

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di Trasformazione 11

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:

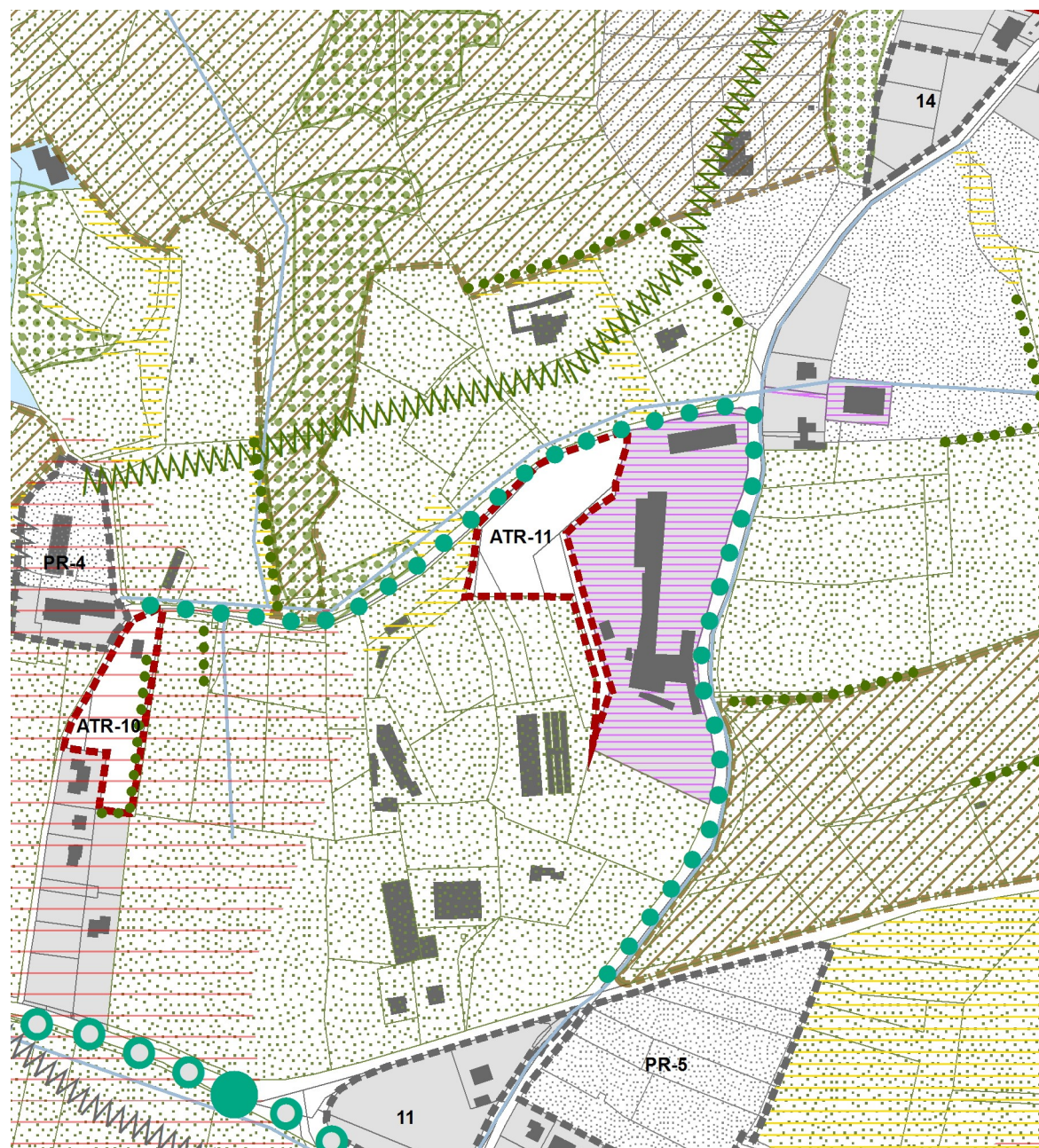
- una rappresentazione grafica contenente anche un'ipotesi di distribuzione, localizzazione e orientamento dei volumi previsti, che tiene conto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda (immagine con valore esemplificativo);
- una tabella con i dati quantitativi.

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

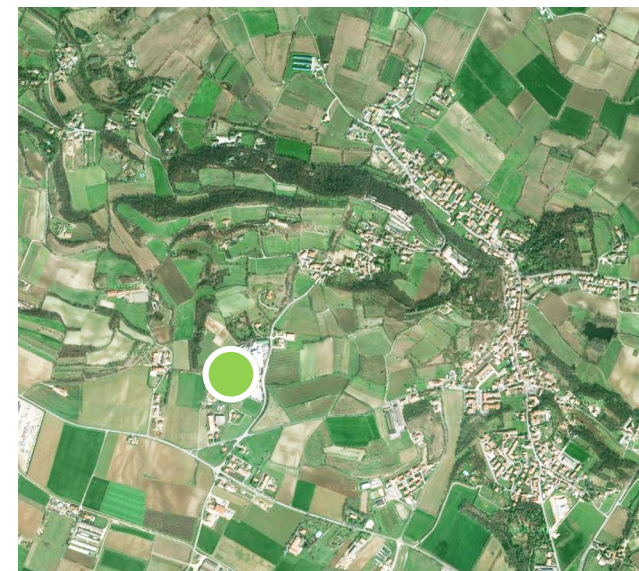
L'area è situata alle spalle di un'ampia zona industriale (attestata su via Napoleone III) ed è attualmente utilizzata per lo stoccaggio di materiali, risultando in edificata.

