



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI SOLFERINO

Schede degli Ambiti di trasformazione

adottato con deliberazione del C.C. n°11 del 07.04.2014
approvato con deliberazione del C.C. n°72 del 22.11.2014

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

GRUPPO DI LAVORO:

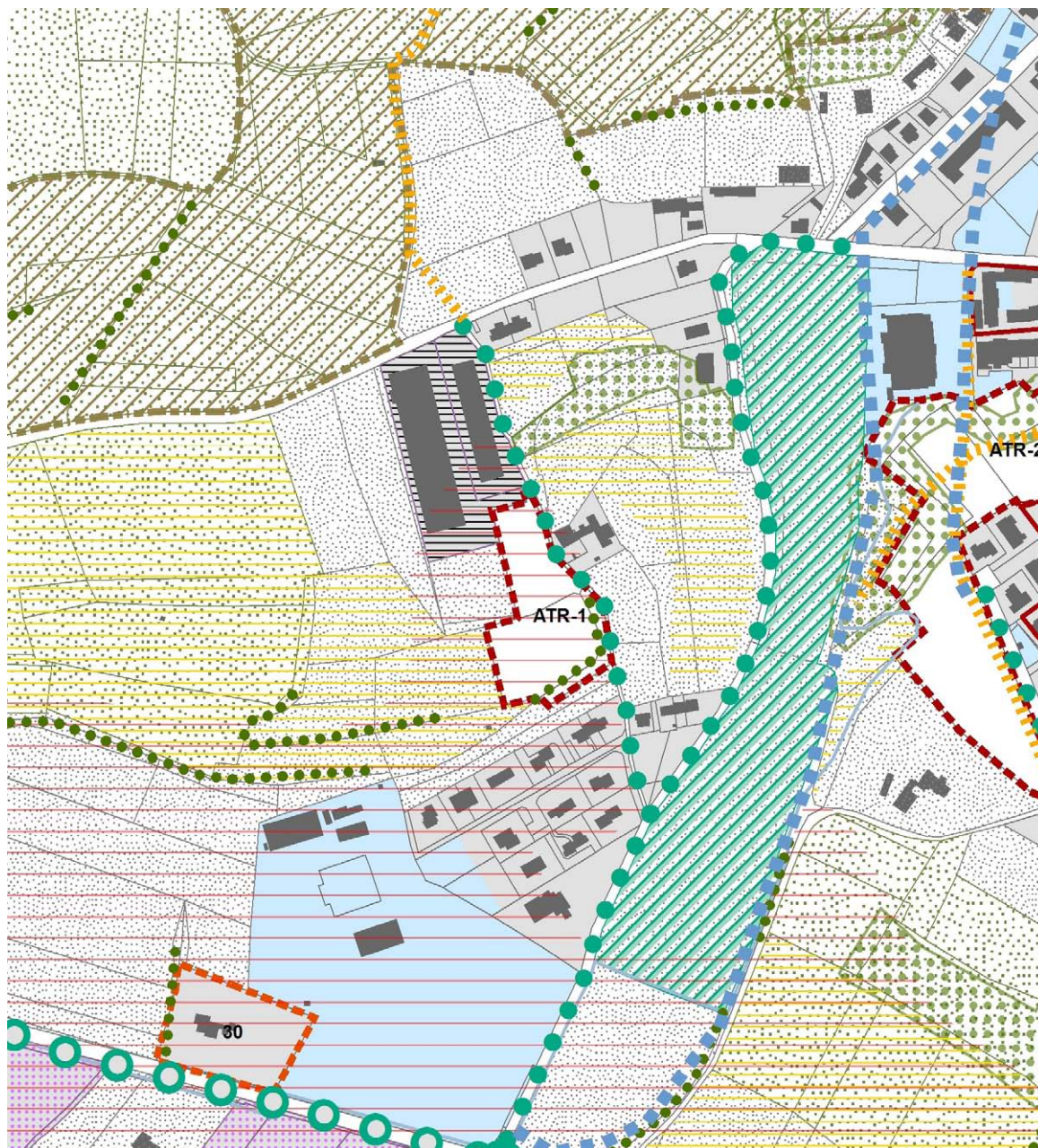
Angela Colucci

Roberto Adami

Chiara Cortinovis

Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

L'area è attualmente una zona agricola.

Una sua riconversione in senso residenziale deve:

- 1) contribuire a migliorare la permeabilità in senso sud-nord;
- 2) assegnare servizi (parcheggi) a questa parte del territorio.

Superficie ATR*: 8.670 mq

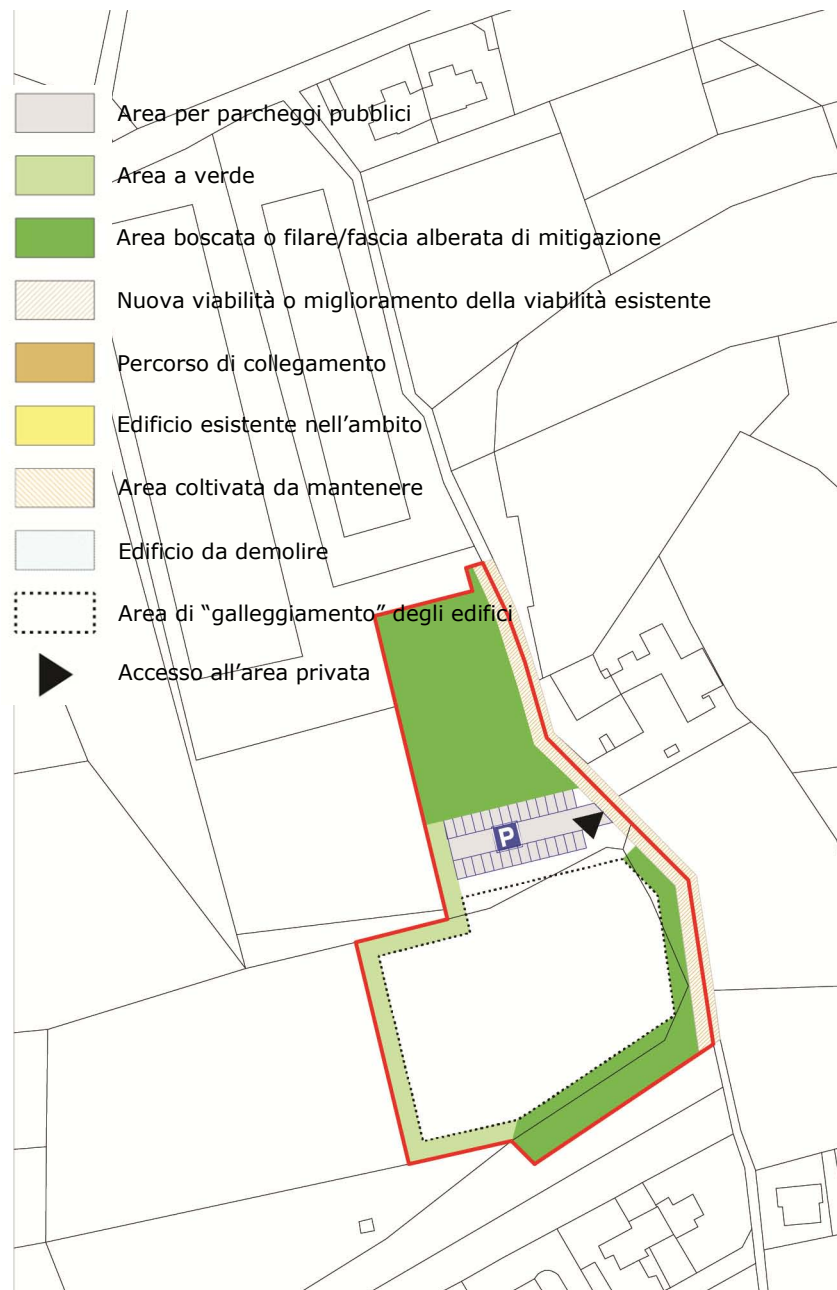
SLP esistente*: 0 mq

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

Localizzazione



Rappresentazione grafica (scala 1:2000)



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'allargamento/riqualificazione del percorso esistente a est dell'ATR1, con la riqualificazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche presente;
2. la realizzazione di un parcheggio pubblico che serva anche come punto di approdo delle auto e partenza dei percorsi pedonali verso nord e verso sud con annessa area verde;
3. la realizzazione di una fascia di verde pubblico a ovest e a sud dell'ATR che separi la futura area residenziale dall'ambito agricolo e che serva anche all'insediamento a sud;
4. il rispetto dei filari alberati presenti nell'area;
5. la realizzazione di una fascia di rispetto boscata a nord dell'ATR che separi la futura area residenziale da quella industriale a nord.

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 della trasformazione è subordinata all'attestazione della cessazione dell'attività classificata come industria insalubre di prima classe all'interno dell'area del Calzaturificio, e della conseguente rimozione del vincolo di in edificabilità per una fascia di 100 metri.

Dovrà prevedersi a cura dei proprietari l'eventuale verifica di contaminazione del sito e l'applicazione delle procedure previste dal Dlgs 152/2006. e smi.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

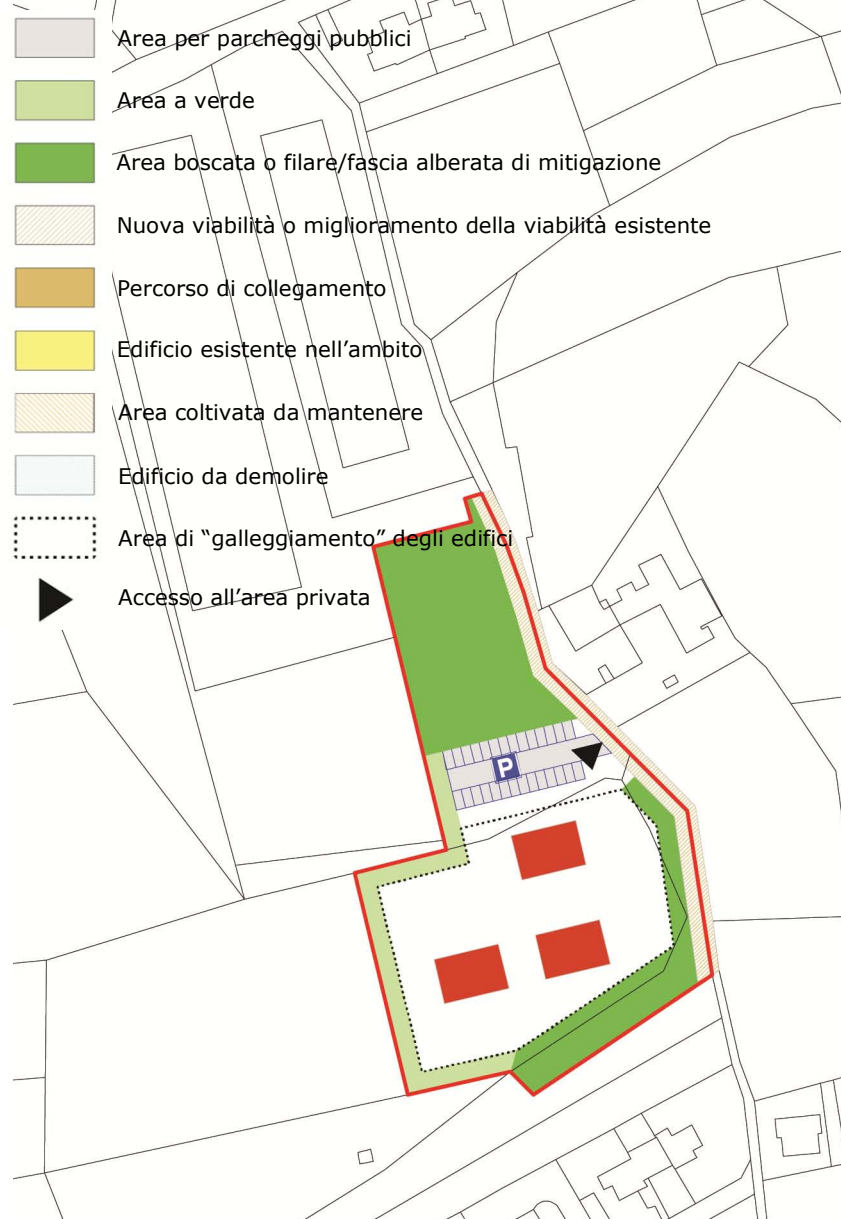
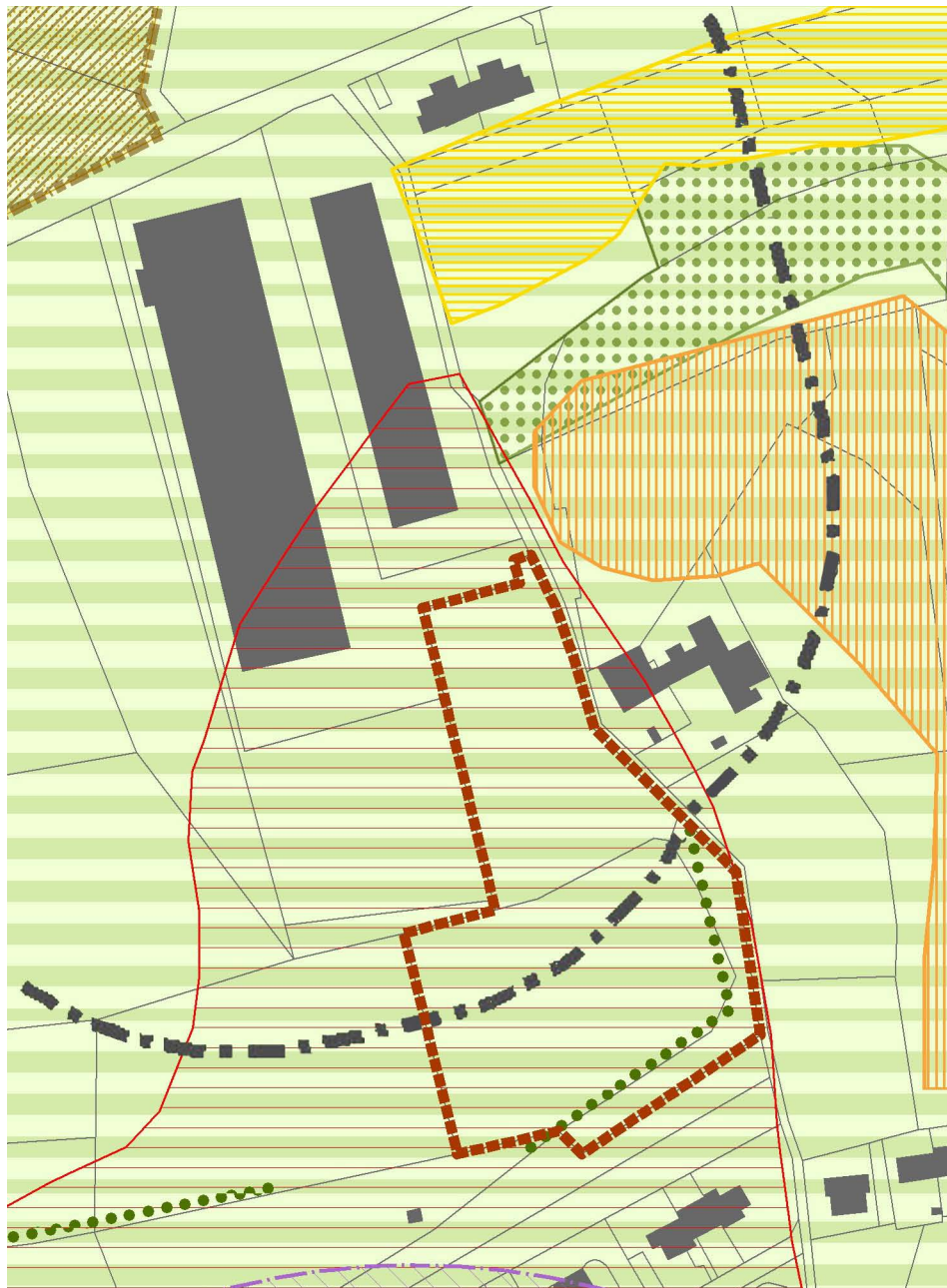


Tabella riassuntiva

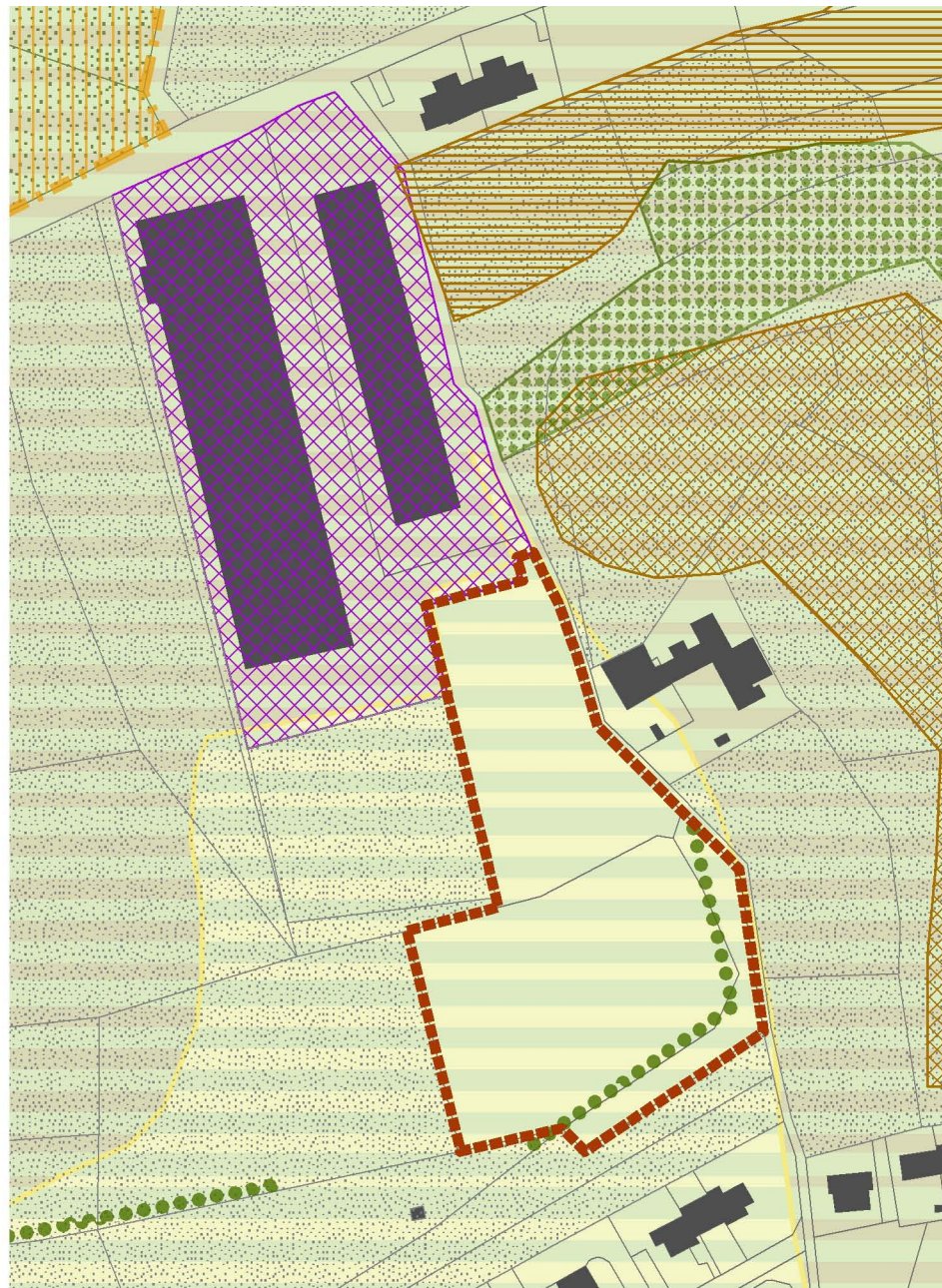
ATR 1 - CALZATURIFICIO		
Superficie ambito	8.670	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.156	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	3.468	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	23	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	624	mq
Superficie parcheggio pubblico	600	mq
Superficie percorso pubblico	880	mq
Totale servizi previsti	1.480	mq
Differenza servizi dovuti e previsti	+856	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

