

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di Trasformazione 5

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:

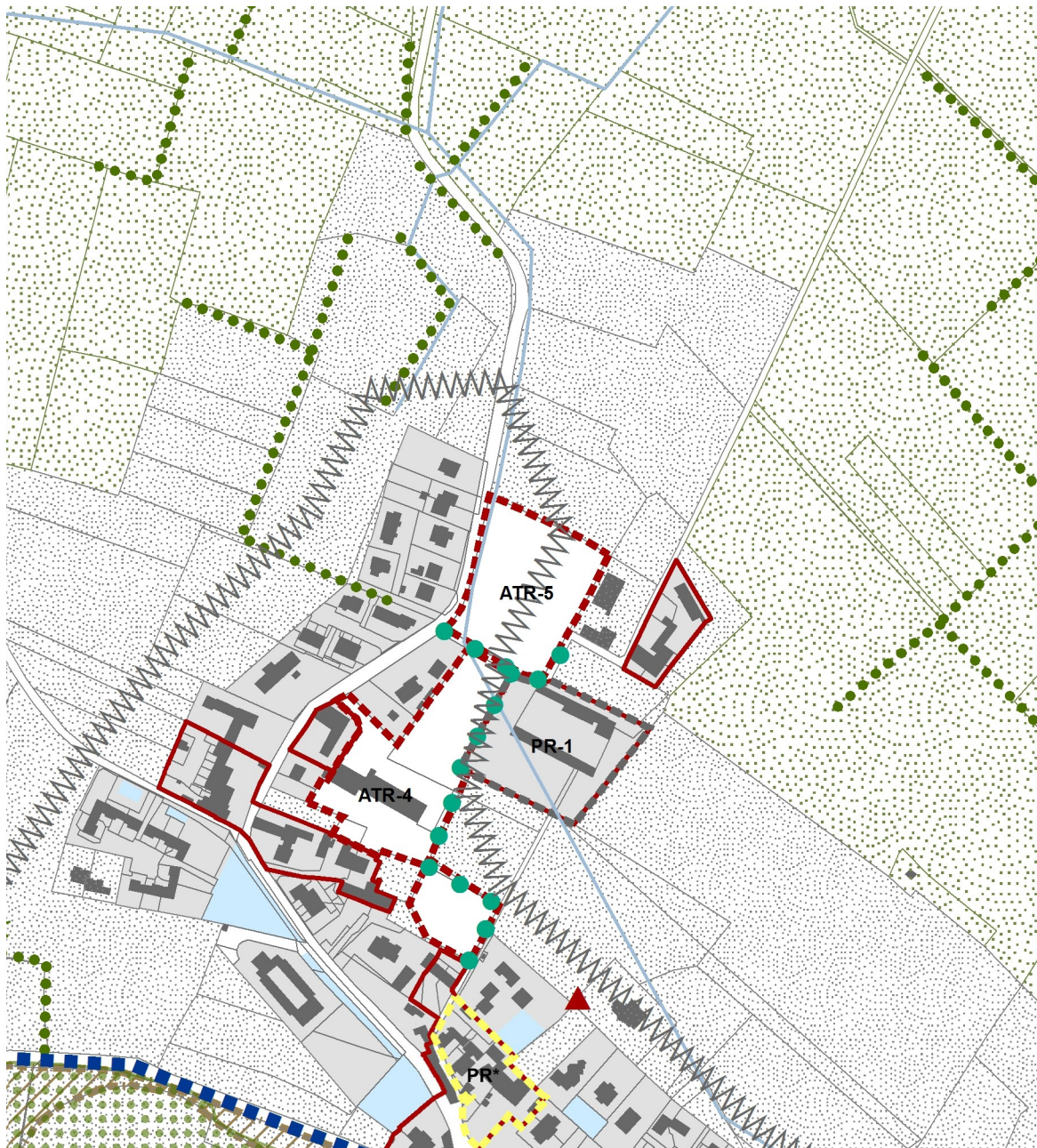
- una rappresentazione grafica contenente anche un'ipotesi di distribuzione, localizzazione e orientamento dei volumi previsti, che tiene conto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda (immagine con valore esemplificativo);
- una tabella con i dati quantitativi.

