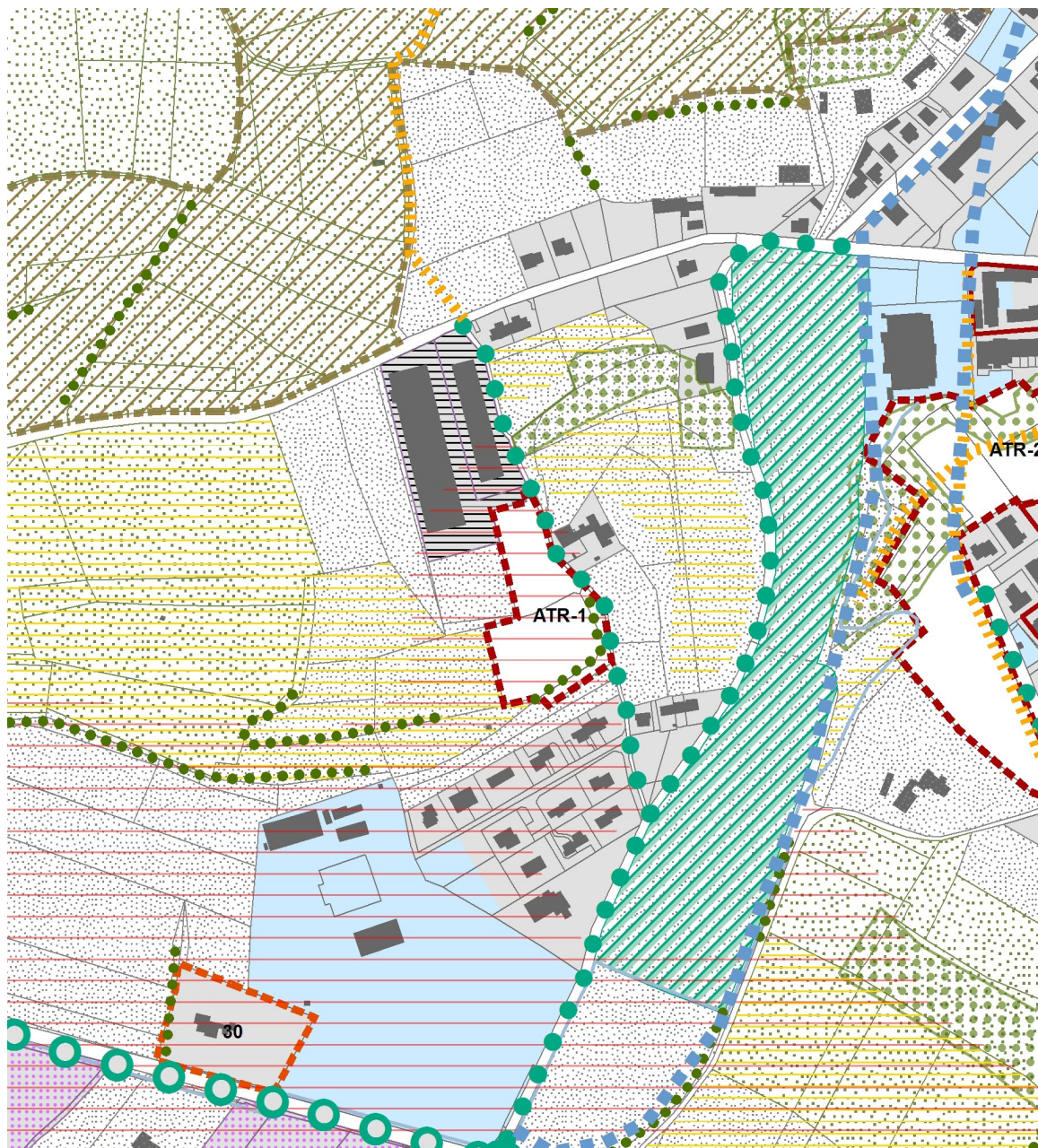
- una rappresentazione grafica contenente anche un'ipotesi di distribuzione, localizzazione e orientamento dei volumi previsti, che tiene conto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda (immagine con valore esemplificativo);
- una tabella con i dati quantitativi.

La quarta pagina contiene l'estratto della *Carta dei Vincoli* e della *Carta del Paesaggio*.

Sulla base delle strategie alla scala urbana e territoriale descritte nel paragrafo precedente e delle considerazioni relative al sistema dei vincoli e alle indicazioni sovraordinate, sono stati quindi confermati gli ambiti in cui era possibile prevedere un'espansione del tessuto urbanizzato già nel PGT del 2009, con l'unica aggiunta di un ambito turistico-ricettivo (ATR 7) e di un limitato ambito di completamento intercluso tra territori già urbanizzati (ambito 30*).

Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

L'area è attualmente una zona agricola.

Una sua riconversione in senso residenziale deve:

- 1) contribuire a migliorare la permeabilità in senso sud-nord;
- 2) assegnare servizi (parcheggi) a questa parte del territorio.

Superficie ATR*: 8.670 mq

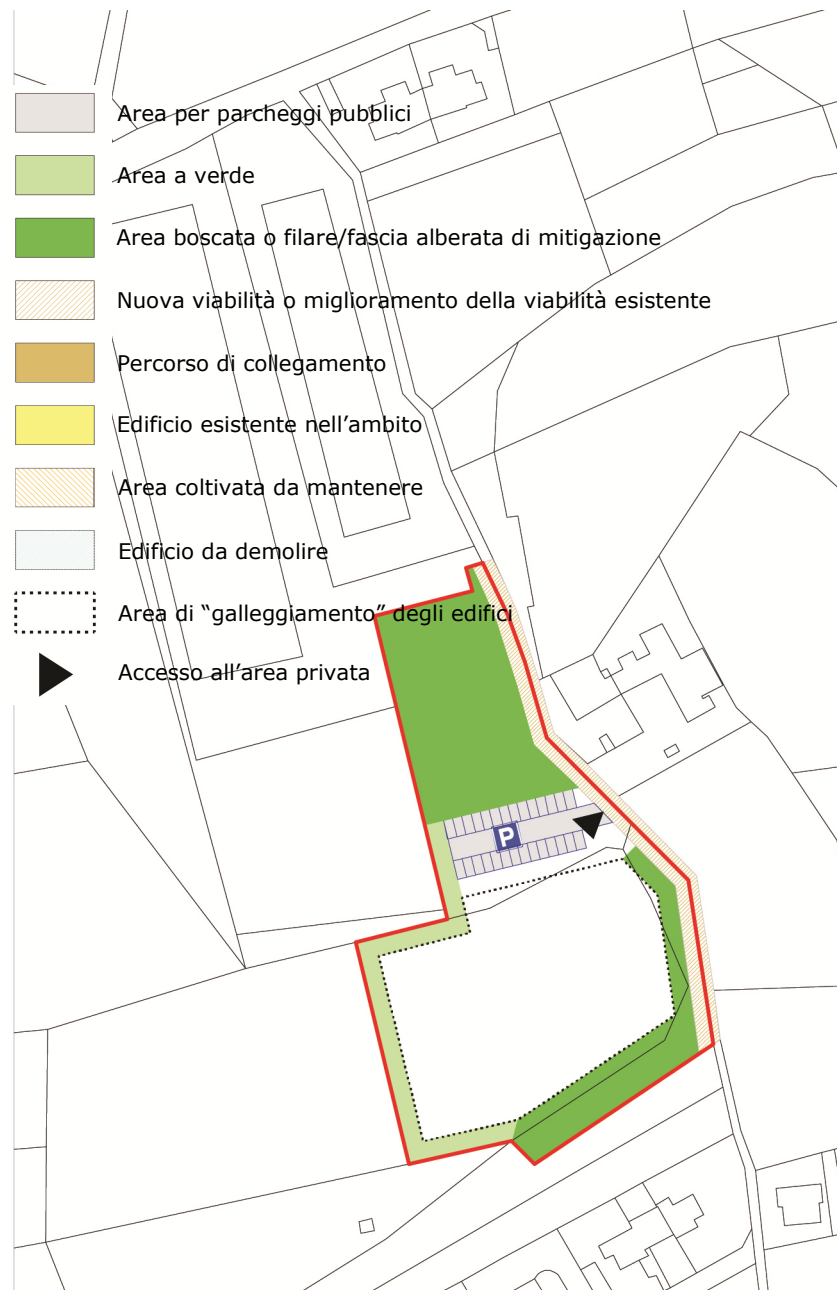
SLP esistente*: 0 mq

* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

Localizzazione



Rappresentazione grafica (scala 1:2000)



Strategia di intervento

La trasformazione dell'area è orientata ad uno sviluppo prevalentemente residenziale.