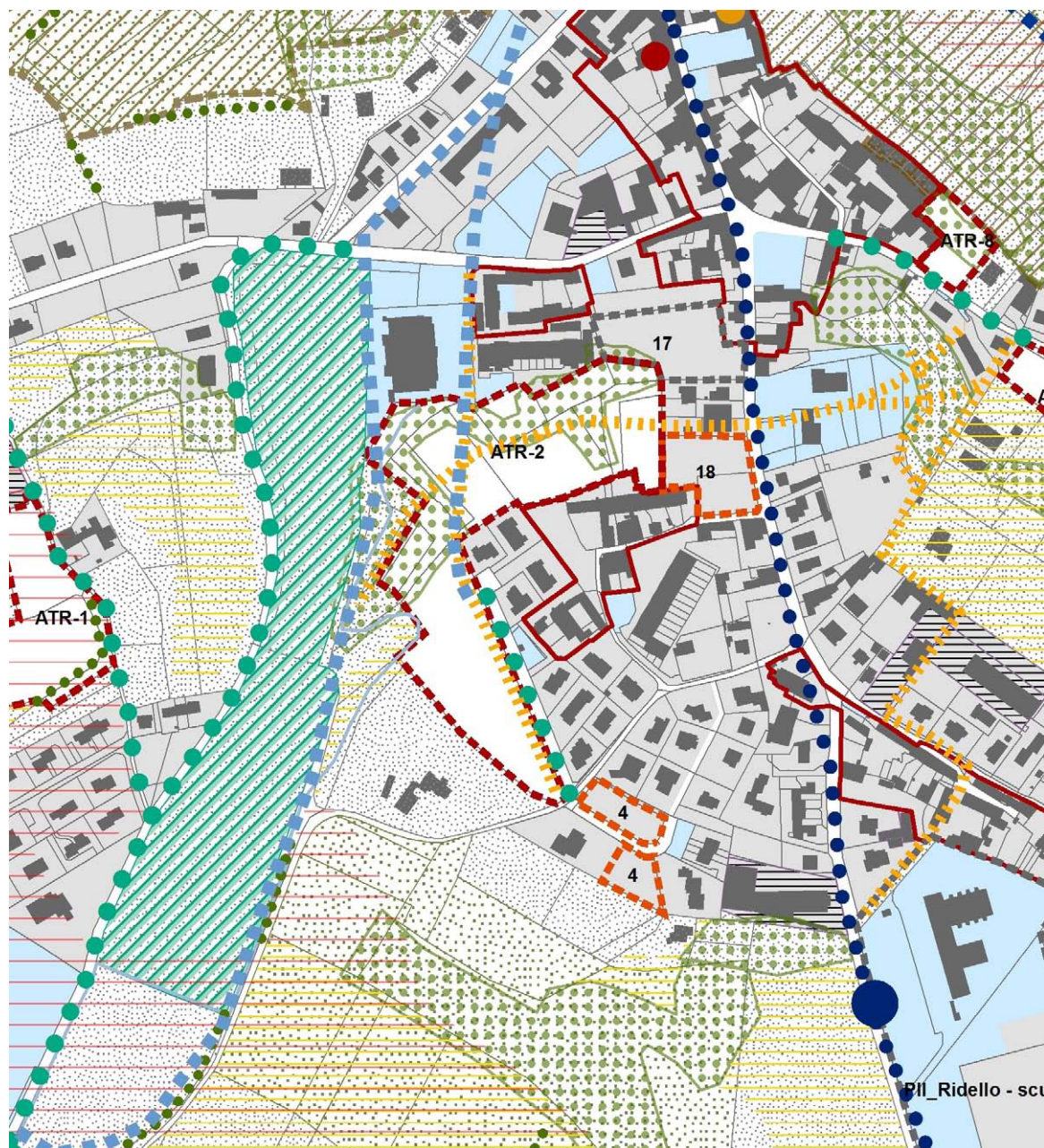


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



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

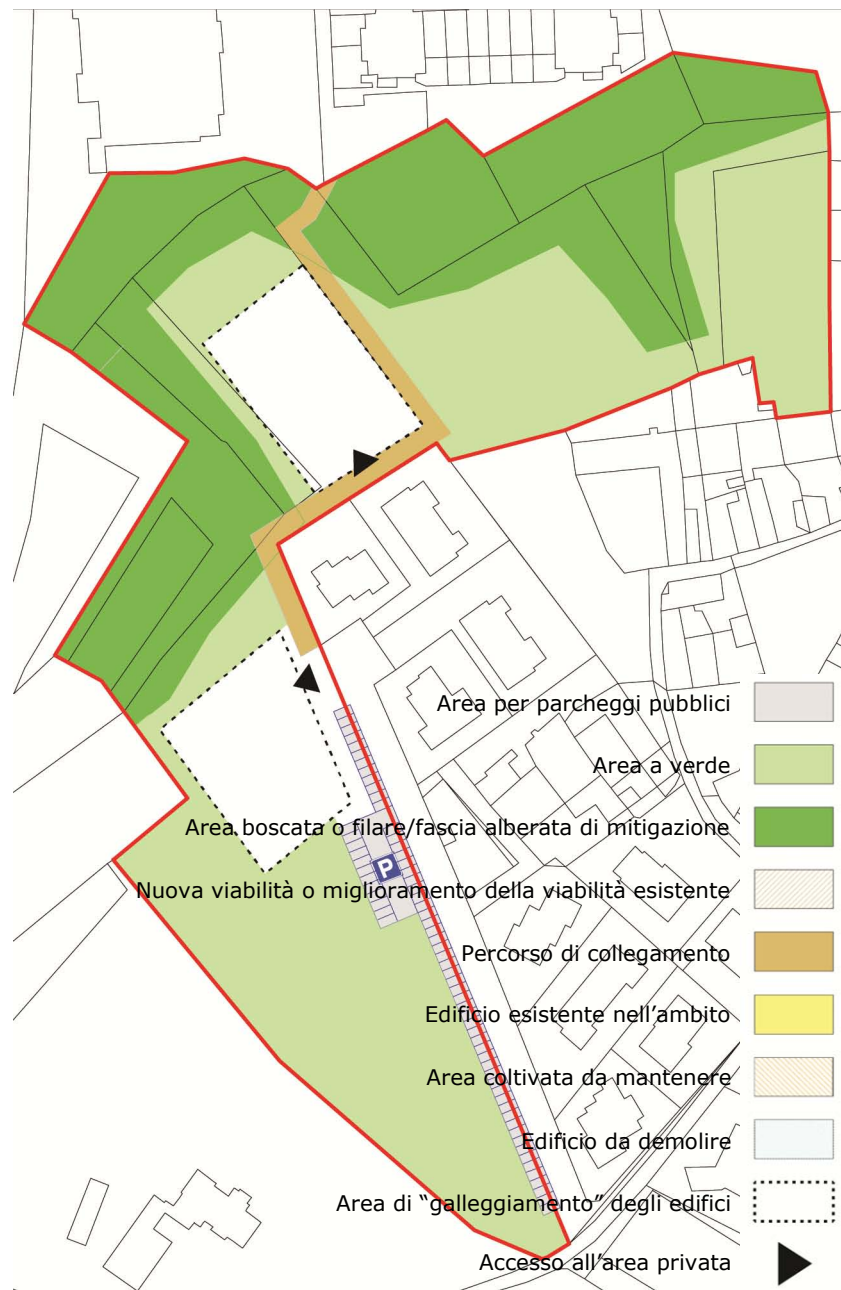
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

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)

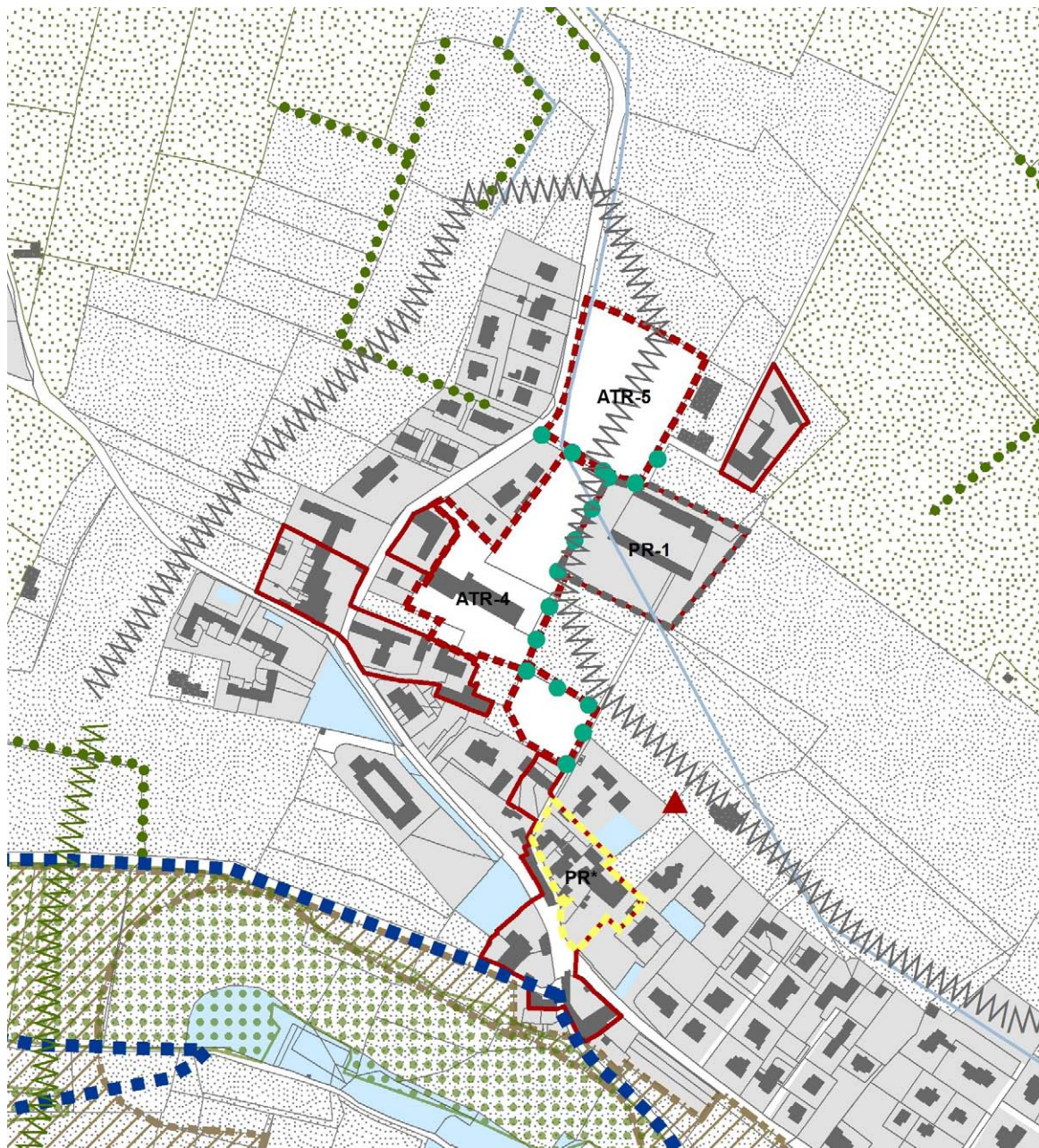


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



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:

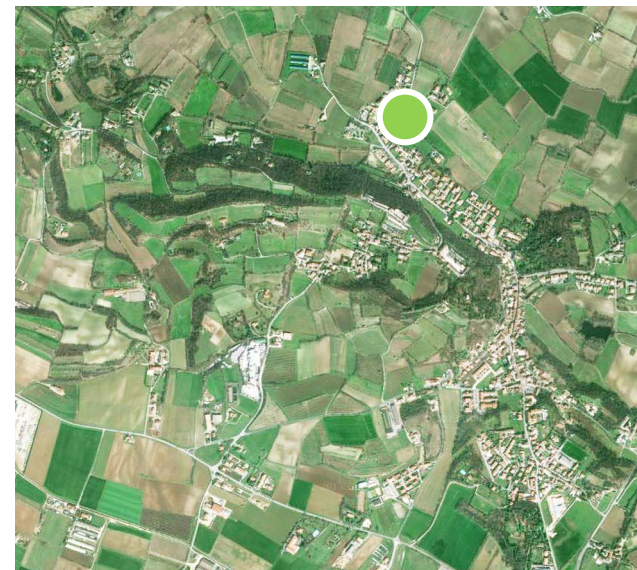
1. la realizzazione di una strada che connetta via Staffolo a via Mulino.

Superficie ATR*: 13.913 mq

SLP esistente*: 1.115 mq

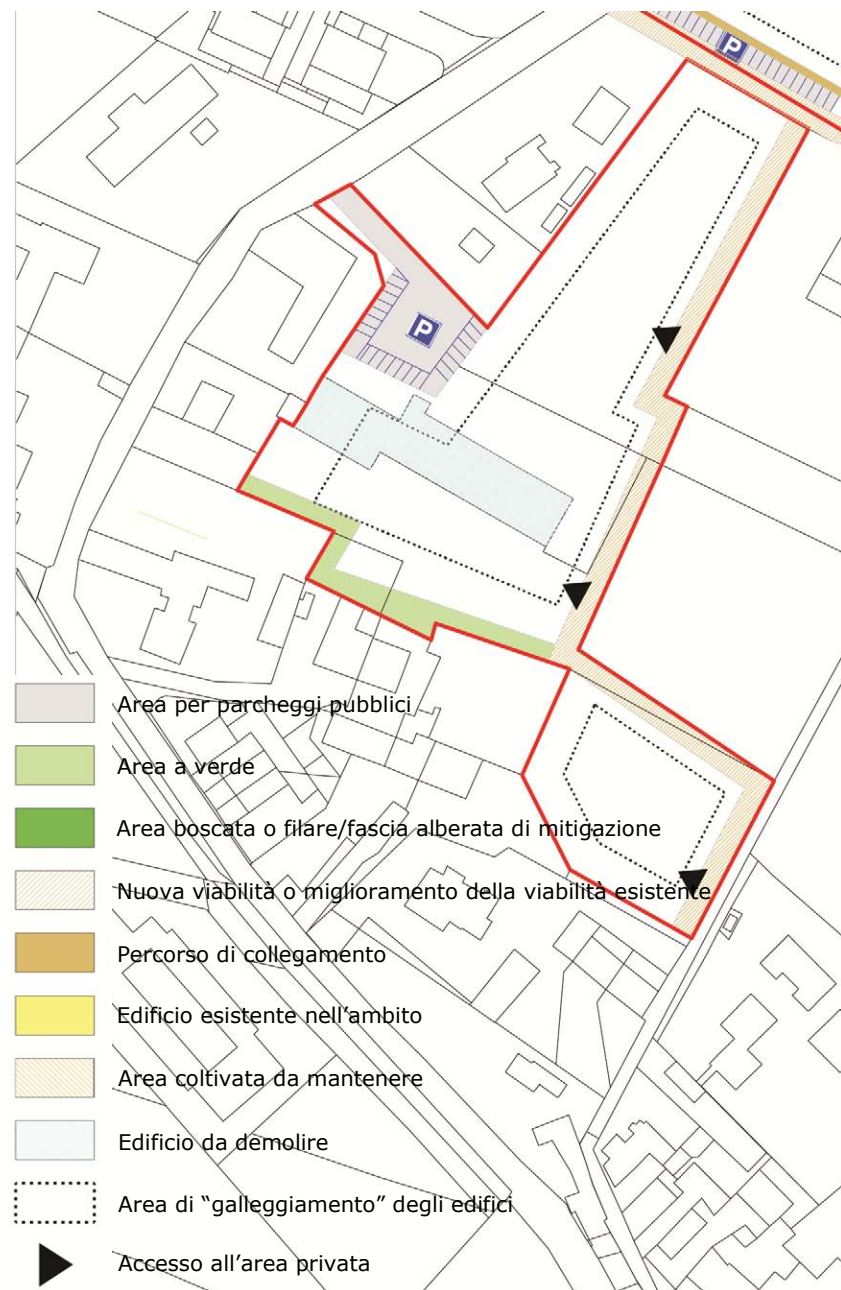
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

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.

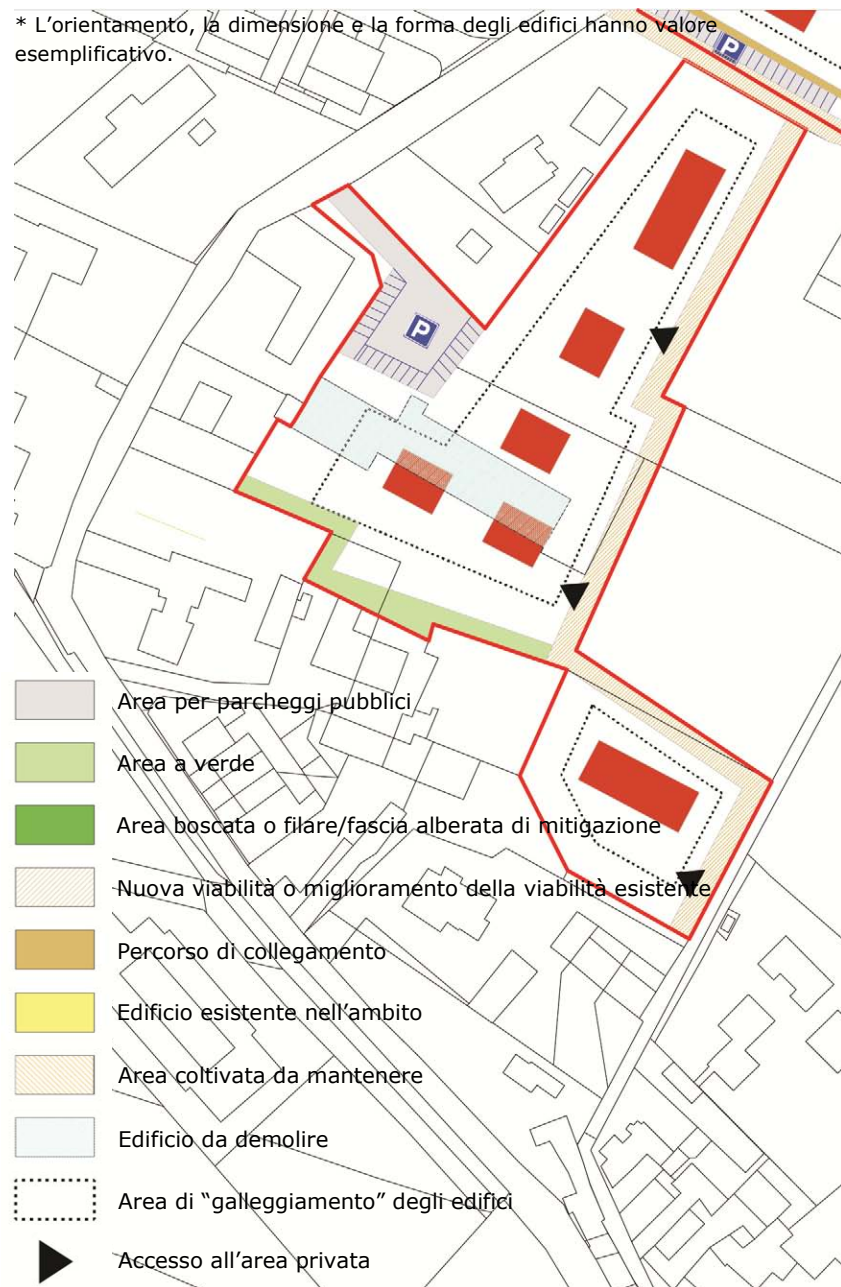


Tabella riassuntiva

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)