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 in prossimità di via S. Martino. È attualmente un'area non edificata.

Obiettivi della trasformazione sono:

1. la ricomposizione del margine edificato settentrionale di Solferino attraverso la realizzazione di nuovi edifici residenziali.

Superficie ATR*: 9.212 mq

SLP esistente*: 0 mq

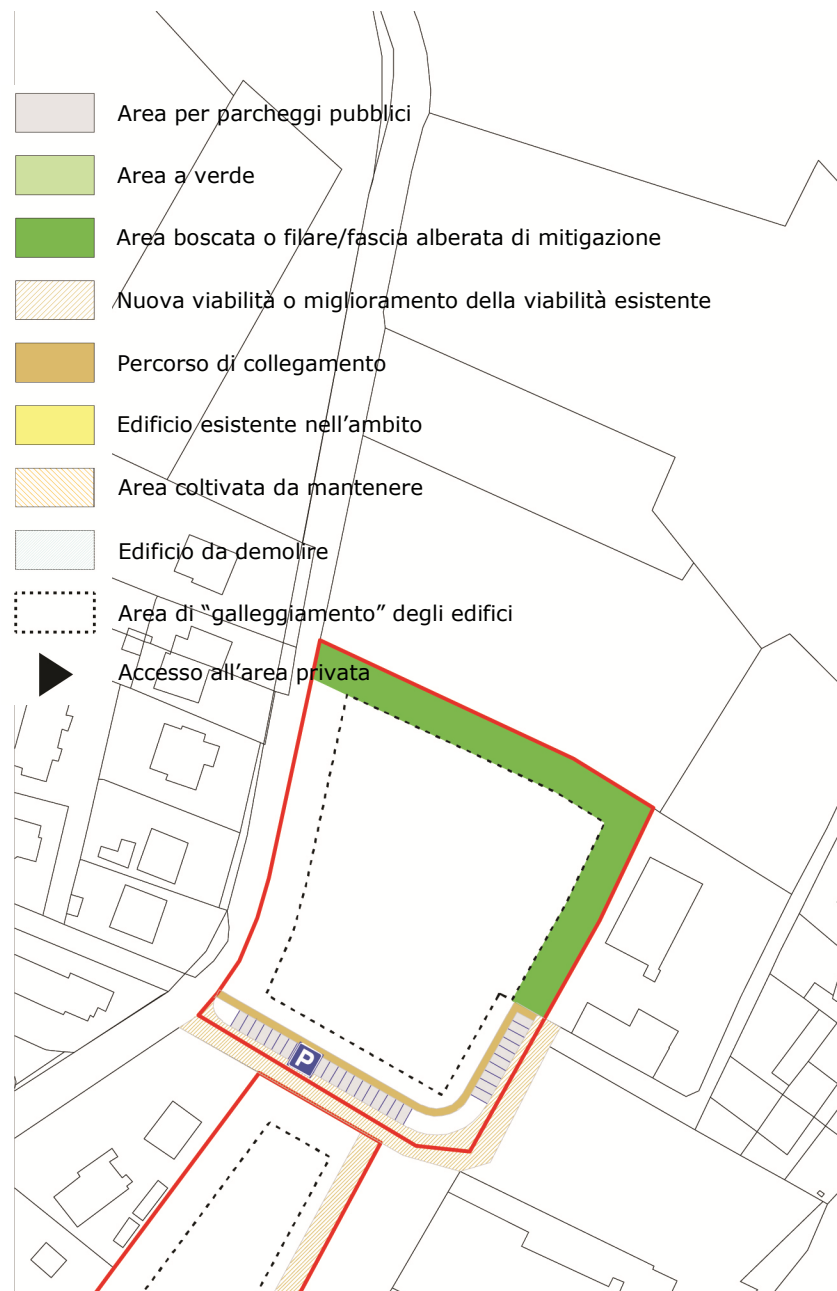
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

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. la conservazione di una fascia di rispetto verde che separi la futura area residenziale dall'ambito agricolo;
2. l'allargamento di via Mulino fino a 7 metri con la predisposizione di parcheggi pubblici lungo la stessa (per una quantità non inferiore a 30 posti auto) e di un percorso pedonale;
3. La predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito

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.