Superficie ATR*: 9.087 mq

SLP esistente*: 0 mq

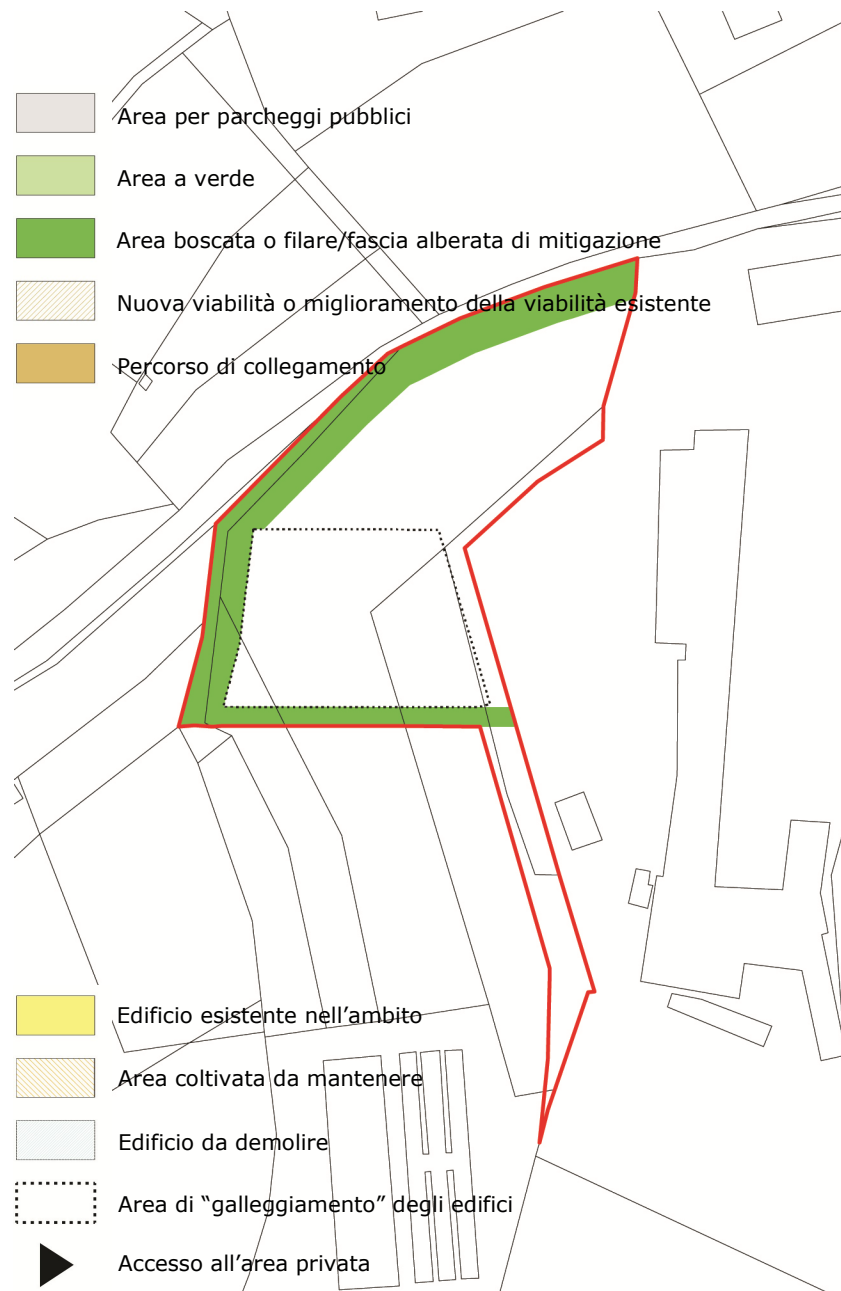
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

Localizzazione



Piano idea

Rappresentazione grafica (scala 1:2.000)



Strategia di intervento

La trasformazione dell'area è orientata ad uno sviluppo industriale.

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. la concentrazione della volumetria nella parte sud dell'ambito;
2. la realizzazione di una viabilità di servizio interna che consenta il collegamento dei due accessi sulla via pubblica;
3. la riqualificazione del tratto di via Napoleone III dallo stabilimento esistente fino all'incrocio con via XXIV Giugno;
4. la sistemazione e l'ampliamento della strada a nord per tutto il tratto tra via Piridello e via Napoleone III;
5. la realizzazione di piazzali e vie di accesso idoneamente pavimentati per evitare il diffondersi di polveri;
6. la realizzazione di una fascia di rispetto boscata a nord, ovest e sud tra l'ambito e i campi e le attività agricole dell'intorno;
7. la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
8. una valutazione preliminare di impatto acustico onde accertare il rispetto dei limiti di accettabilità fissati dalla vigente normativa.