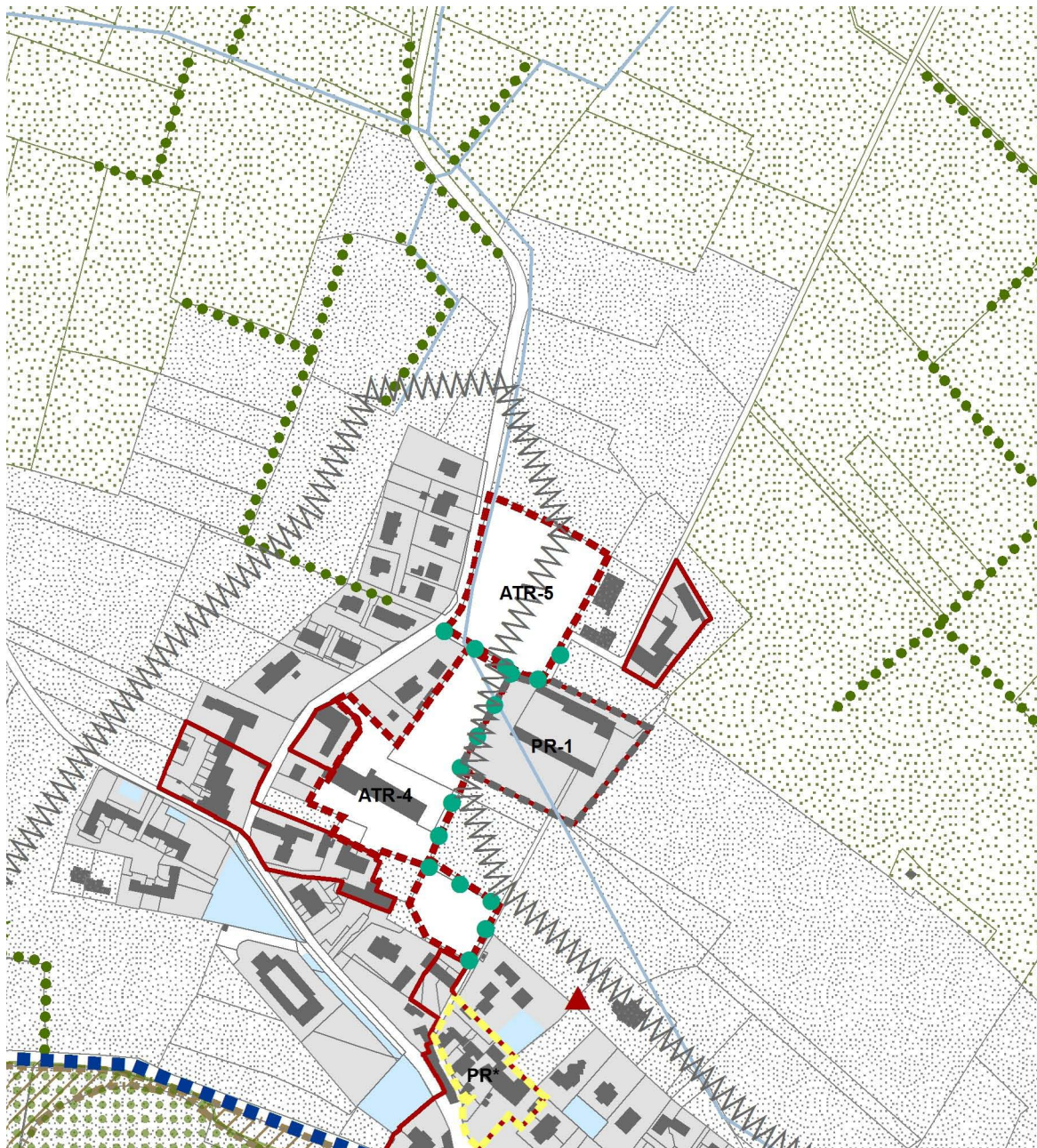


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



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

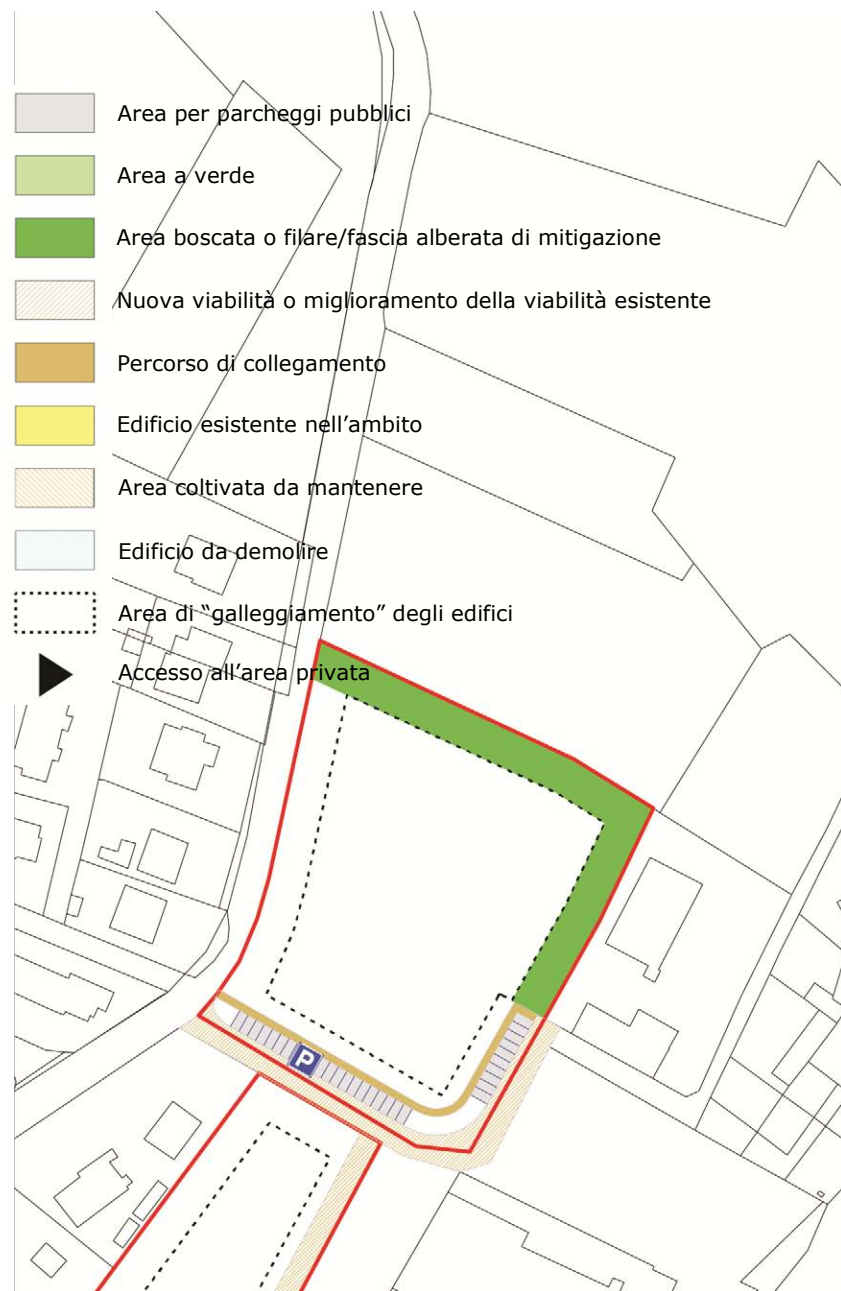
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

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.

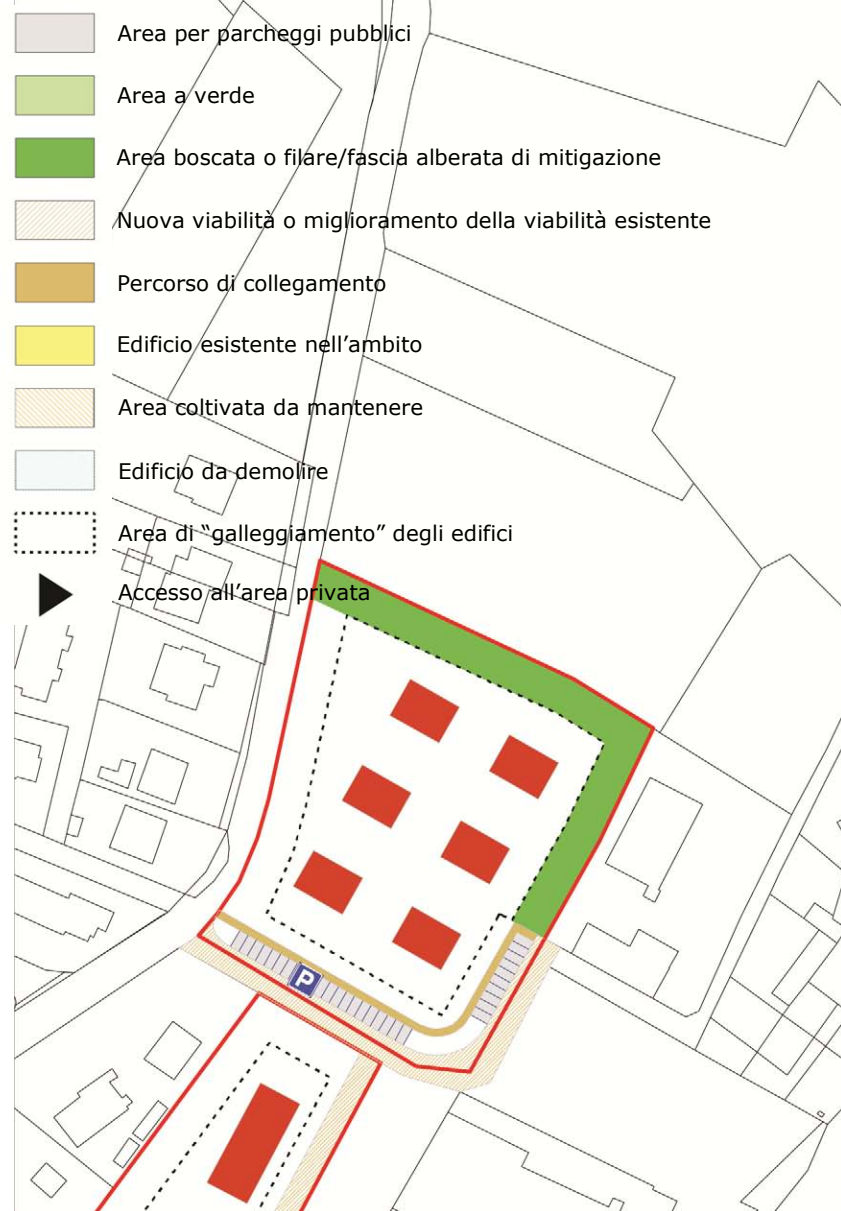


Tabella riassuntiva

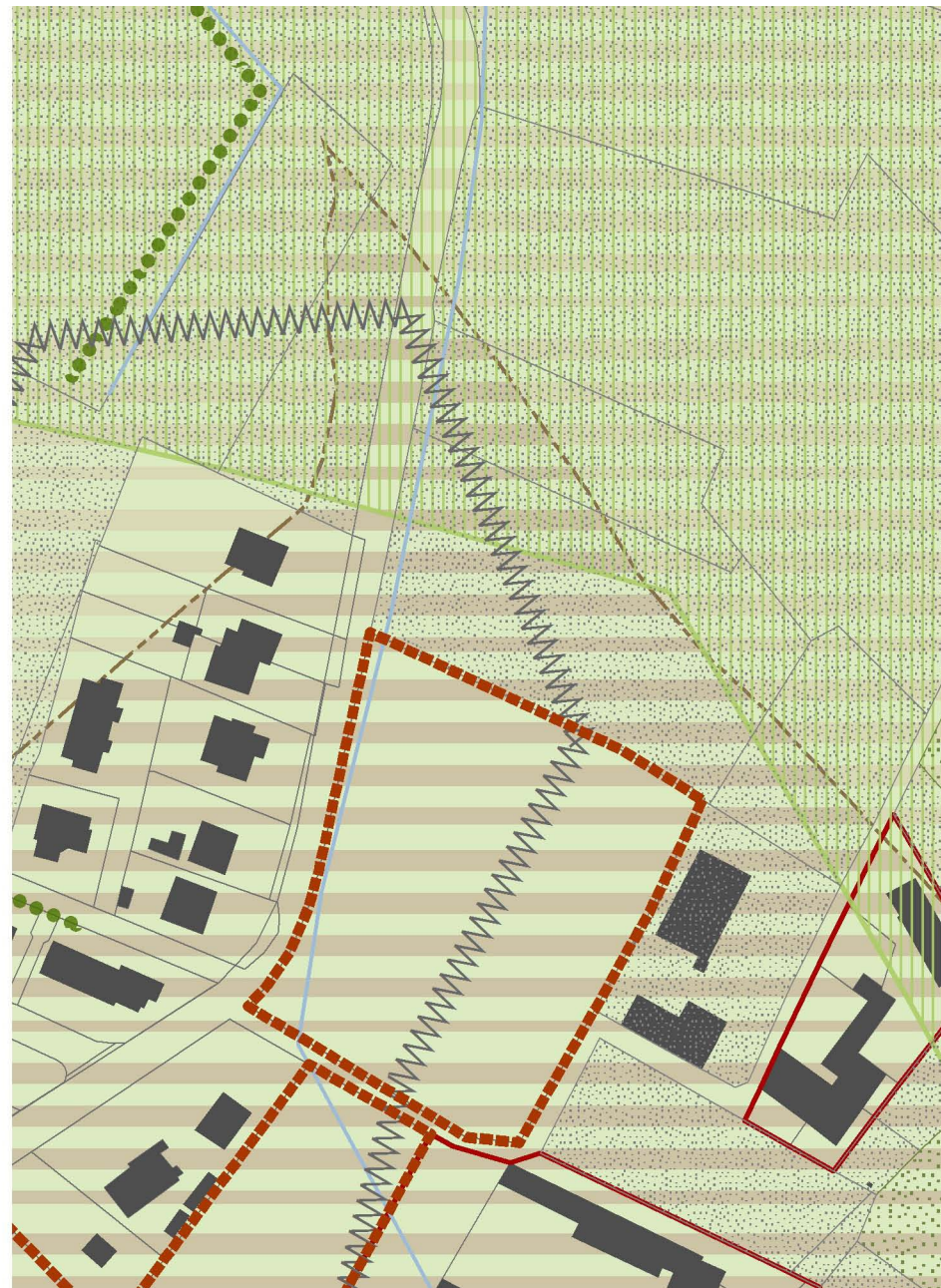
ATR 5 - STAFFOLO 2		
Superficie ambito	9.212	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.330	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	4.000	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	27	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	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)

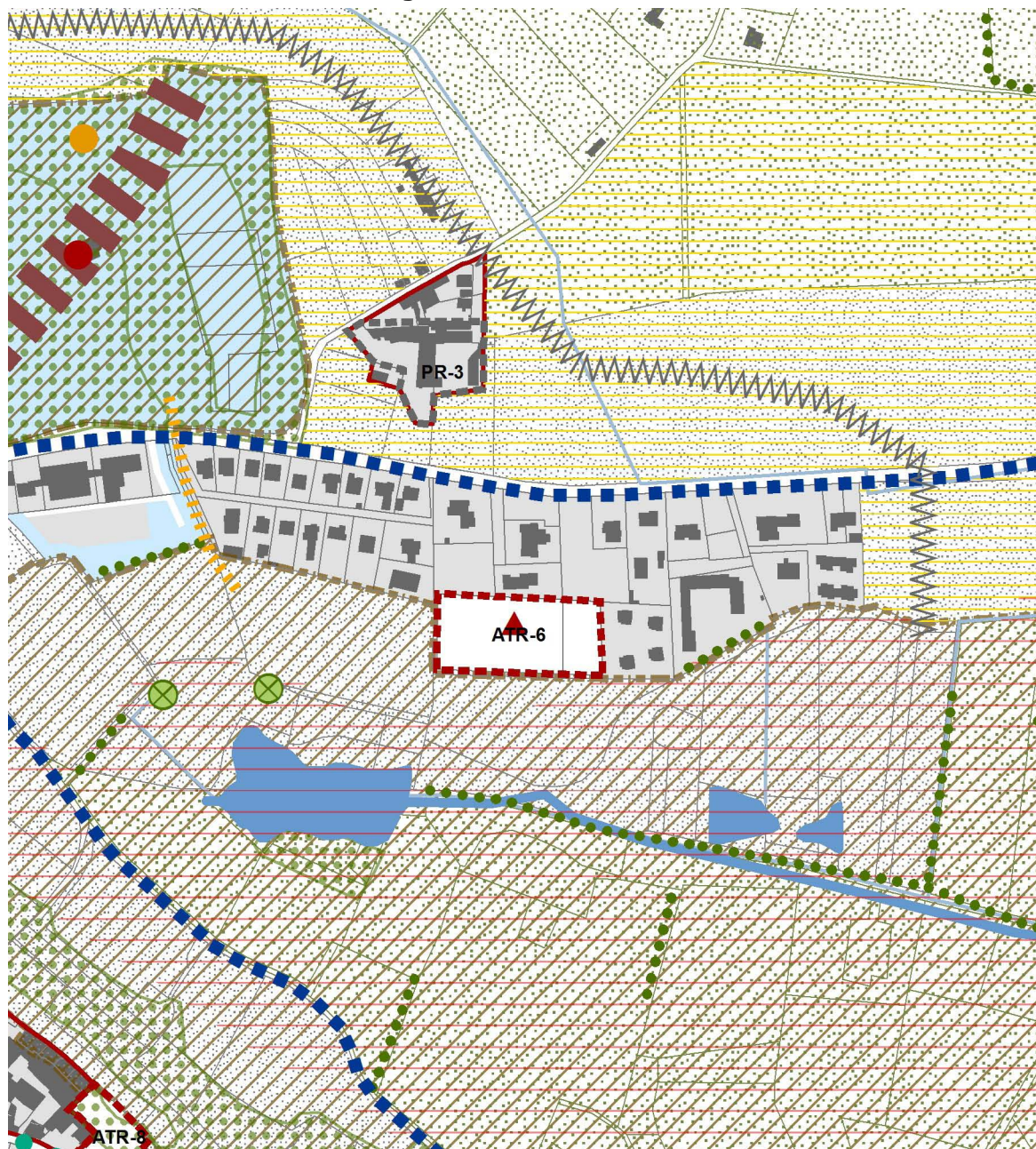


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

L'area si trova alle spalle della cortina edificata lungo via dei Francesi. È attualmente un'area non edificata raggiungibile da una strada esistente, che ne definisce il confine verso il PLIS a sud. A est dell'area è in corso di completamento un insediamento residenziale. La strada può costituire un ulteriore collegamento verso il PLIS.

Superficie ATR*: 6.780 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 a cui accedere attraverso la strada esistente ai fini di collegare via dei Francesi all'area del PLIS per migliorarne la fruizione;
2. la realizzazione di un parcheggio pubblico che permetterà di accedere al PLIS e sarà di servizio all'area residenziale;
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 quella 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 o di compensazioni o cessione di beni immobili come l'edificio vicino all'attuale sede comunale, per finalità di pubblico interesse.

