

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Ambito di Trasformazione 7

#### 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:

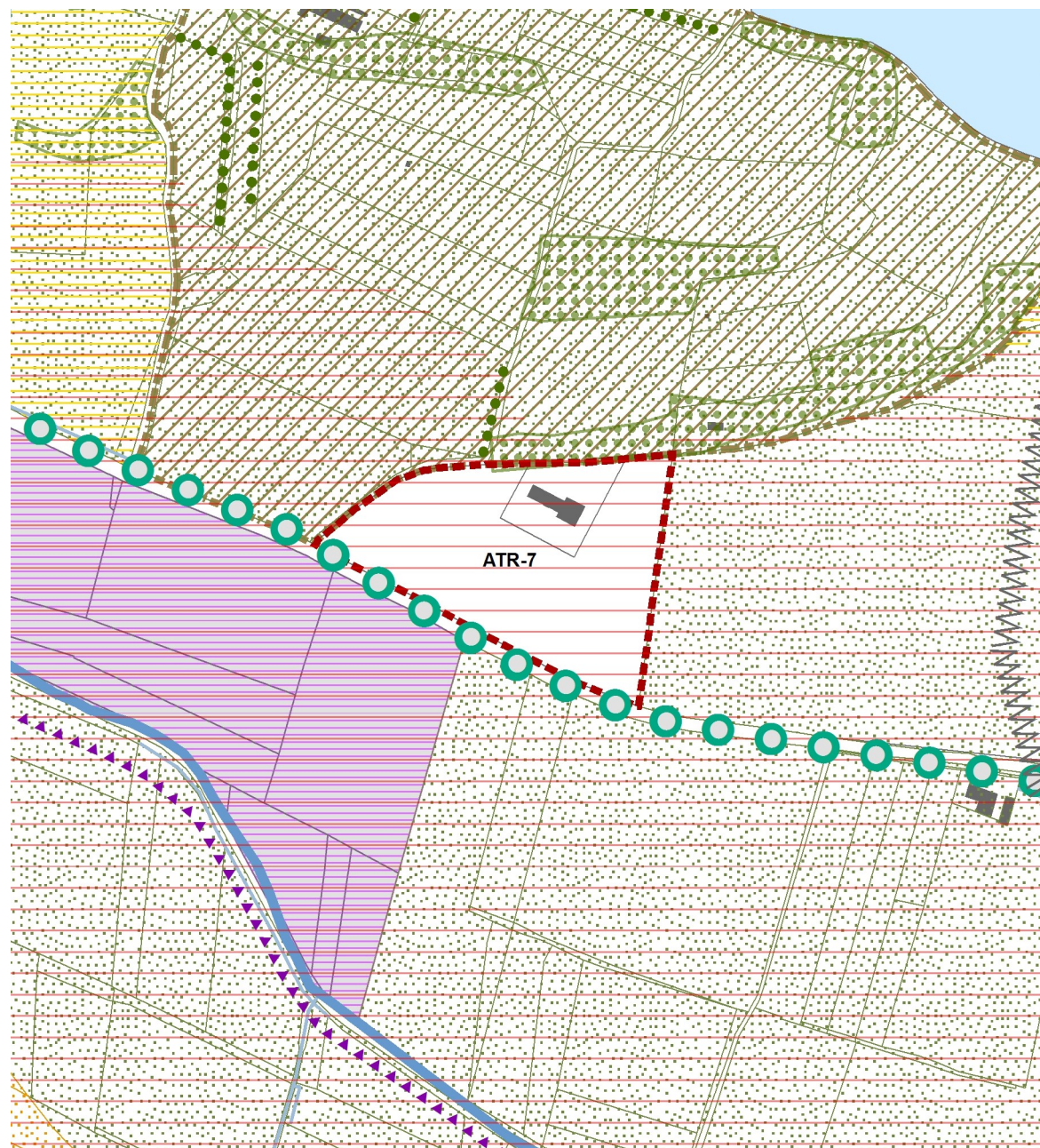
- una rappresentazione grafica contenente anche un'ipotesi di distribuzione, localizzazione e orientamento dei volumi previsti, che tiene conto di tutte le prescrizioni contenute nella scheda (immagine con valore esemplificativo);
- una tabella con i dati quantitativi.

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 un'area agricola prossima al confine con il comune di Castiglione delle Stiviere, attestata sulla Strada Provinciale 12. Risulta circondata da terreni agricoli e da una grande area industriale presente a sud della Strada Provinciale 12.

**Superficie ATR\*:** 29.783 mq

**SLP esistente\*:** 850 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 turistico-ricettivo.

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. la concentrazione, per quanto possibile, della volumetria aggiuntiva nel mappale già edificato e comunque in adiacenza al volume esistente, ad una distanza non inferiore a 100 m dall'attività classificata come industria insalubre di 1° classe;
2. l'adeguamento della strada di accesso;
3. la realizzazione del parcheggio necessario per lo svolgimento dell'attività turistico-ricettiva nelle vicinanze dell'area edificata;
4. un progetto dettagliato del verde per la parte di ATR che non sarà interessata dall'edificazione che includa una fascia di mitigazione tra l'ambito e la Strada Provinciale;
5. il conseguimento di un valore del rapporto di permeabilità pari almeno all'80%;
6. la destinazione di non meno del 10% della superficie posta in trasformazione per aree e interventi di rinaturalizzazione;
7. la copertura di non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili;
8. l'inserimento di impianti volti al rallentamento del deflusso e al riutilizzo delle acque meteoriche;
9. la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

## 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 richiesti secondo la quota di riferimento ordinaria (Area Servizi dovuti) potranno essere monetizzati. 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.

