

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di Trasformazione 2

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:

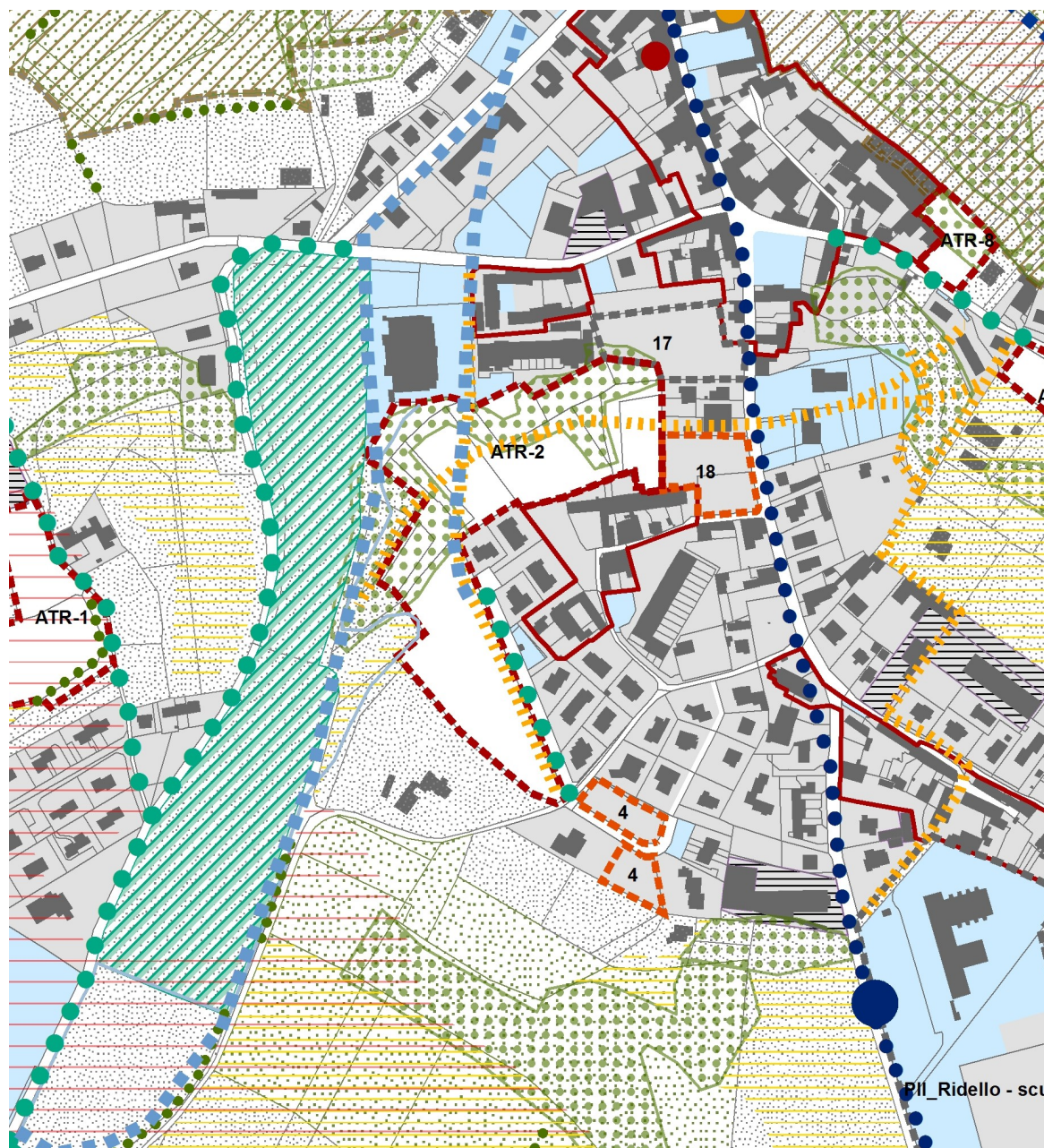
- una rappresentazione grafica contenente anche un'ipotesi di distribuzione, localizzazione e orientamento dei volumi previsti, che tiene conto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda (immagine con valore esemplificativo);
- una tabella con i dati quantitativi.

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 caratterizzata dalla presenza di un'ampia superficie boscata che collega il Monte Alto con Monte Roccolo e separa l'ambito residenziale, costituitosi intorno alle vie Nosetto e Montebello, dal vicino centro e dai servizi. L'iniziativa di trasformazione, in senso prevalentemente residenziale, corrisponde al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. individuare spazi di relazione pedonale e ciclabile tra l'ambito edificato e il centro storico;
2. assegnare servizi (verde attrezzato e parcheggi) alle aree già insediate.

Superficie ATR*: 29.706 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 prevalentemente residenziale.

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. l'attribuzione all'uso pubblico della fascia boscata, così da permettere la percorribilità pedonale sia verso il centro storico, a est dell'ATR2, sia verso nord e verso ovest;
2. la realizzazione di attrezzature per il sentiero pedonale previsto;
3. la realizzazione di parcheggi pubblici lungo la strada, in parallelo o a doppio stallo con area di manovra, in numero non inferiore a 70 stalli, da cedere al Comune prima dell'attuazione dell'ATR a seguito della stipula di un atto unilaterale d'obbligo da parte dei proprietari;
4. la realizzazione di un'area verde attrezzata a sud dell'ATR2 lungo via Montebello;
5. la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
6. il rispetto della zona boscata in ogni intervento previsto (anche per i percorsi); qualora si dovesse diminuire la superficie boscata sarà necessario provvedere alla compensazione con nuove piantumazioni preferibilmente all'interno dell'area stessa;
7. la verifica e l'eventuale adattamento del sistema di deflusso delle acque bianche o nere dove avviene l'allacciamento.

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 e l'area boscata. Tramite lo strumento della perequazione è possibile, acquistando quote di volume disponibili sull'area degli impianti sportivi di proprietà comunale (art. 28 NTA), incrementare la volumetria consentita sull'ambito fino ad un massimo pari al 30% della quota prevista in assenza di perequazione.

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. Considerata la presenza di aree boscate tutelate dalla Provincia sarà necessario richiedere, in fase attuativa, un parere preventivo allo stesso Ente. Lo strumento attuativo dovrà contenere un rilievo dettagliato delle aree boscate presenti.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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



Tabella riassuntiva

ATR 2 - CENTRO		
Superficie ambito	29.706	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.800	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	5.400	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	36	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Superficie servizi dovuti	972	mq
Superficie parcheggio pubblico	856	mq
Superficie verde pubblico	22.659	mq
Superficie percorso	965	mq
Totale servizi previsti	24.480	mq
Differenza servizi dovuti e previsti	+23.508	mq

ATR 2 - CENTRO (in caso di perequazione)		
SLP residenziale (da realizzare)	2.340	mq
Volumetria residenziale (da realizzare)	7.020	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	47	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Superficie servizi dovuti	1.269	mq
Superficie parcheggio pubblico	856	mq
Superficie verde pubblico	22.659	mq
Superficie percorso	965	mq
Totale servizi previsti	24.480	mq
Differenza servizi dovuti e previsti	+23.211	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)