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

Dato che l'area ricade internamente all'interno della fascia di tutela per fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde ex art. 142 d.lgs. 42/2004, per effettuare la trasformazione sarà obbligatorio acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

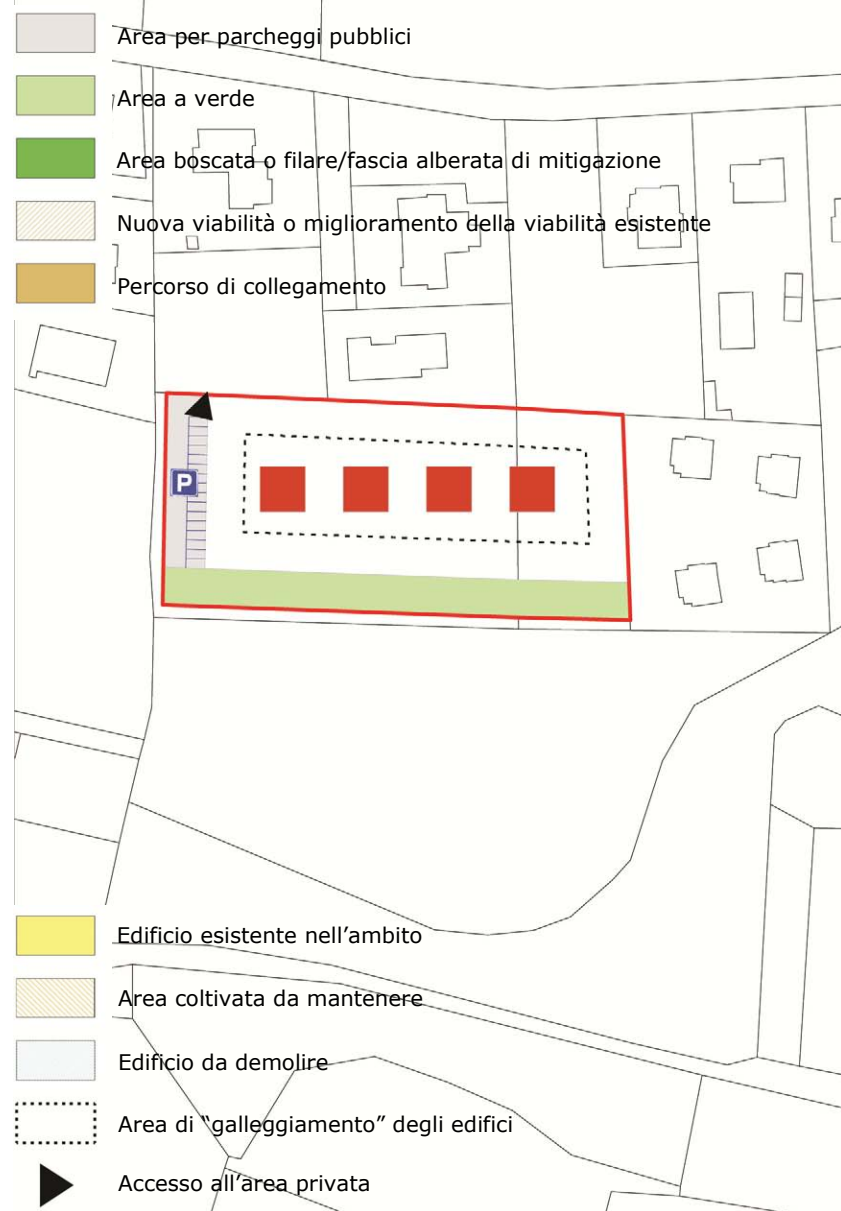
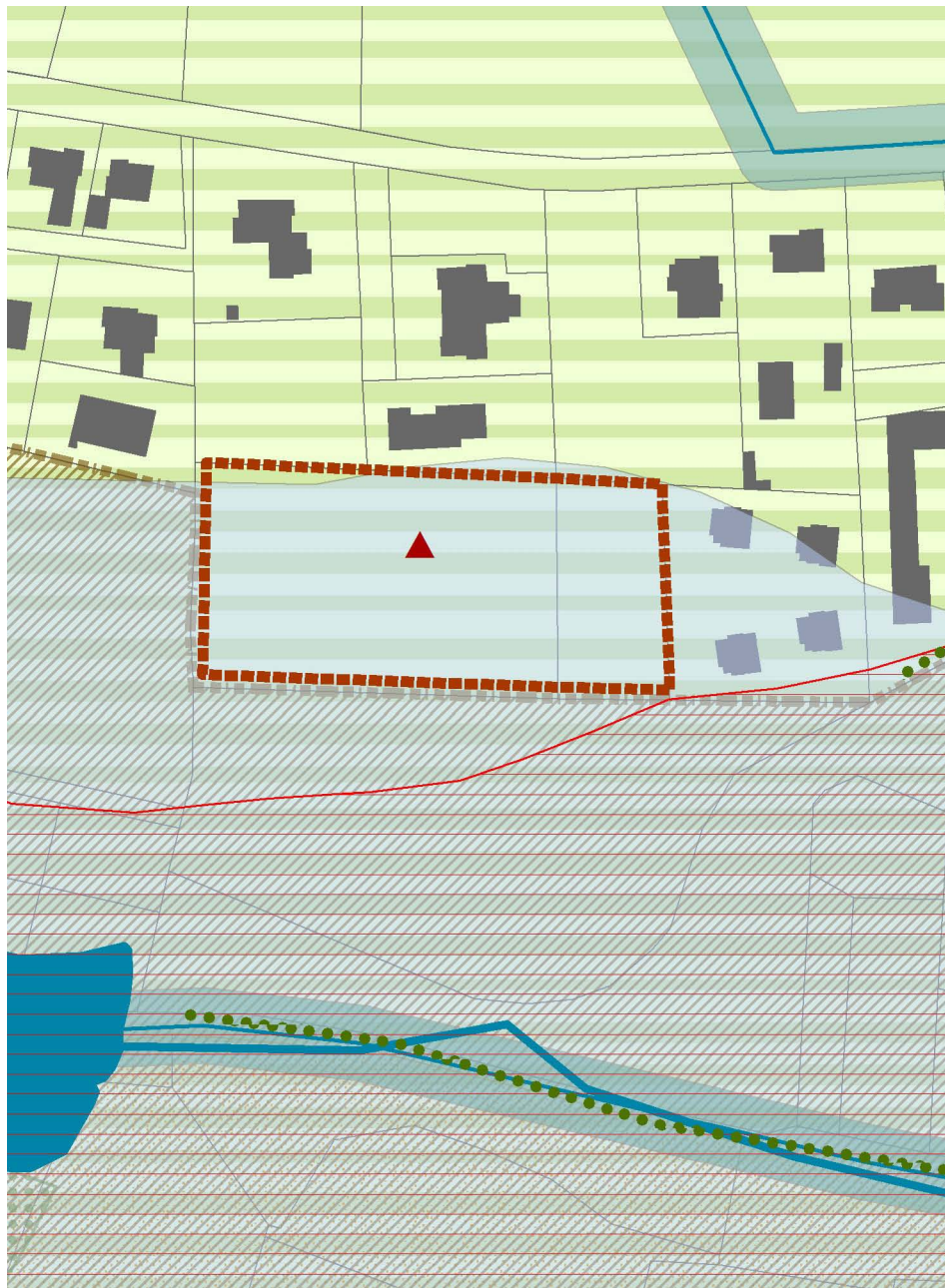


Tabella riassuntiva

ATR 6 - VIA DEI FRANCESI		
Superficie ambito	6.780	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	880	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	2.640	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	18	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	486	mq
Superficie parcheggio pubblico	507	mq
Superficie fascia di rispetto	1.234	mq
Totale servizi previsti	1.741	mq
Differenza servizi dovuti e previsti	+ 1.255	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

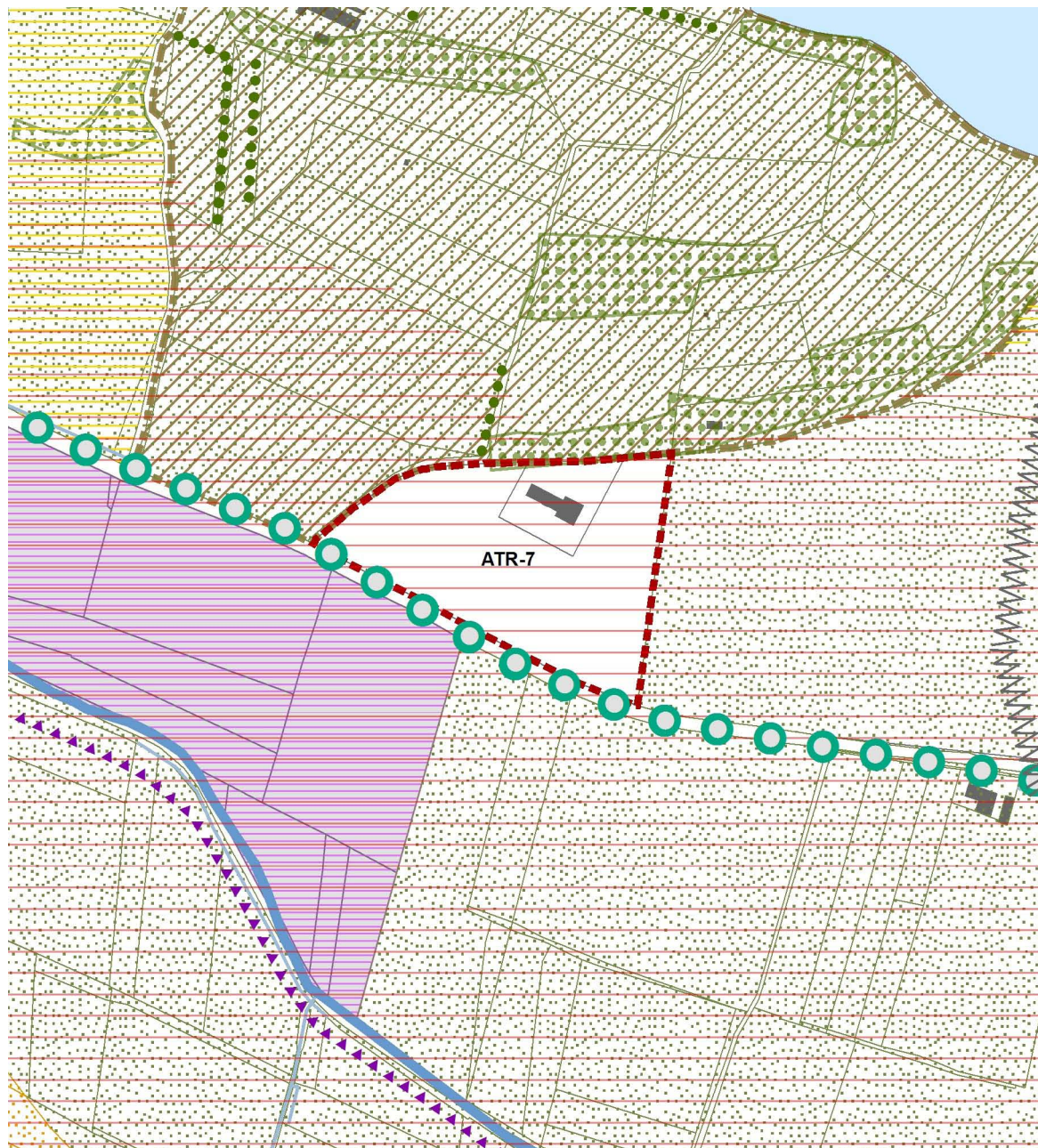


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



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

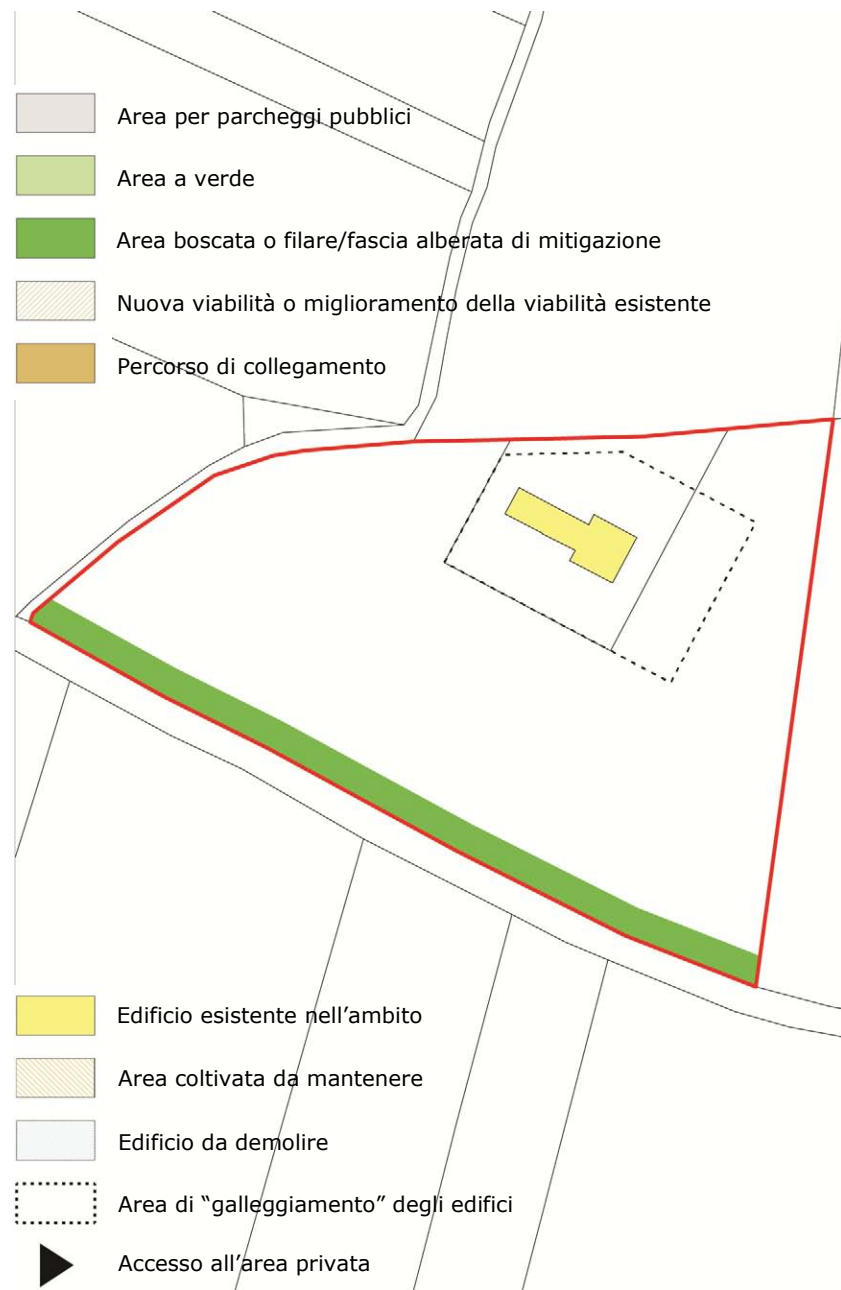
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

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)

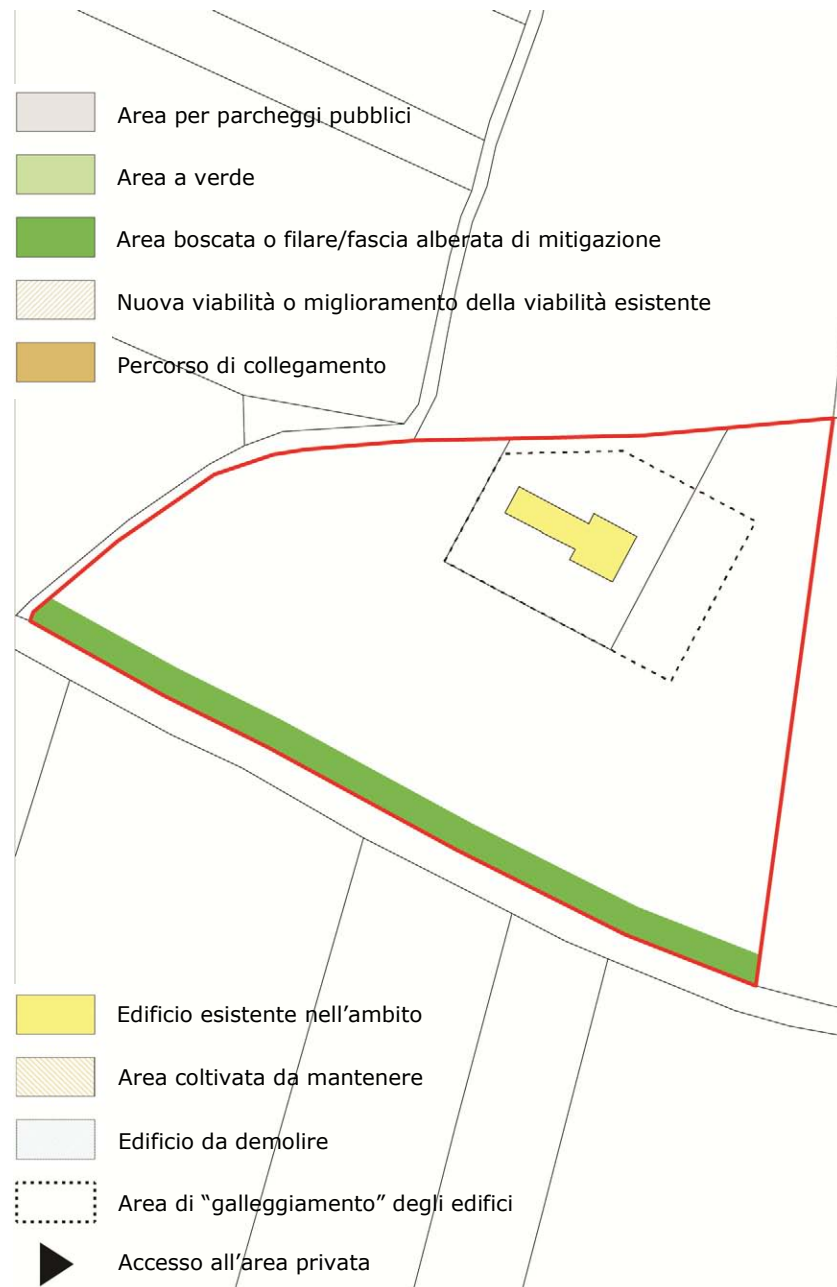
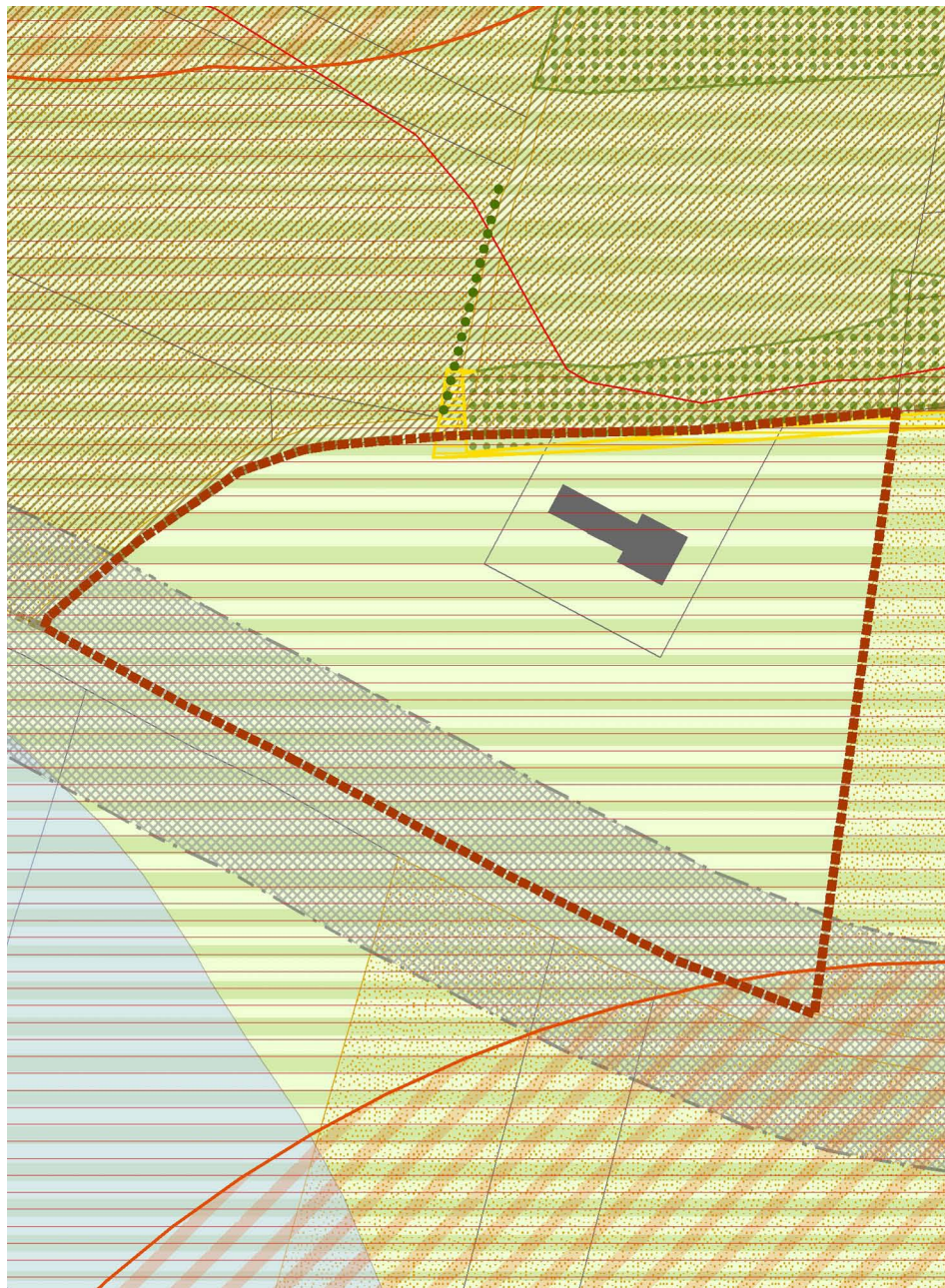


