

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Ambito di Trasformazione 4

#### 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:

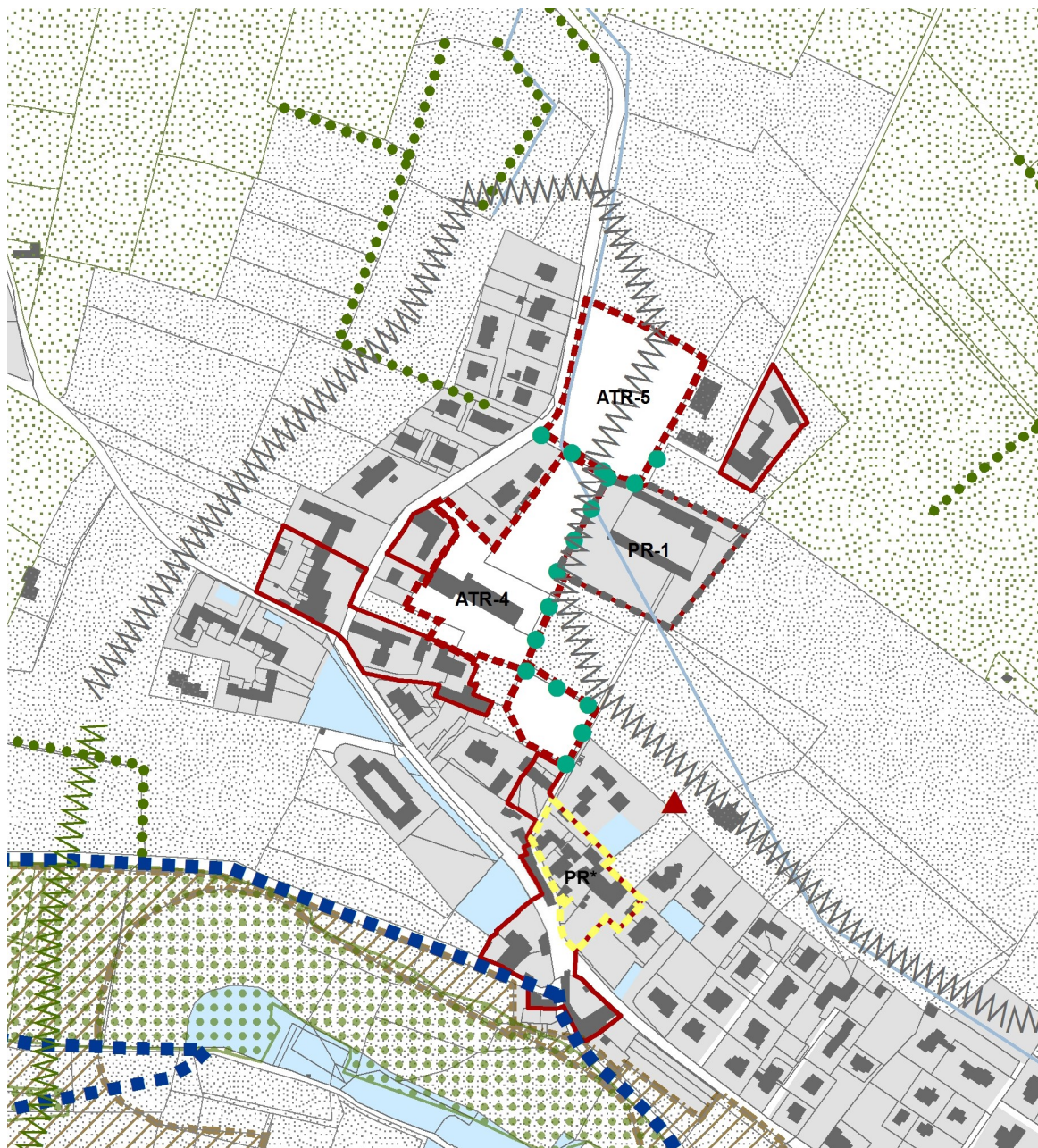
- una rappresentazione grafica contenente anche un'ipotesi di distribuzione, localizzazione e orientamento dei volumi previsti, che tiene conto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda (immagine con valore esemplificativo);
- una tabella con i dati quantitativi.

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, molto articolata, è situata in prossimità di via San Martino. E' attualmente occupata da edifici di scarso valore che possono eventualmente essere sostituiti.

Obiettivi della trasformazione sono:

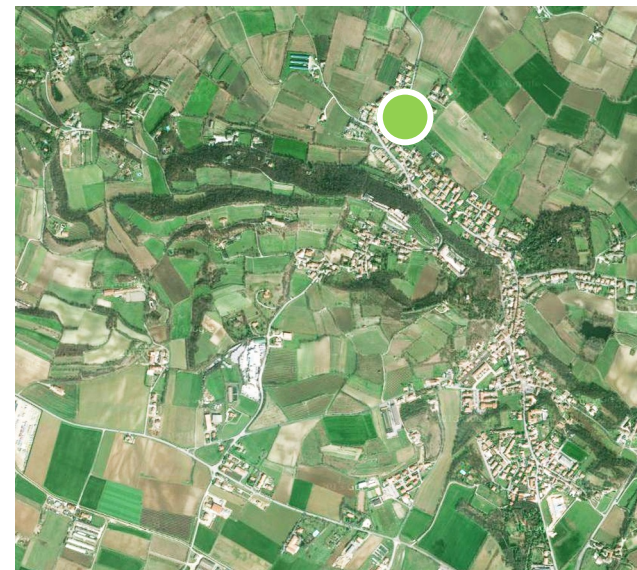
1. la realizzazione di una strada che connetta via Staffolo a via Mulino.