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. l'allargamento/riqualificazione del percorso esistente a est dell'ATR1, con la riqualificazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche presente;
2. la realizzazione di un parcheggio pubblico che serva anche come punto di approdo delle auto e partenza dei percorsi pedonali verso nord e verso sud con annessa area verde;
3. la realizzazione di una fascia di verde pubblico a ovest e a sud dell'ATR che separi la futura area residenziale dall'ambito agricolo e che serva anche all'insediamento a sud;
4. il rispetto dei filari alberati presenti nell'area;
5. la realizzazione di una fascia di rispetto boscata a nord dell'ATR che separi la futura area residenziale da quella industriale a nord.

L'orientamento da privilegiarsi per la giacitura degli edifici è quello che ottimizza l'esposizione solare rispettando però il più possibile la disposizione degli edifici del contesto.

Strumento

Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr. 12/2005) o PII. La convenzione che dovrà essere sottoscritta tra l'AC e i privati proprietari delle aree dovrà prevedere almeno la realizzazione delle opere previste nella presente scheda. Le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni.

La scelta dello strumento attuativo più idoneo spetterà all'AC.

L'attuazione della trasformazione è subordinata all'attestazione della cessazione dell'attività classificata come industria insalubre di prima classe all'interno dell'area del Calzaturificio, e della conseguente rimozione del vincolo di in edificabilità per una fascia di 100 metri.

Dovrà prevedersi a cura dei proprietari l'eventuale verifica di contaminazione del sito e l'applicazione delle procedure previste dal Dlgs 152/2006. e smi.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

* L'orientamento, la dimensione e la forma degli edifici hanno valore esemplificativo.