Tabella riassuntiva

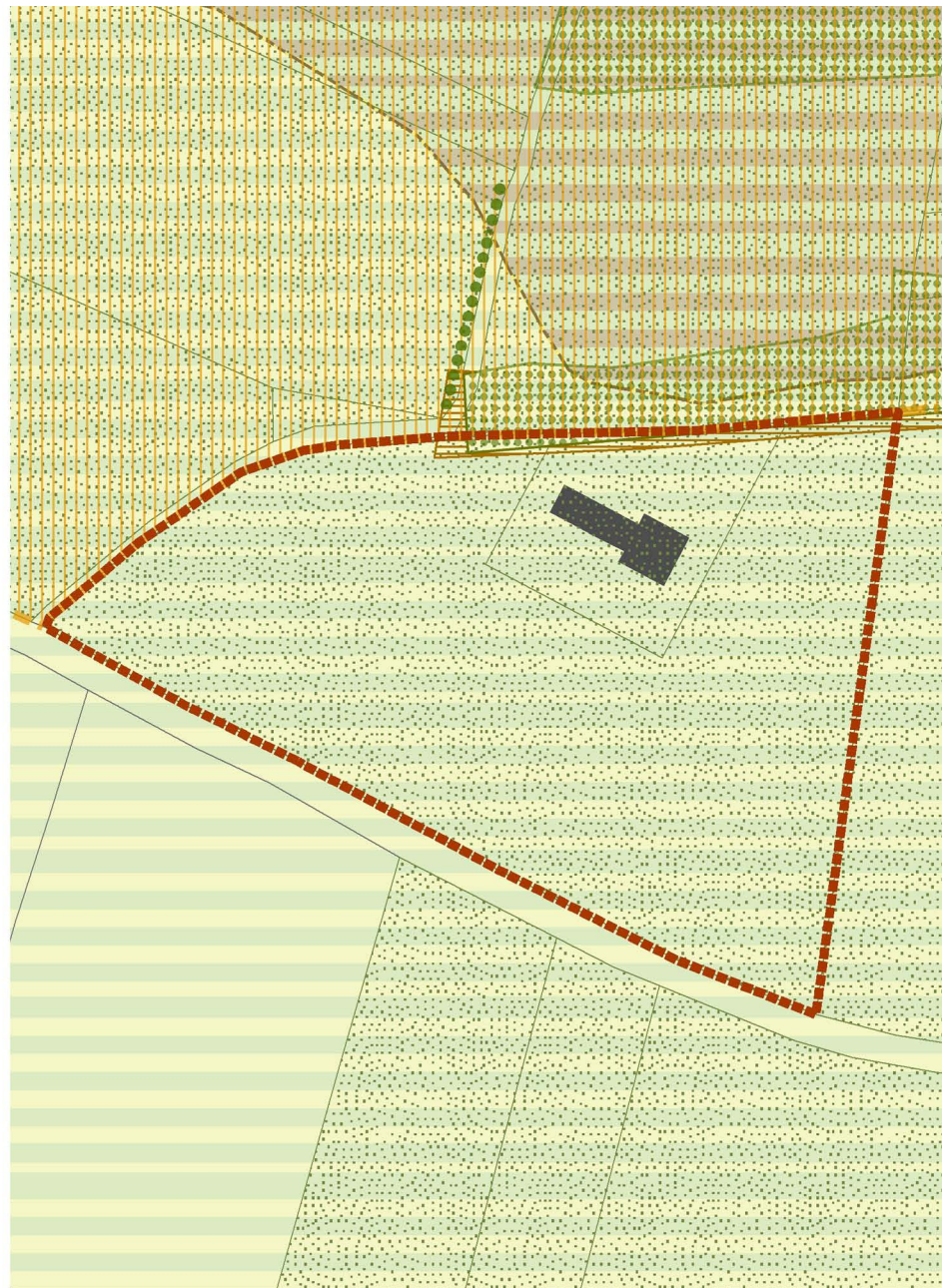
ATR 7 - SP12		
Superficie ambito	29.783	mq
SLP esistente	850	mq
SLP turistico-ricettiva (da realizzare)	850	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria turistico-ricettiva (da realizzare)	2.550	mc
Dotazione minima standard	1.700	mq
Area servizi dovuti	1.700	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

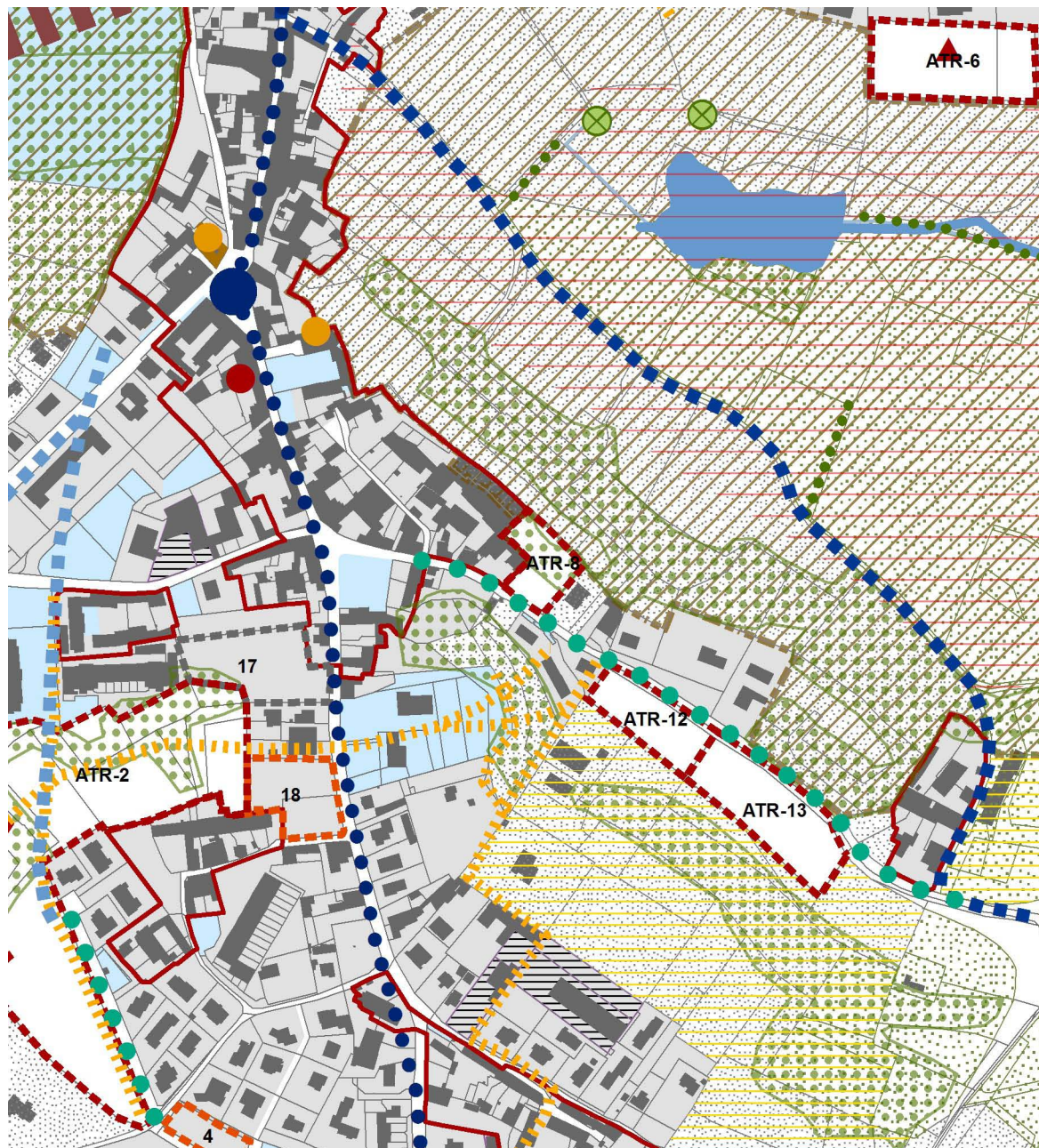


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

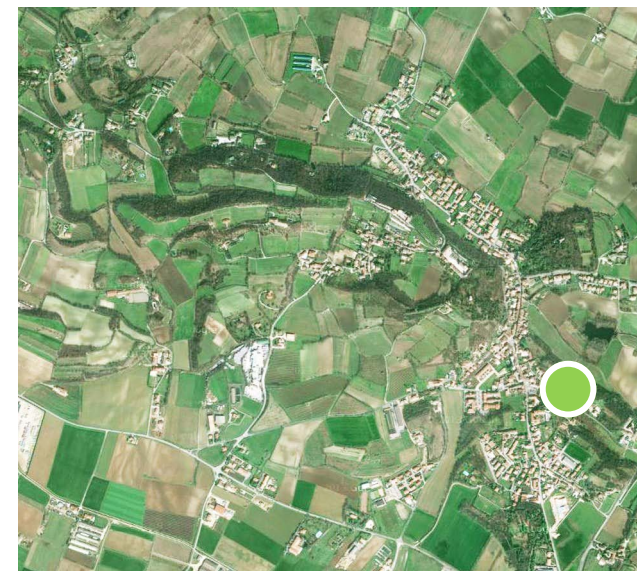
L'area è situata in via Valeggio e risulta circondata prevalentemente da tessuti residenziali. A nord confina con il PLIS di Solferino e risulta in buona parte boscata. L'area risulta inoltre rialzata (di circa 1,5 metri) rispetto alla quota stradale di via Valeggio e presenta una decisa pendenza nella parte confinante con il PLIS.

Superficie ATR*: 2.428 mq

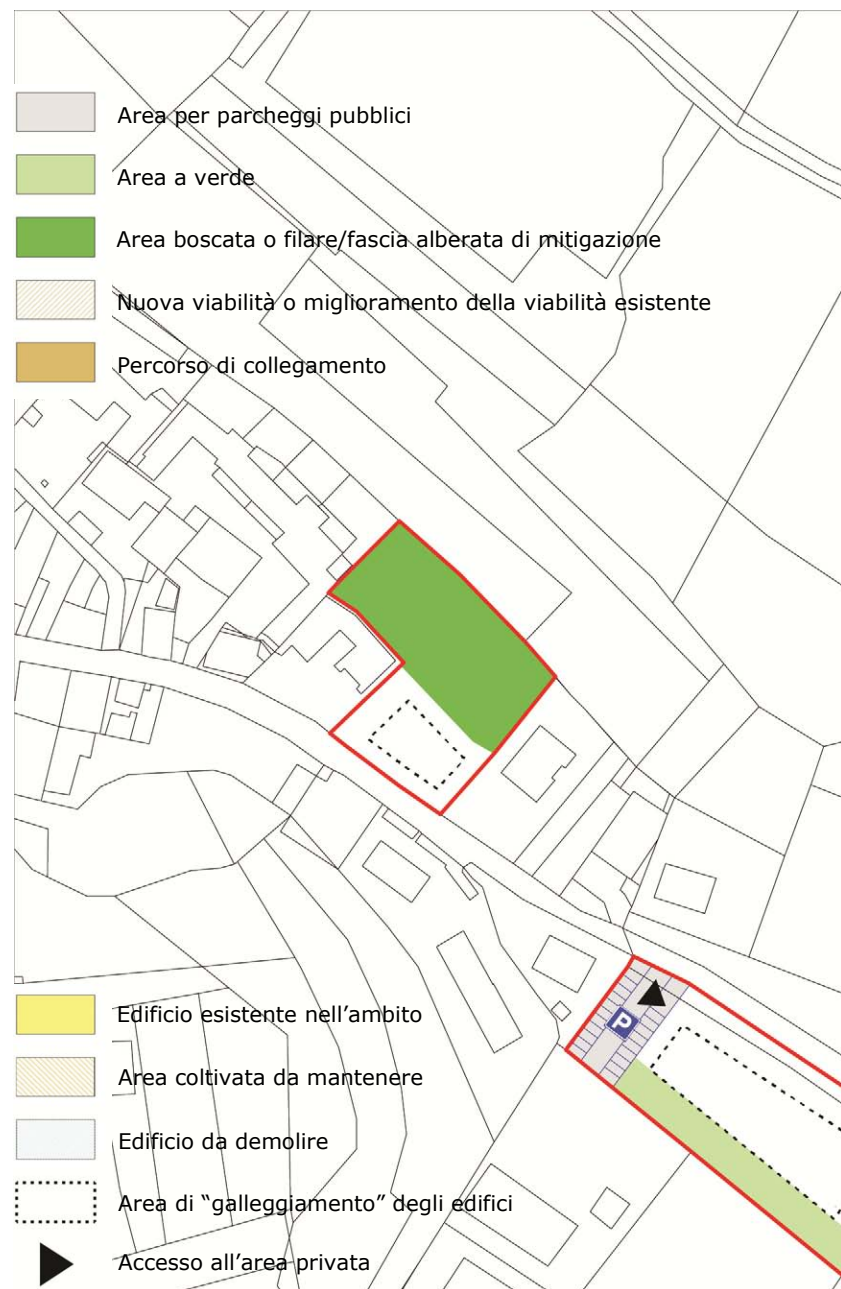
SLP esistente*: 0 mq

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

Localizzazione



Rappresentazione grafica (scala 1:2.000)



Strategia di intervento

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

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. la concentrazione della volumetria nella parte sud dell'ambito;
2. il mantenimento di una fascia di rispetto boscata tra l'area a sud in cui verrà realizzata la volumetria e il Parco Locale di Interesse Sovracomunale a nord;
3. la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
4. il rispetto della zona boscata esistente.

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. 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 quindi 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.

Dovrà essere prevista in fase esecutiva una verifica puntuale al fine di valutare le eventuali problematiche legate alle fasce di influenza degli impianti radiotelevisivi.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

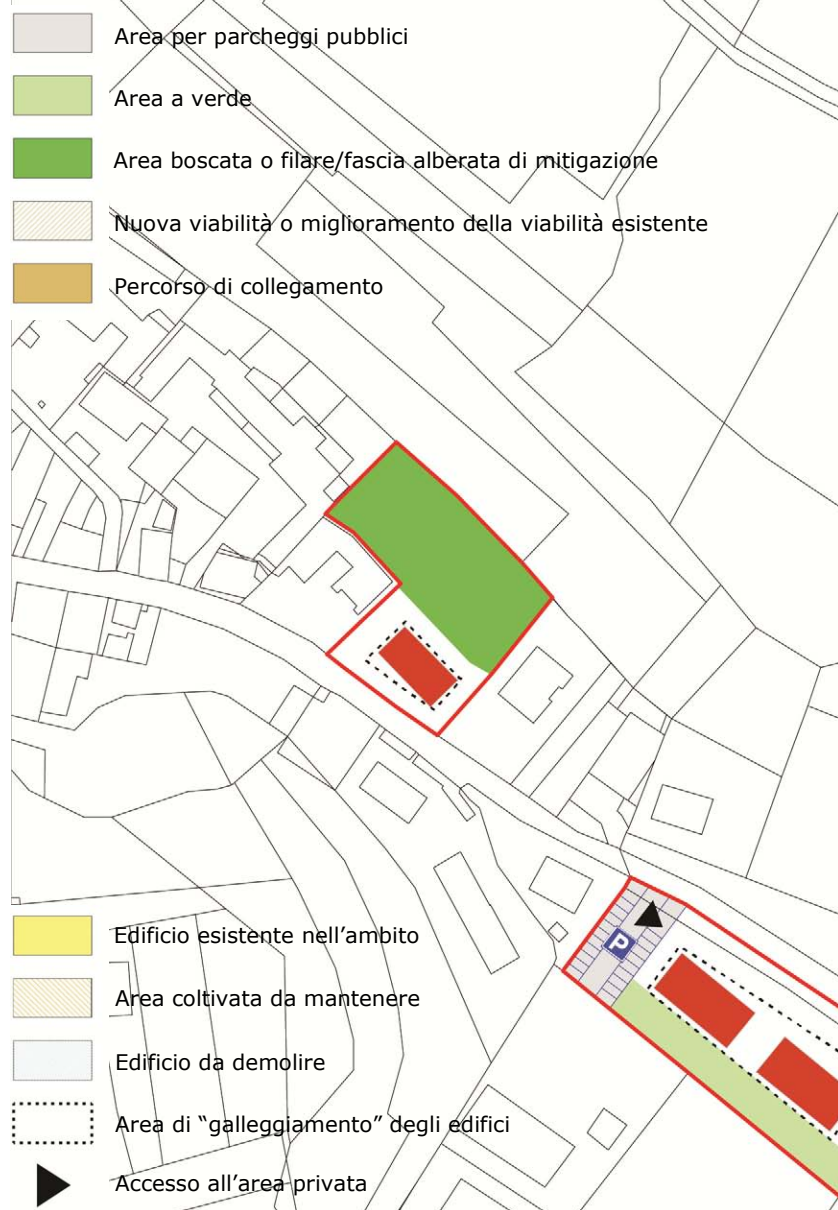
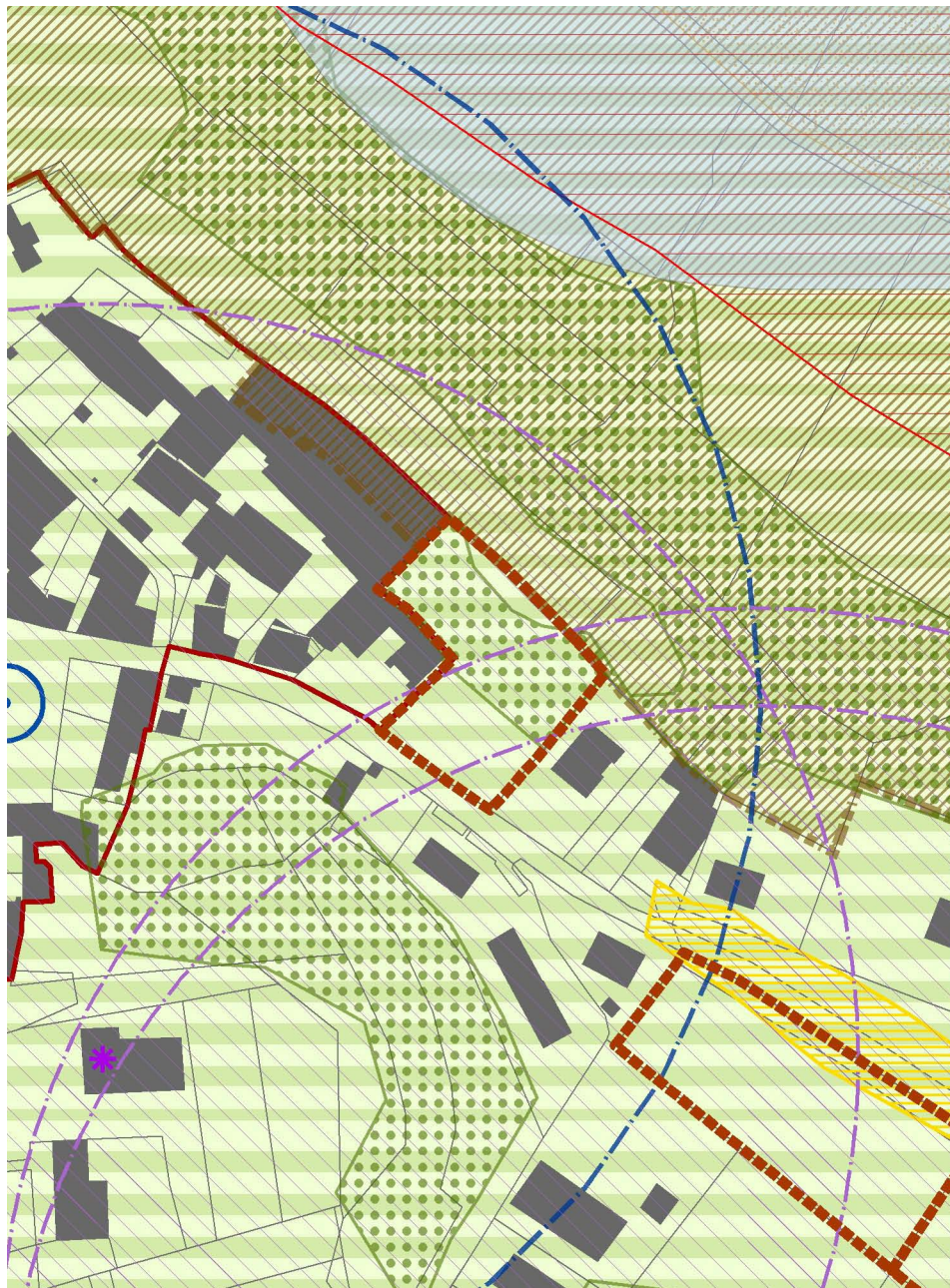