**Superficie ATR\*:** 13.913 mq

**SLP esistente\*:** 1.115 mq

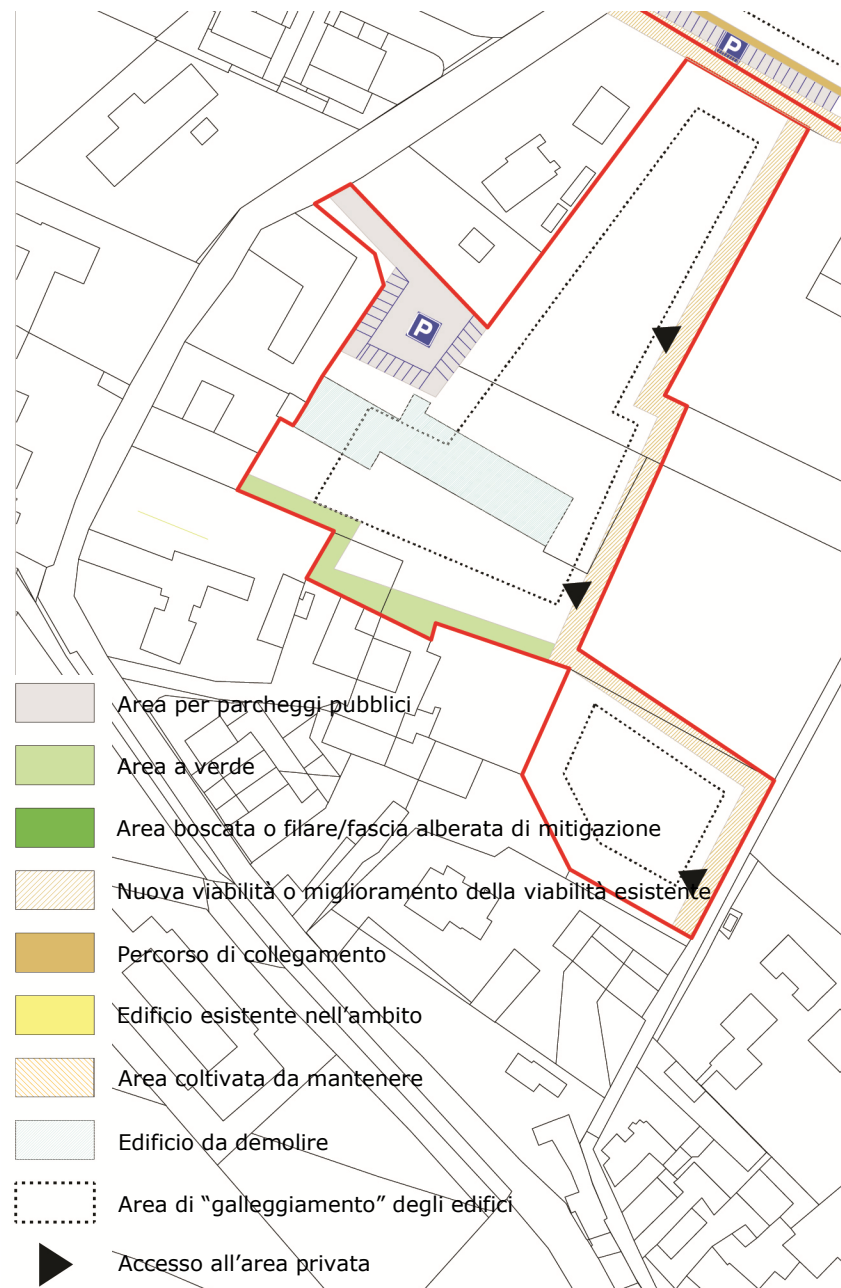
\* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

## 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. la realizzazione a ovest lungo via San Martino di un parcheggio ad uso pubblico.
2. la realizzazione a est di un accesso veicolare e pedonale che affianca il confine dell'ambito di trasformazione e collega via Staffolo a via Mulino.

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 di questo ambito è vincolante per la realizzazione dell'ATR 5.

# Piano idea

## Rappresentazione grafica\* (scala 1:2.000)

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



## Tabella riassuntiva

| ATR 4 - STAFFOLO 1                      |         |        |
|-----------------------------------------|---------|--------|
| Superficie ambito                       | 13.913  | mq     |
| SLP esistente                           | 1.115   | mq     |
| SLP residenziale (da realizzare)        | 2.295   | mq     |
| Altezza massima edifici                 | 7       | m      |
| Volumetria residenziale (da realizzare) | 6.885   | mc     |
| Volume teorico per abitante             | 150     | mc     |
| Abitanti teorici                        | 46      | ab.    |
| Dotazione minima Standard               | 27      | mq/ab. |
| Area Servizi dovuti                     | 1.239   | mq     |
| Superficie parcheggio pubblico          | 956     | mq     |
| Superficie percorso pubblico            | 1.590   | mq     |
| Totale servizi previsti                 | 2.546   | mq     |
| Differenza servizi dovuti e previsti    | + 1.307 | 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)