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. Non vengono richiesti standard entro il perimetro dell'ambito di trasformazione data la sua posizione non strategica per l'inserimento di servizi di interesse comune. Gli standard potranno essere monetizzati per un valore pari alla quota ordinaria (in riferimento ai servizi dovuti). Le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla riqualificazione del tratto di via Napoleone III dallo stabilimento esistente fino all'incrocio con via XXIV Giugno e sulla sistemazione e ampliamento della strada a nord per tutto il tratto tra via Piridello e via Napoleone III.

La realizzazione è subordinata alla monetizzazione degli standard ed alla riqualificazione del tratto stradale di via Napoleone III.

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

Piano idea

Rappresentazione grafica (scala 1:2.000)

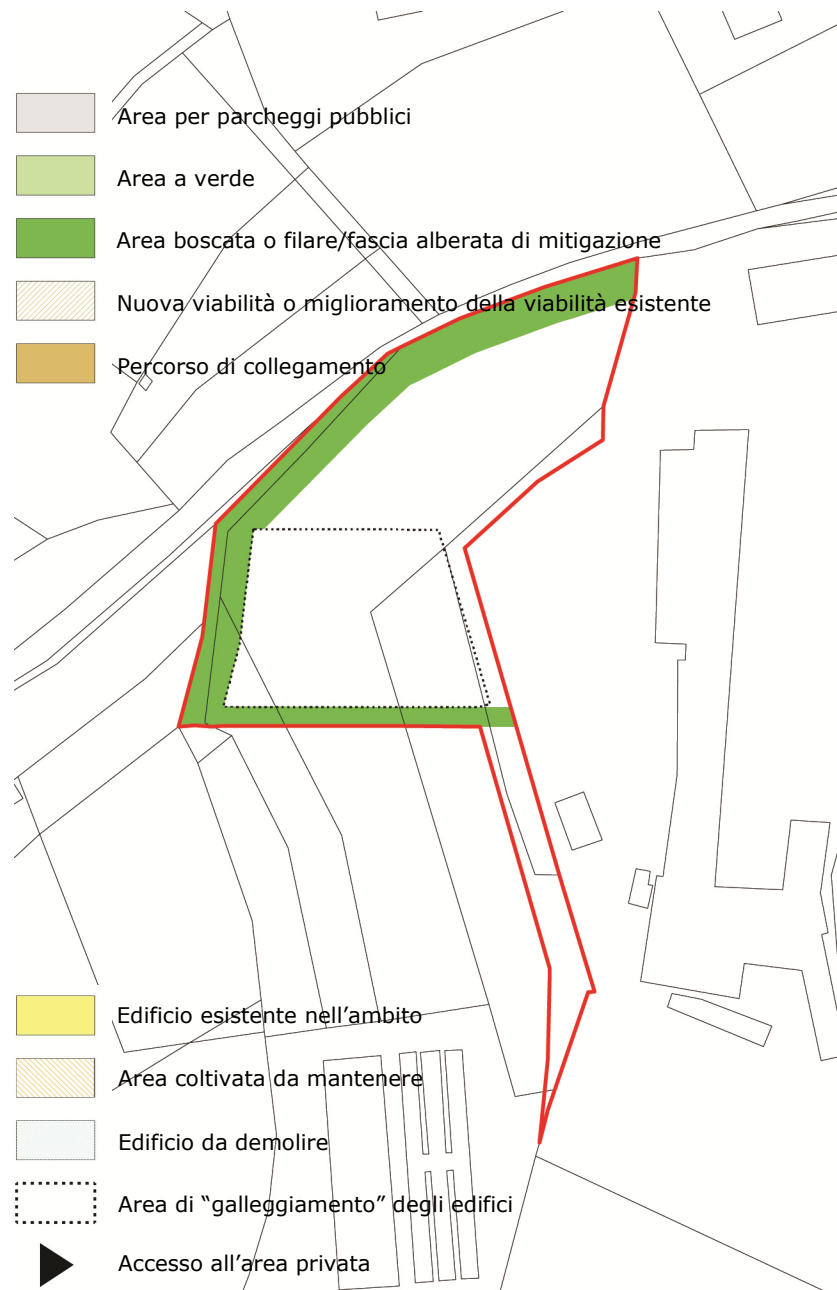


Tabella riassuntiva

ATR 11 - FORNACI		
Superficie ambito	9.087	mq
SLP esistente	0	mq
SLP industriale	1.671	mq
Altezza massima edifici	10	m
Volumetria industriale (da realizzare nel comparto A)	16.710	mc
Dotazione minima Standard	167	mq
Area Servizi dovuti	167	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)