Tabella riassuntiva

ATR 8 - VIA VALEGGIO/1		
Superficie ambito	2.428	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	400	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	1.200	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	8	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	216	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

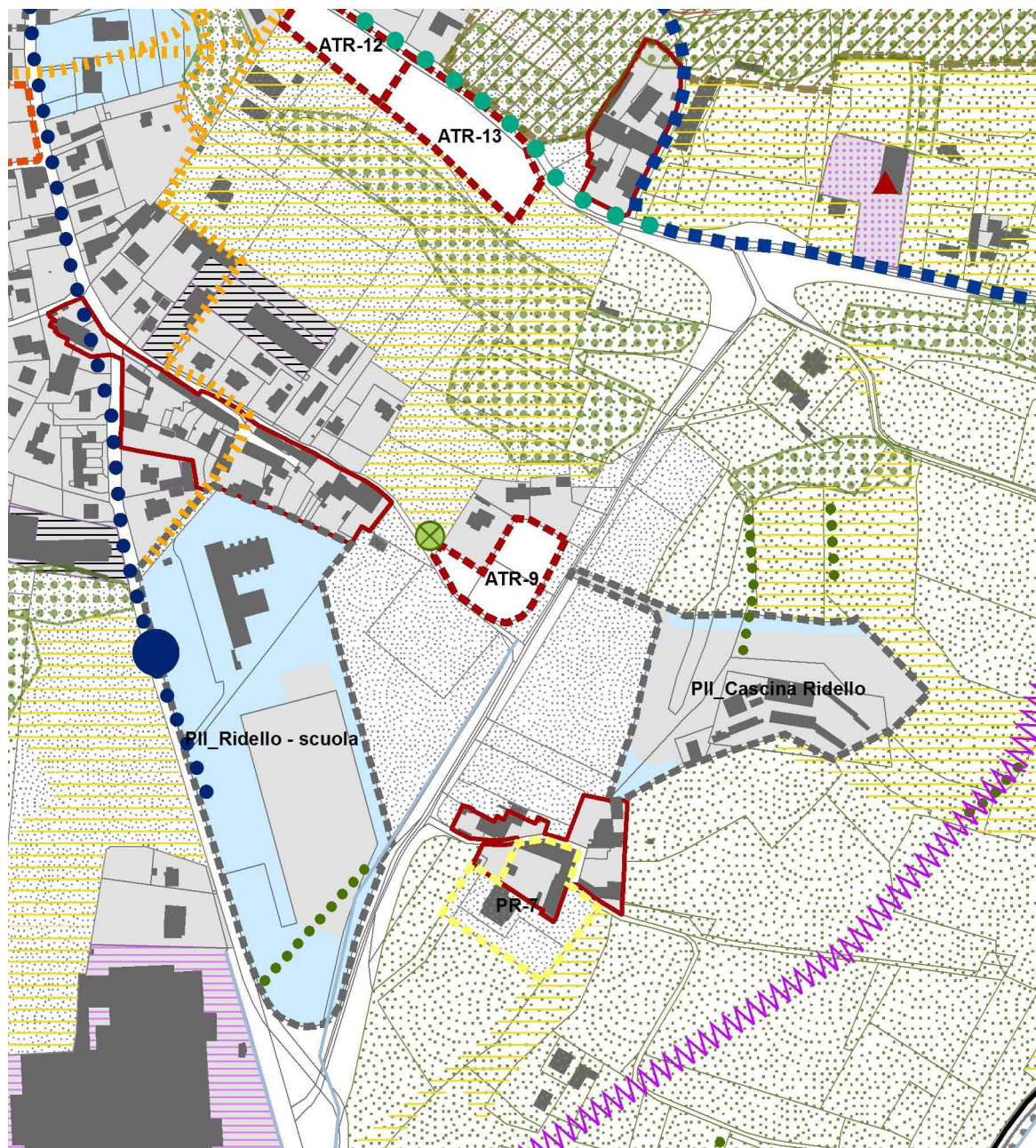


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

L'area è situata in via Ridello, vicino all'intersezione con la Strada Provinciale 8. Risulta attualmente ineditata e presenta, nella parte ovest, un vigneto.

Superficie ATR*: 3.892 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 residenziale.

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. il mantenimento delle coltivazioni esistenti nella parte ovest dell'ambito;
2. il mantenimento di un'area di rispetto tra la SP8 e l'ambito costruito da considerare come una zona verde atta anche a tutelare il nuovo insediamento dal rumore e dalle polveri prodotte dal traffico veicolare delle strade limitrofe attraverso adeguate opere di mitigazione;
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. 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 quindi 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.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

 Area per parcheggi pubblici

 Area a verde

 Area boscata o filare/fascia alberata di mitigazione

 Nuova viabilità o miglioramento della viabilità esistente

 Percorso di collegamento

 Edificio esistente nell'ambito

 Area coltivata da mantenere

 Edificio da demolire

 Area di "galleggiamento" degli edifici

 Accesso all'area privata

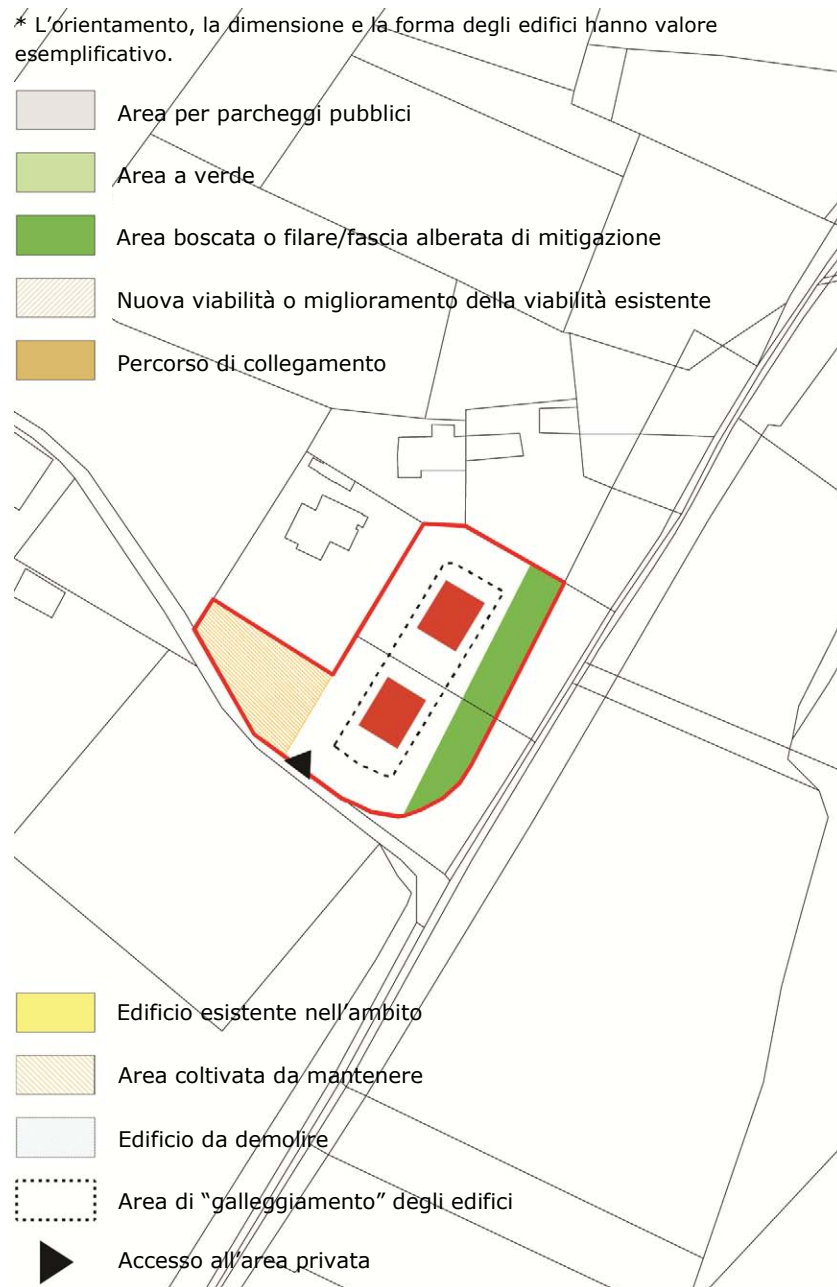


Tabella riassuntiva

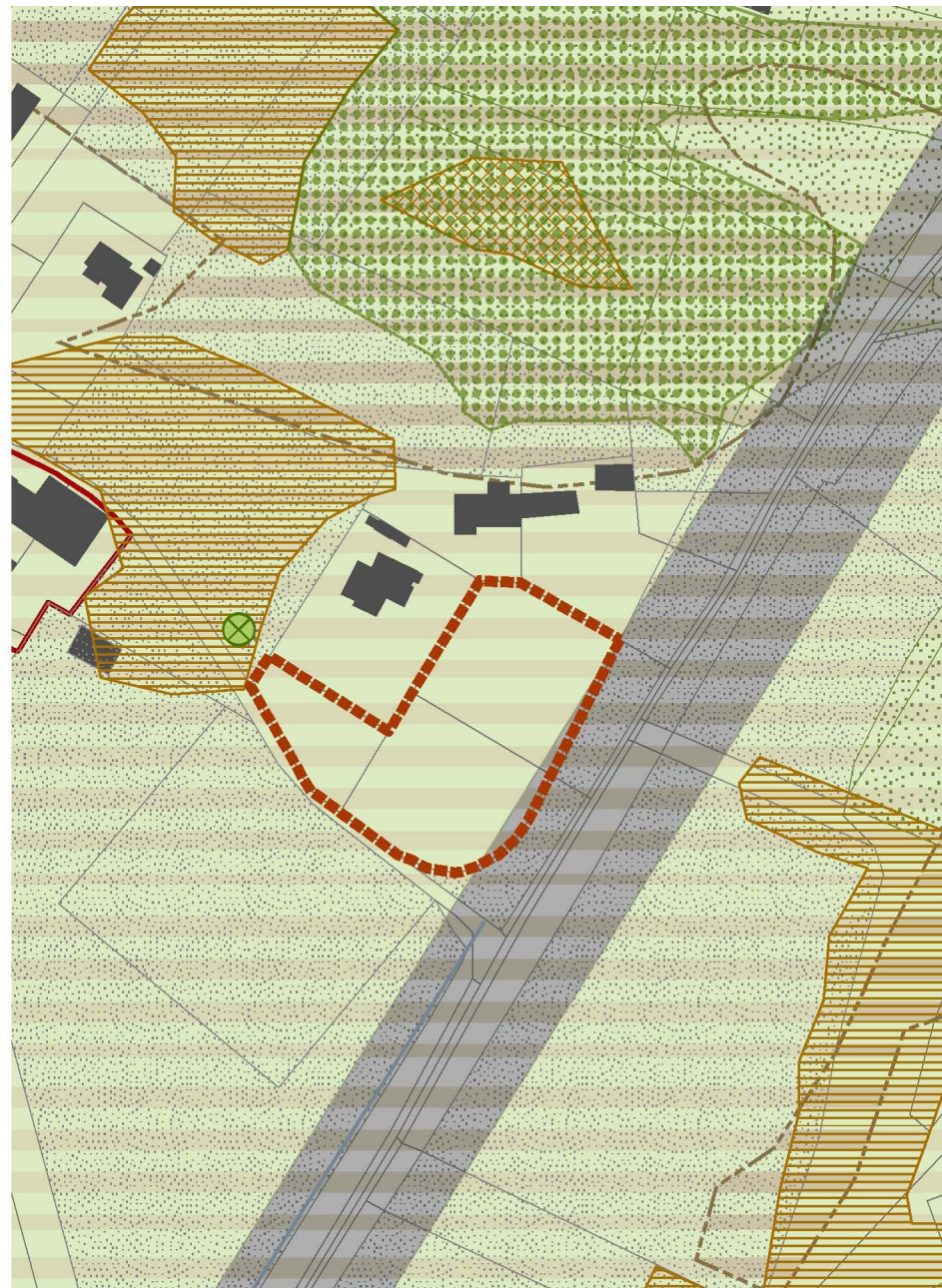
ATR 9 - VIA RIDELLO		
Superficie ambito	3.892	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	664	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	1.990	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	13	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area servizi dovuti	351	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

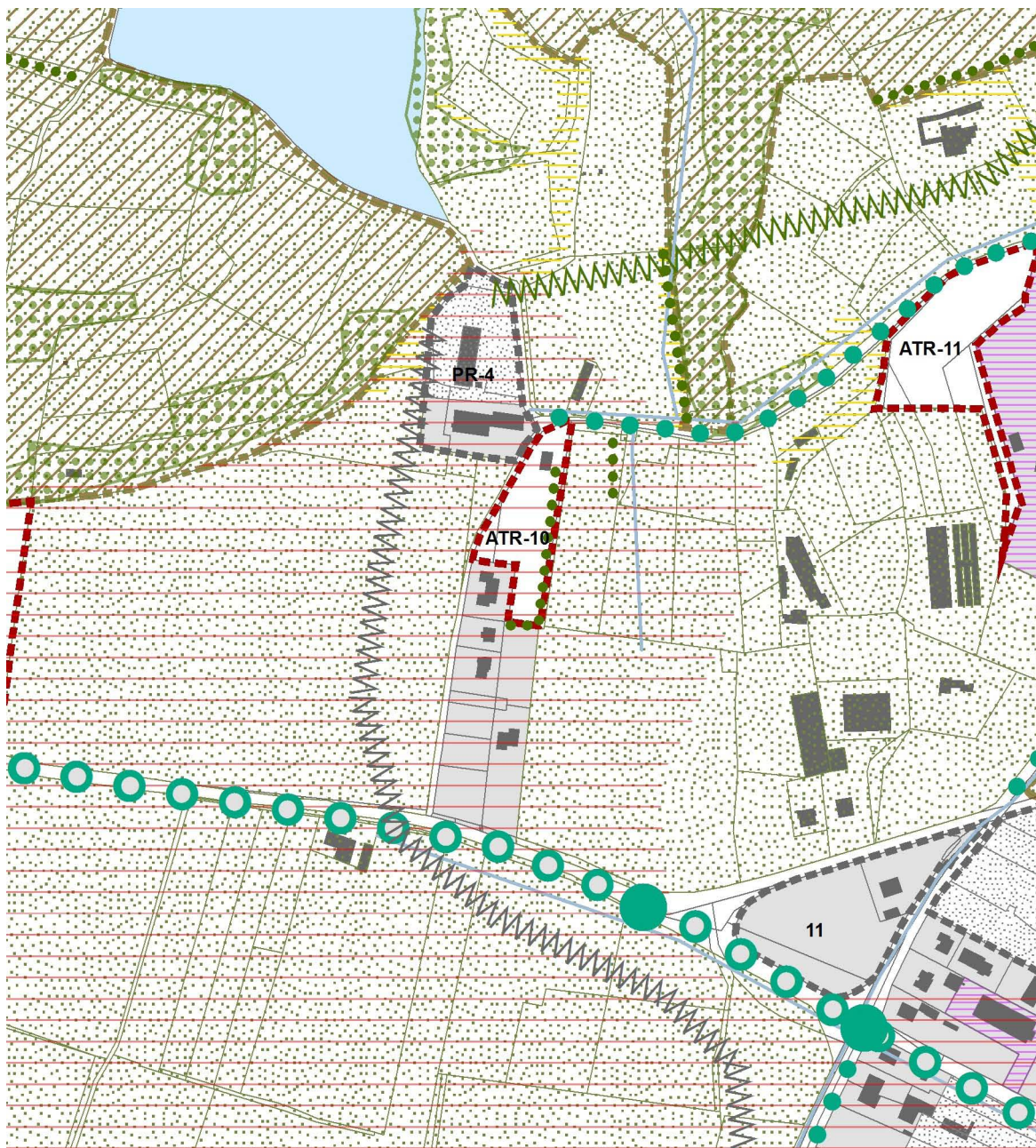


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

L'area è situata in via Piridello e risulta attualmente ineditificata ad eccezione di una piccola costruzione ad uso agricolo. Lungo i confini sud e est dell'ambito è presente un filare alberato, lungo il confine ovest un vigneto.