Eventuali modifiche viabilistiche previste dalla trasformazione che possano interferire con la viabilità provinciale comporteranno l'obbligo di concordare con l'Ente le relative modalità esecutive. La realizzazione dell'intervento dovrà essere subordinata allo svolgimento di una indagine idrogeologica delle aree interessate.

# Piano idea

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

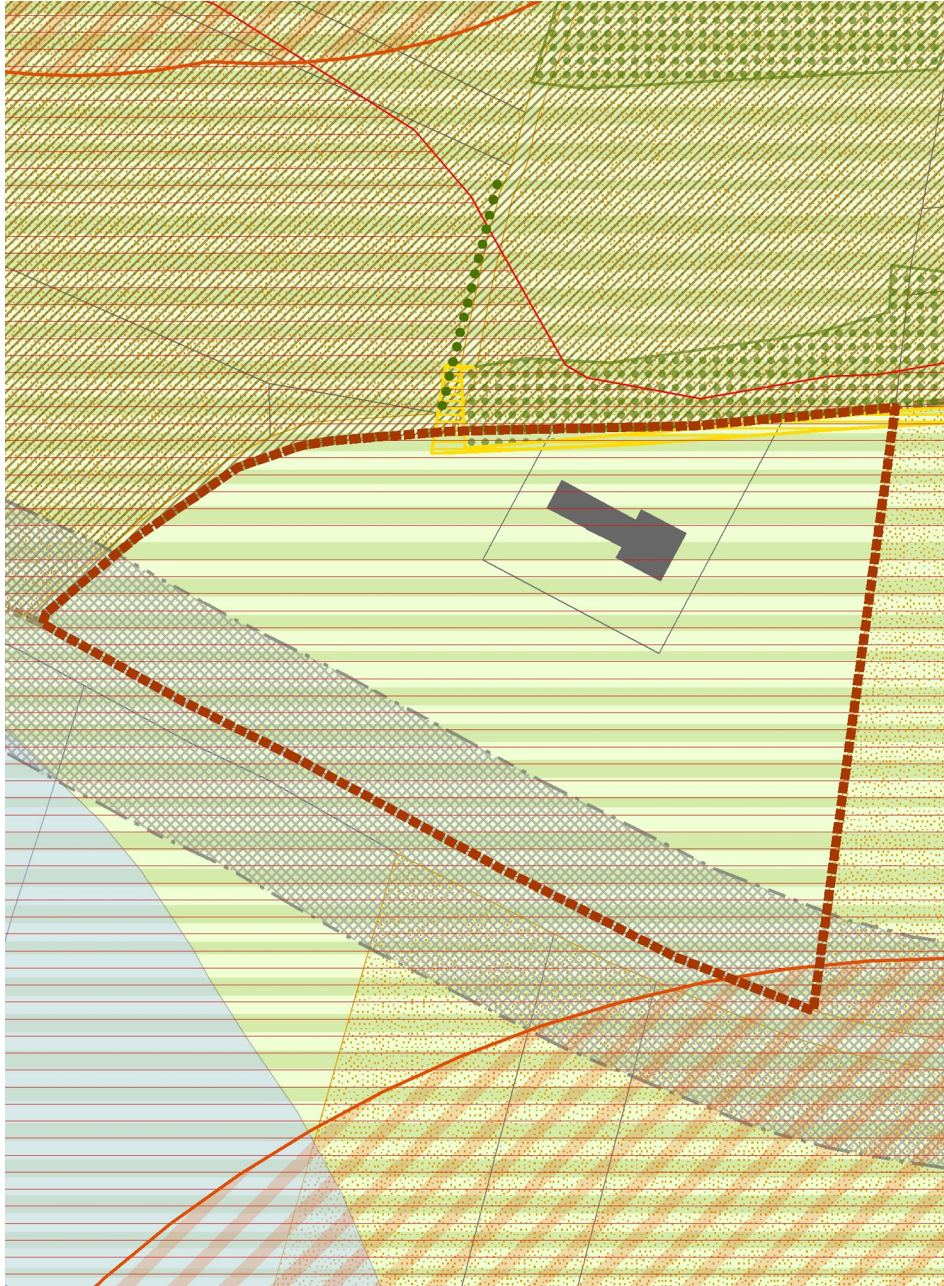


## Tabella riassuntiva

| ATR 7 - SP12                                   |        |    |
|------------------------------------------------|--------|----|
| Superficie ambito                              | 29.783 | mq |
| SLP esistente                                  | 850    | mq |
| SLP turistico-ricettiva (da realizzare)        | 850    | mq |
| Altezza massima edifici                        | 7      | m  |
| Volumetria turistico-ricettiva (da realizzare) | 2.550  | mc |
| Dotazione minima standard                      | 1.700  | mq |
| Area servizi dovuti                            | 1.700  | 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)**