Le opere eventualmente interessanti canali di scolo o porzioni del Reticolo Idrico Minore dovranno rispettare i regolamenti vigenti ed essere verificate dal punto di vista idraulico mediante opportuni studi.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

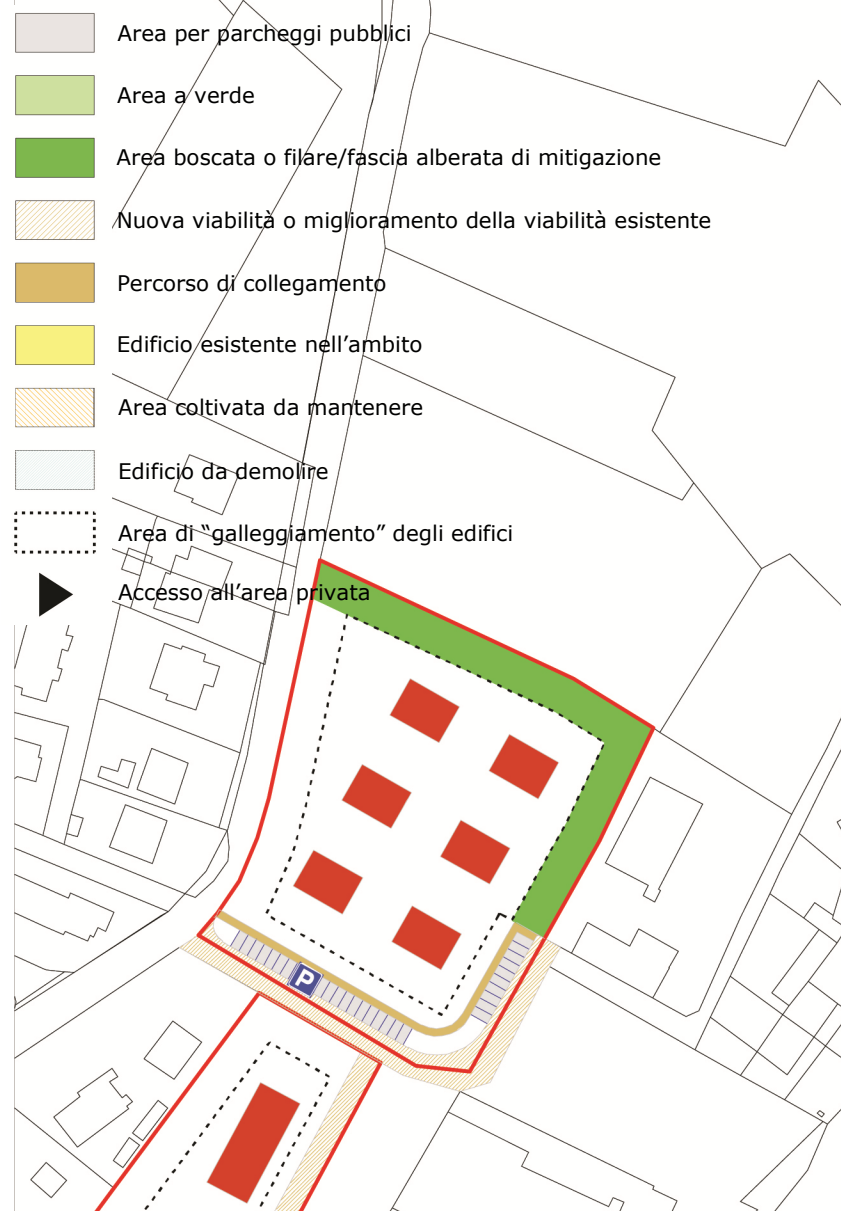


Tabella riassuntiva

ATR 5 - STAFFOLO 2		
Superficie ambito	9.212	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.330	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	4.000	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	27	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	729	mq
Superficie parcheggio pubblico	535	mq
Superficie ampliamento via Mulino	315	mq
Superficie percorso pubblico	220	mq
Totale servizi previsti	1.009	mq
Differenza servizi dovuti e previsti	+ 280	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)