Superficie ATR*: 5.284 mq

SLP esistente*: 100 mq

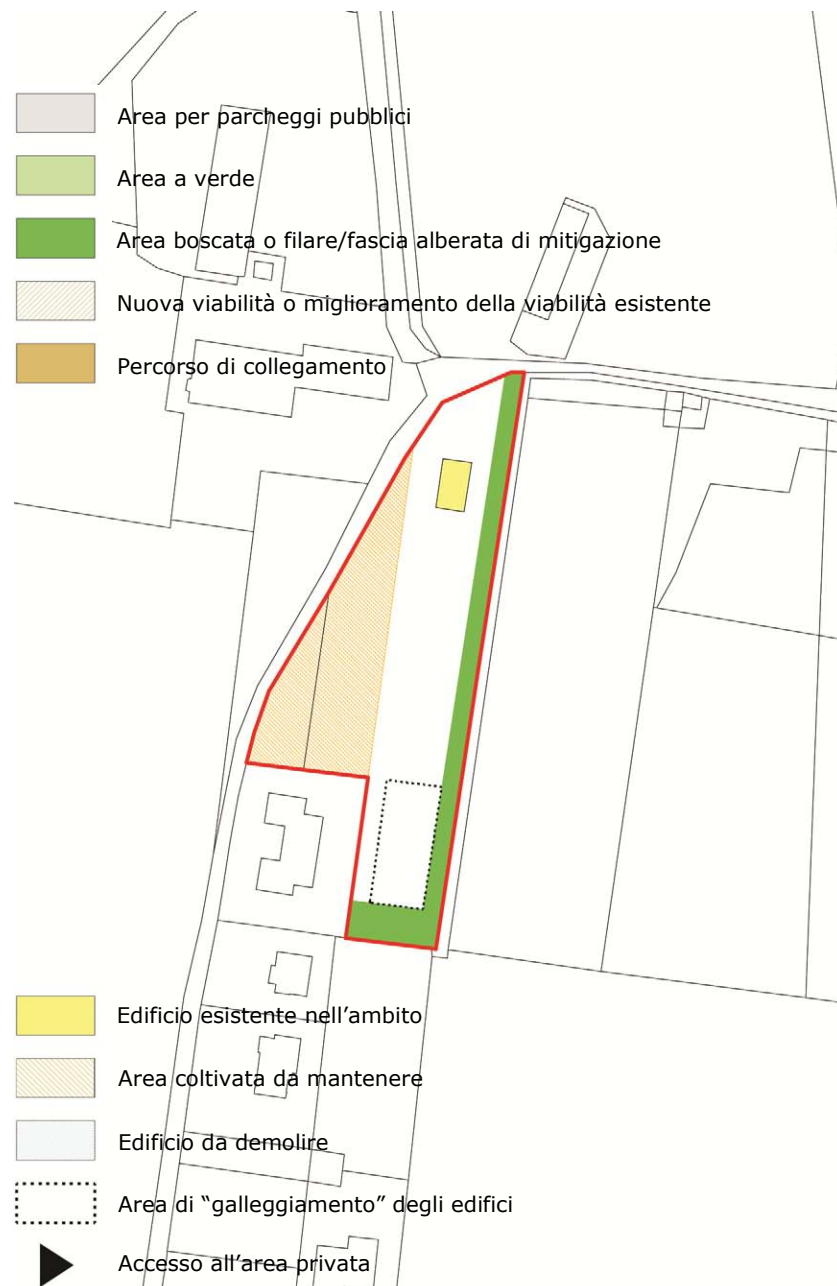
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

Localizzazione



Piano idea

Rappresentazione grafica (scala 1:2.000)



Strategia di intervento

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

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. la concentrazione della volumetria aggiuntiva nella parte sud dell'ambito, nelle vicinanze degli edifici residenziali esistenti;
2. il mantenimento delle coltivazioni esistenti nella parte ovest dell'ambito;
3. il mantenimento del filare alberato a sud e ad est dell'ambito;
4. la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
5. la riqualificazione della strada a nord-ovest del comparto (via Piridello).

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.

A causa della morfologia dei terreni, si assume come quota zero di progetto e per il calcolo dei volumi la quota media della sede stradale a nord-ovest del comparto.

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. In alternativa alla riqualificazione di via Piridello, i proprietari potranno concordare con l'Amministrazione Comunale il versamento di un importo corrispondente ai costi delle opere richieste. 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.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

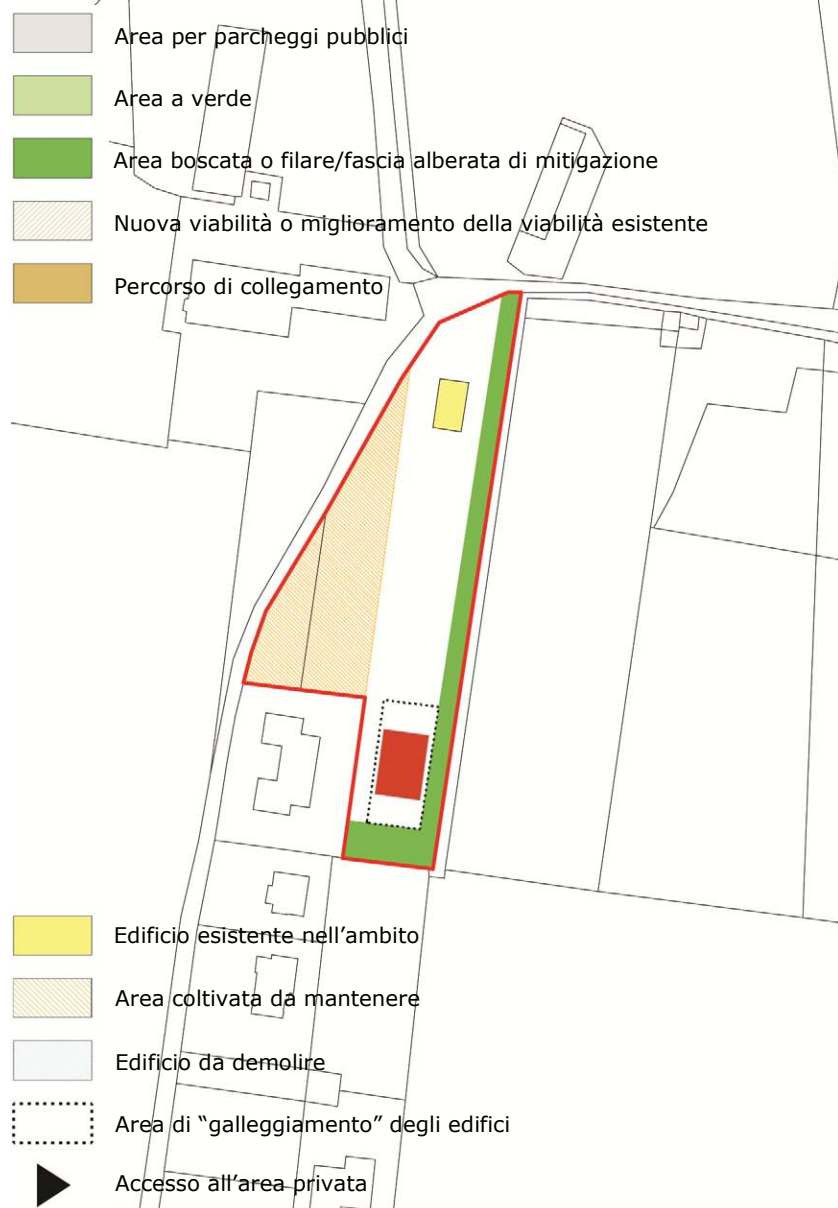
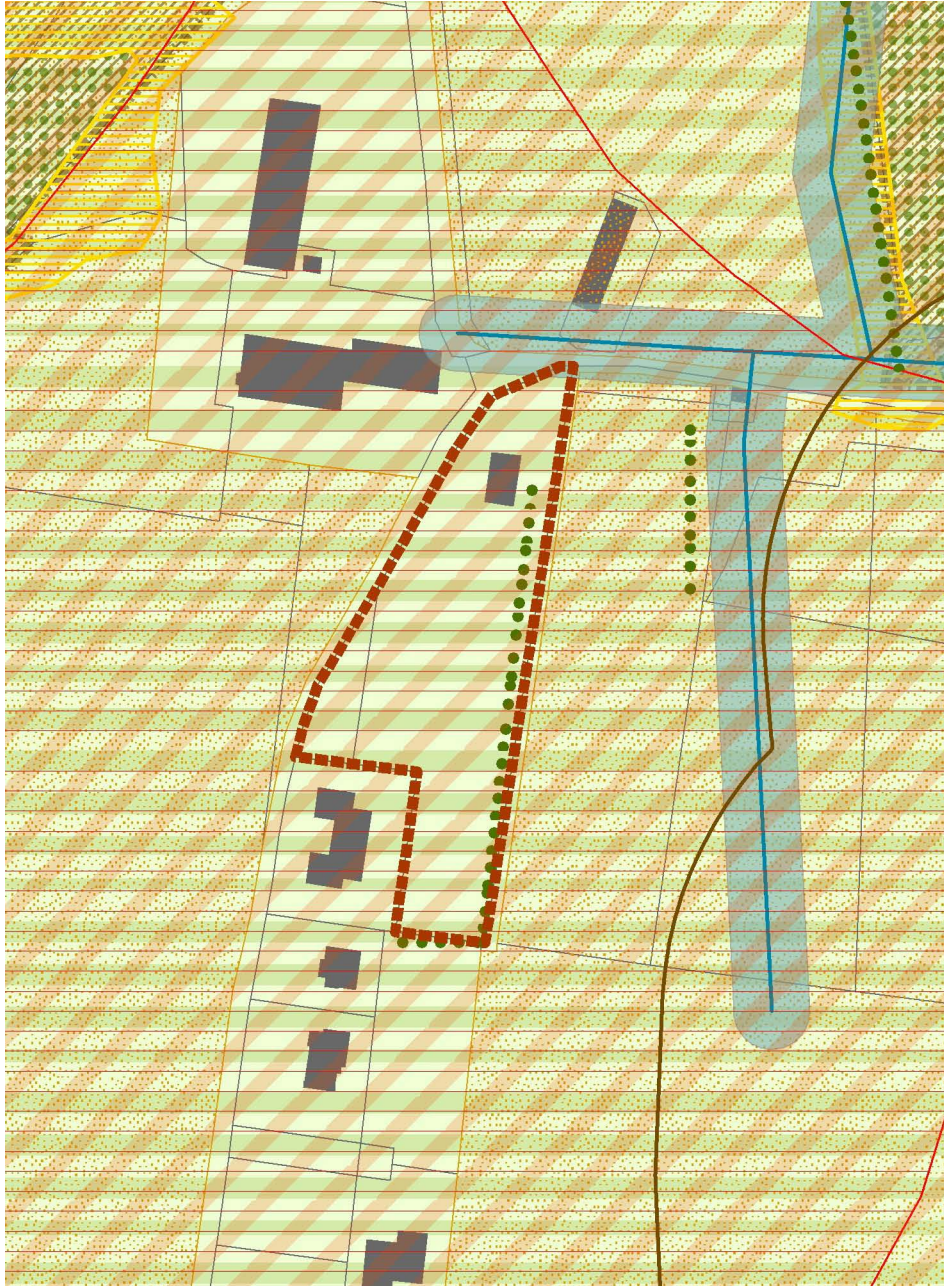


Tabella riassuntiva

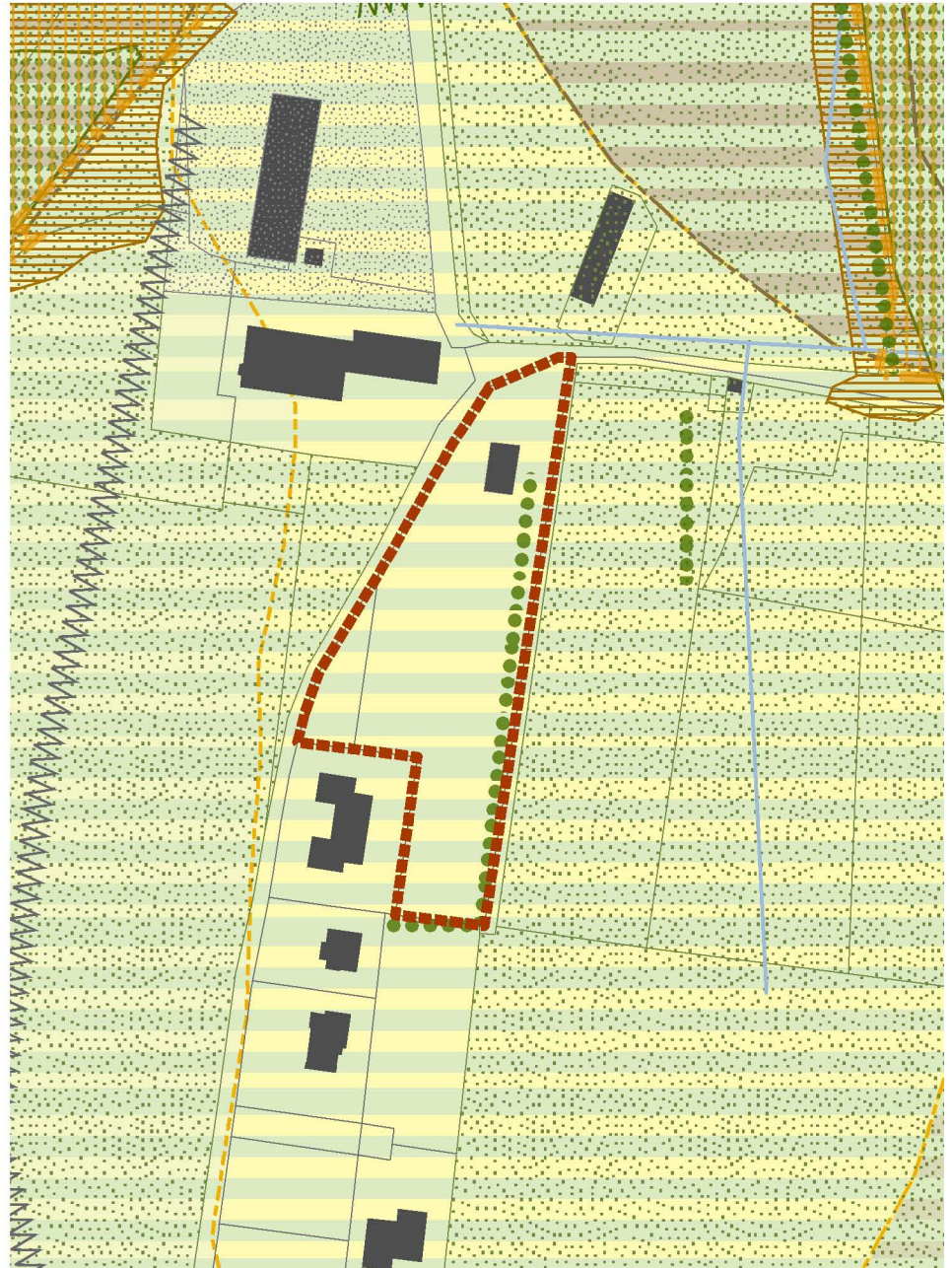
ATR 10 - VIA PIRIDELLO		
Superficie ambito	5.284	mq
SLP esistente	100	mq
SLP residenziale (da realizzare)	367	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	1.100	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	7	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	198	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

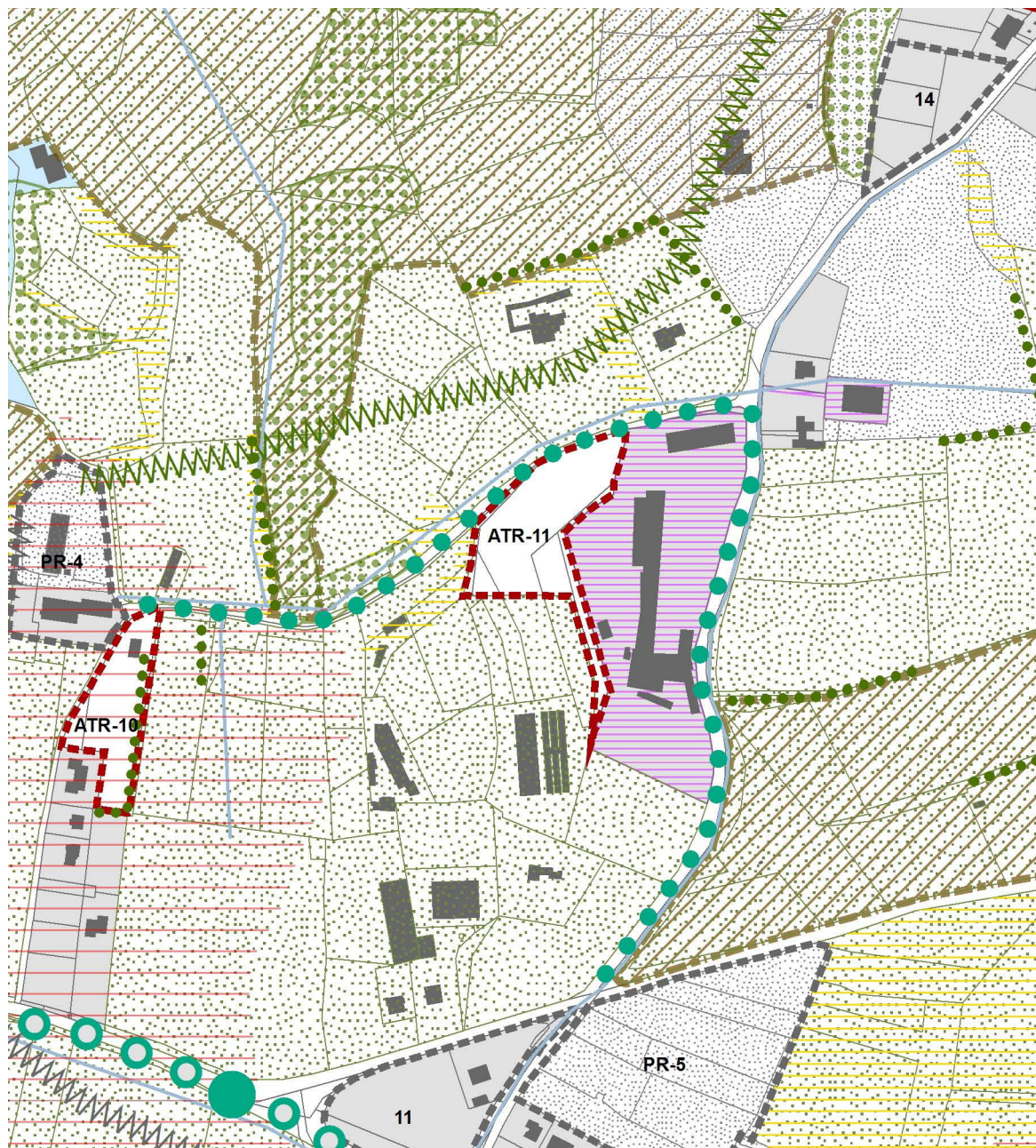


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

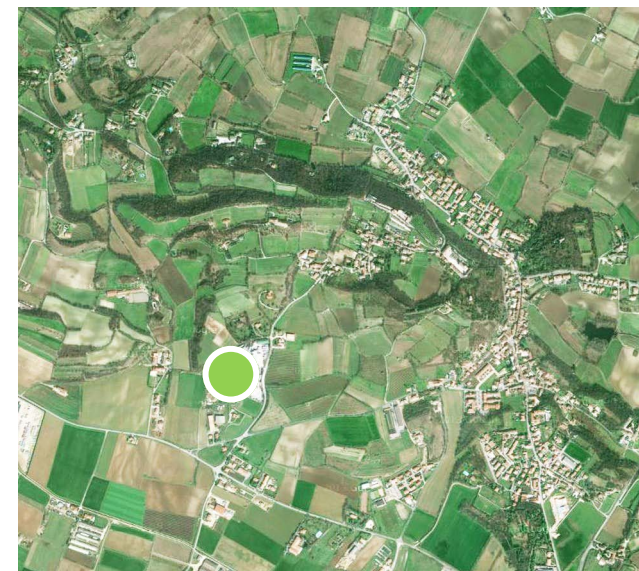
L'area è situata alle spalle di un'ampia zona industriale (attestata su via Napoleone III) ed è attualmente utilizzata per lo stoccaggio di materiali, risultando in edificata.