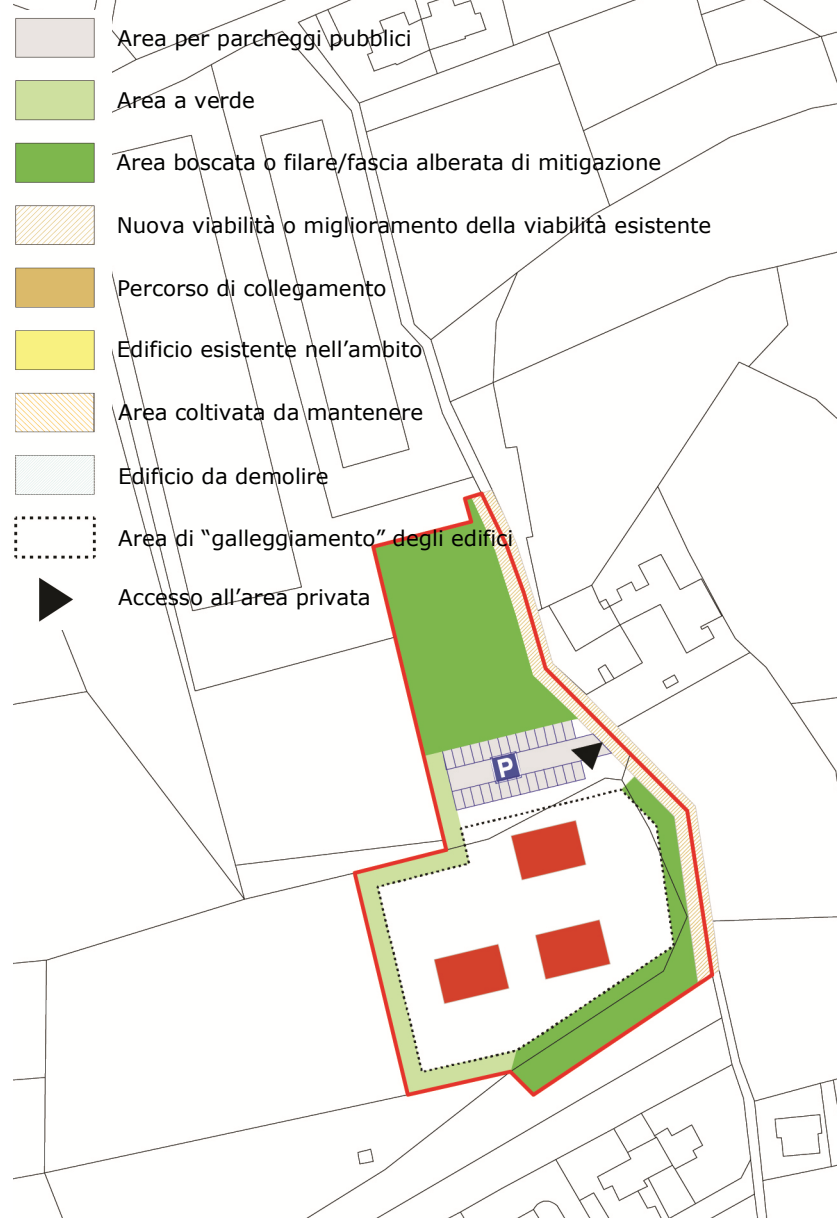
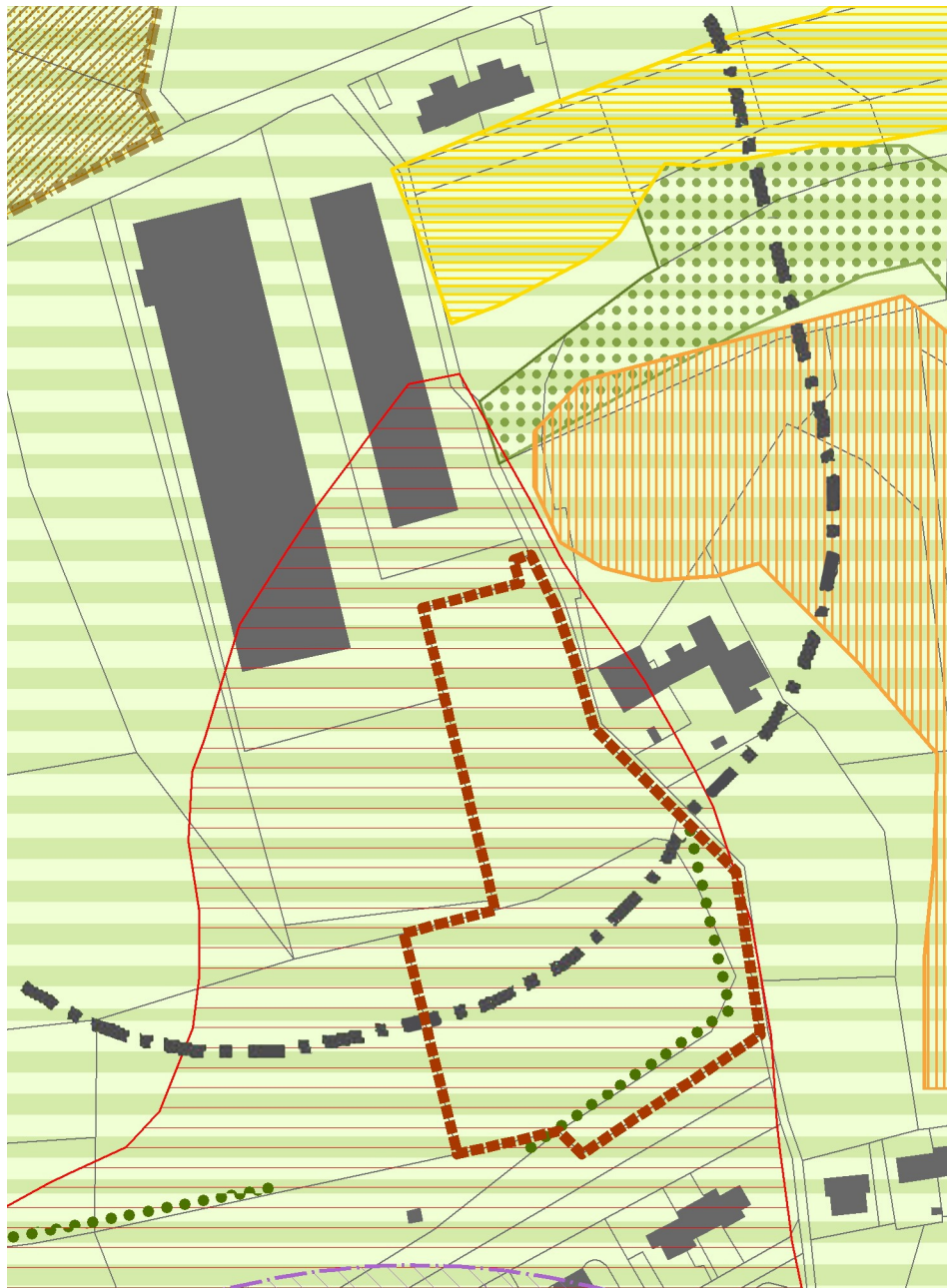


Tabella riassuntiva

ATR 1 - CALZATURIFICIO		
Superficie ambito	8.670	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.156	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	3.468	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	23	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	624	mq
Superficie parcheggio pubblico	600	mq
Superficie percorso pubblico	880	mq
Totale servizi previsti	1.480	mq
Differenza servizi dovuti e previsti	+856	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)



Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)