Superficie ATR*: 9.087 mq

SLP esistente*: 0 mq

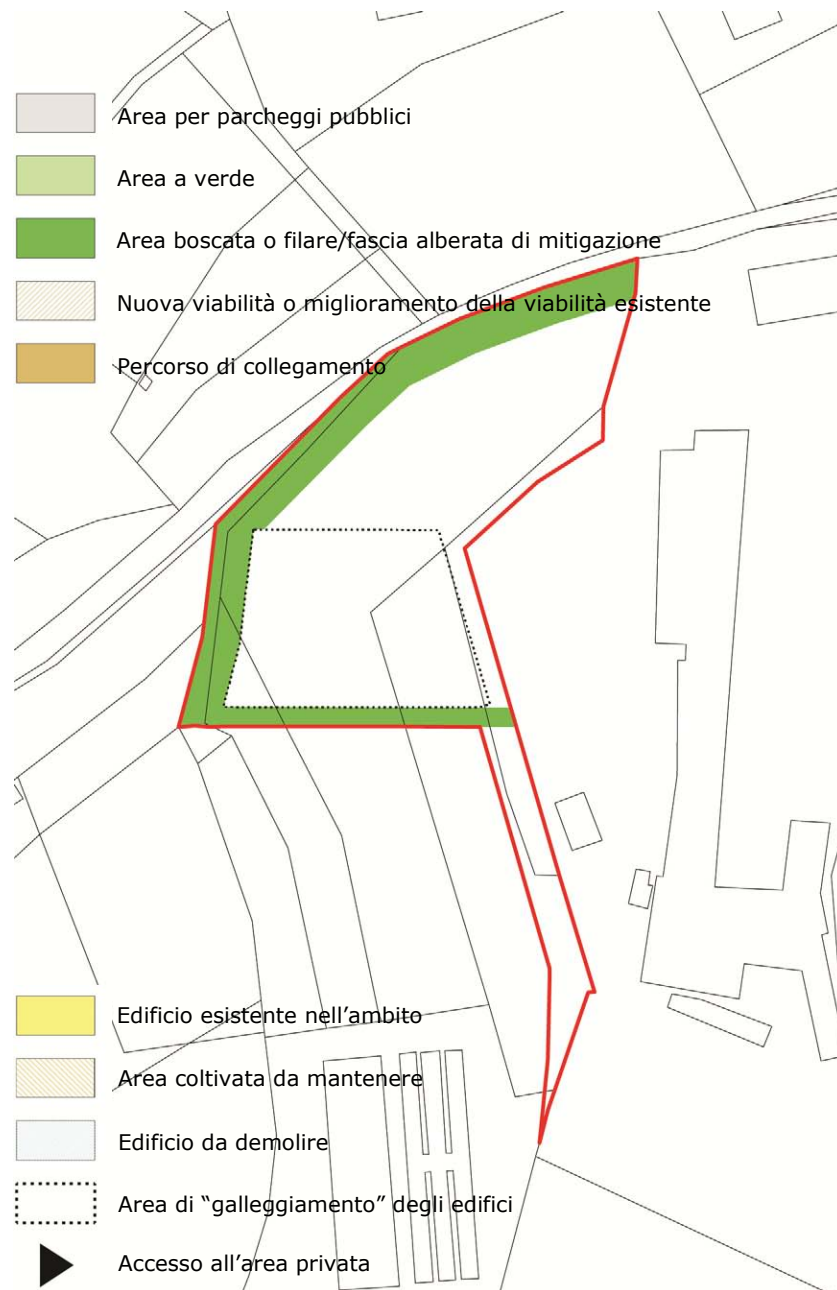
* I dati sono calcolati con riferimento alla cartografia catastale a disposizione.

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)

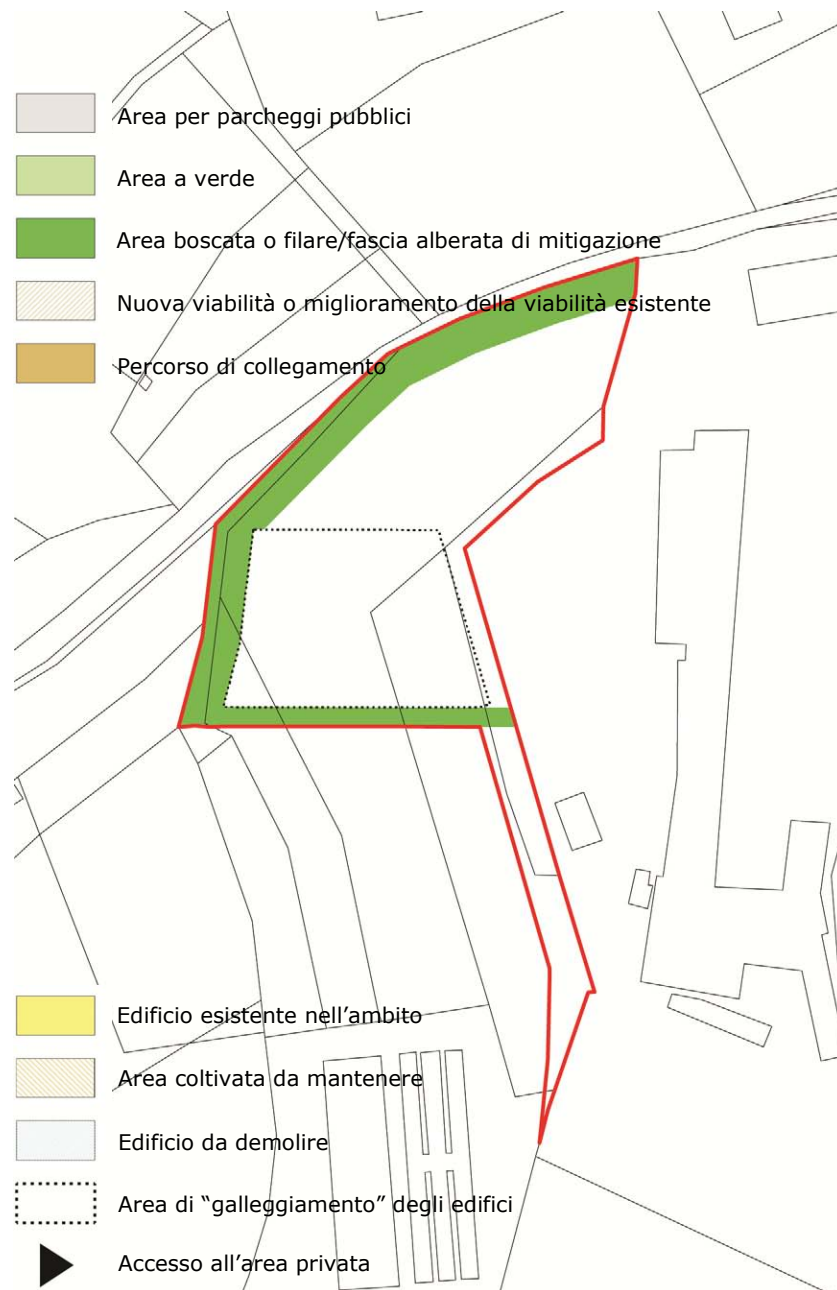


Tabella riassuntiva

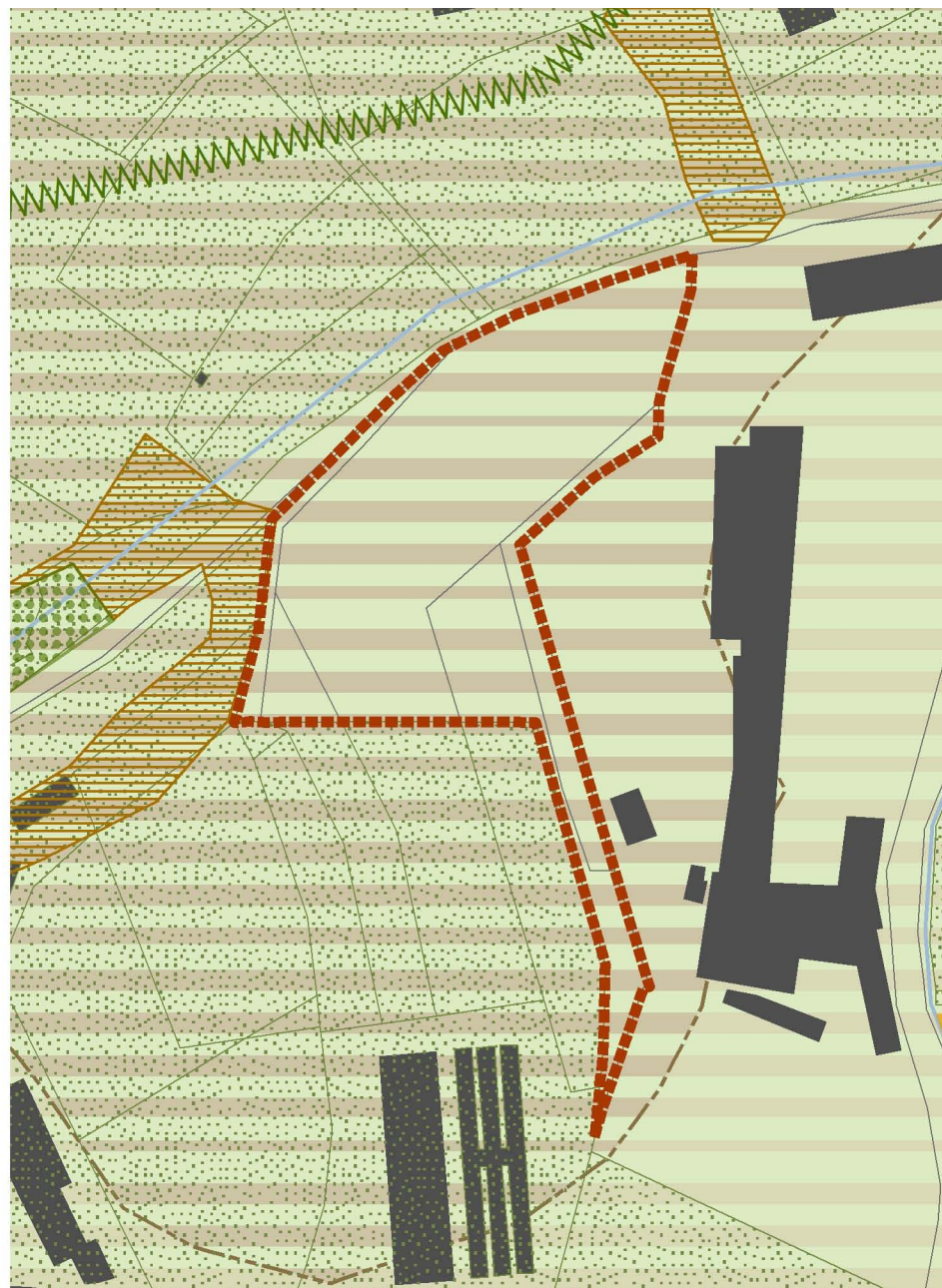
ATR 11 - FORNACI		
Superficie ambito	9.087	mq
SLP esistente	0	mq
SLP industriale	1.671	mq
Altezza massima edifici	10	m
Volumetria industriale (da realizzare nel comparto A)	16.710	mc
Dotazione minima Standard	167	mq
Area Servizi dovuti	167	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

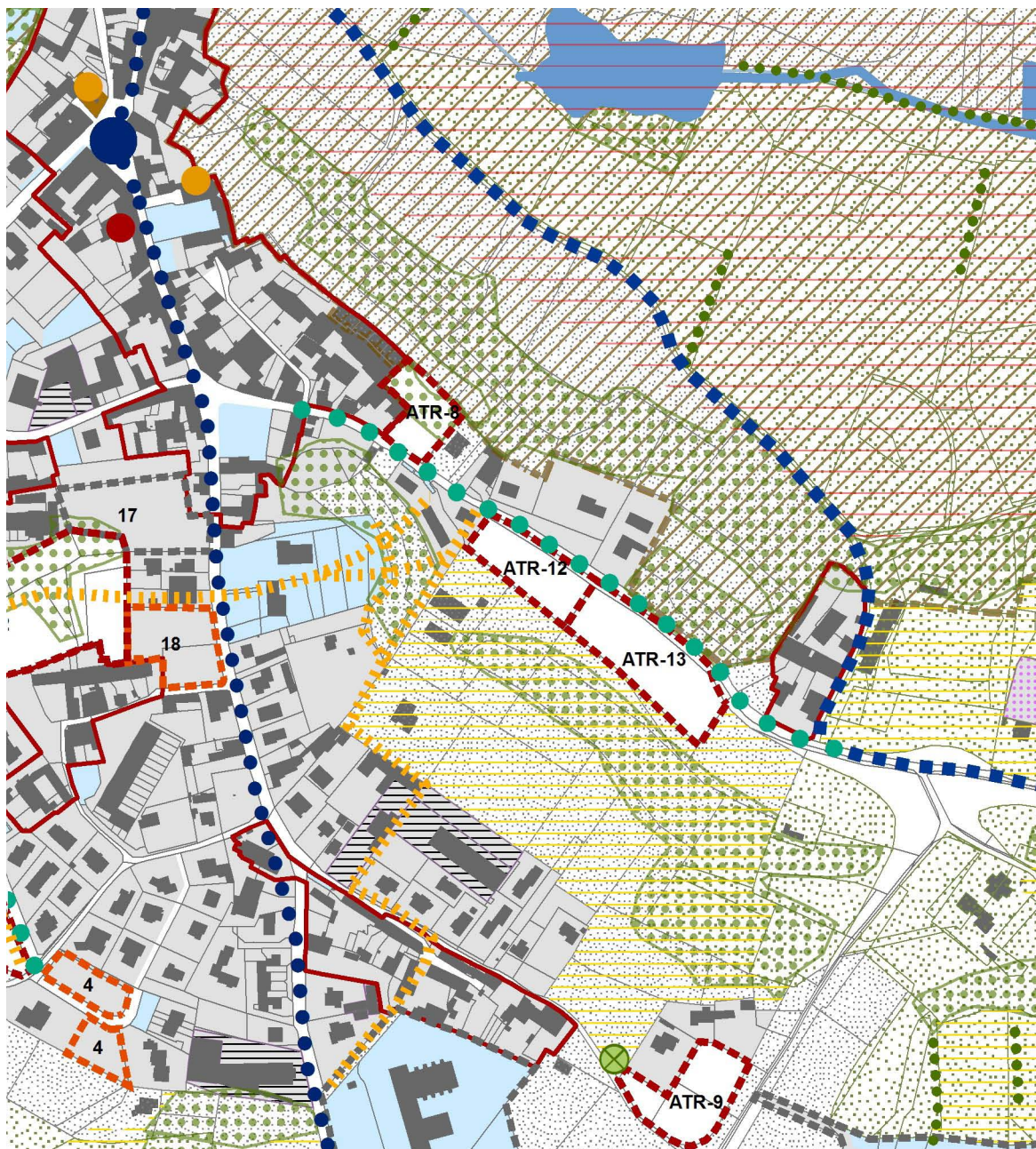


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

L'area è situata lungo via Valeggio ed è circondata a nord e a ovest da tessuti residenziali e a sud e a est da ambiti agricoli. Allo stato attuale risulta ineditata.

Superficie ATR*: 3.445 mq

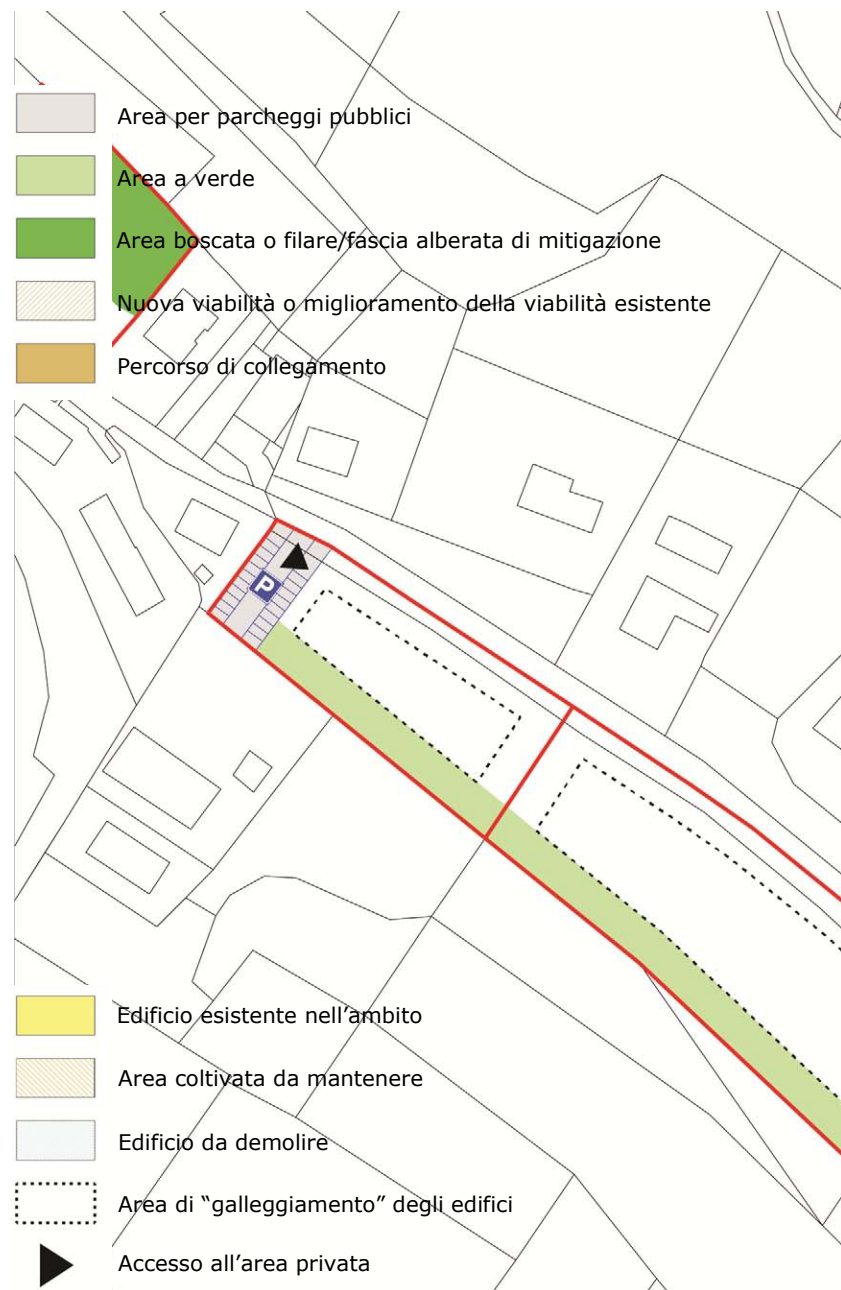
SLP esistente*: 0 mq

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

Localizzazione



Rappresentazione grafica (scala 1:2.000)



Strategia di intervento

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

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. la realizzazione di un parcheggio pubblico a ovest dell'ambito;
2. il mantenimento di una fascia di rispetto tra l'area in cui si prevede l'edificazione nell'ambito e gli ambiti agricoli a sud;
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 realizzazione è subordinata all'attuazione di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della vigente normativa regionale. 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.

Dovrà essere prevista in fase esecutiva una verifica puntuale al fine di valutare le eventuali problematiche legate alle fasce di influenza degli impianti radiotelevisivi.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

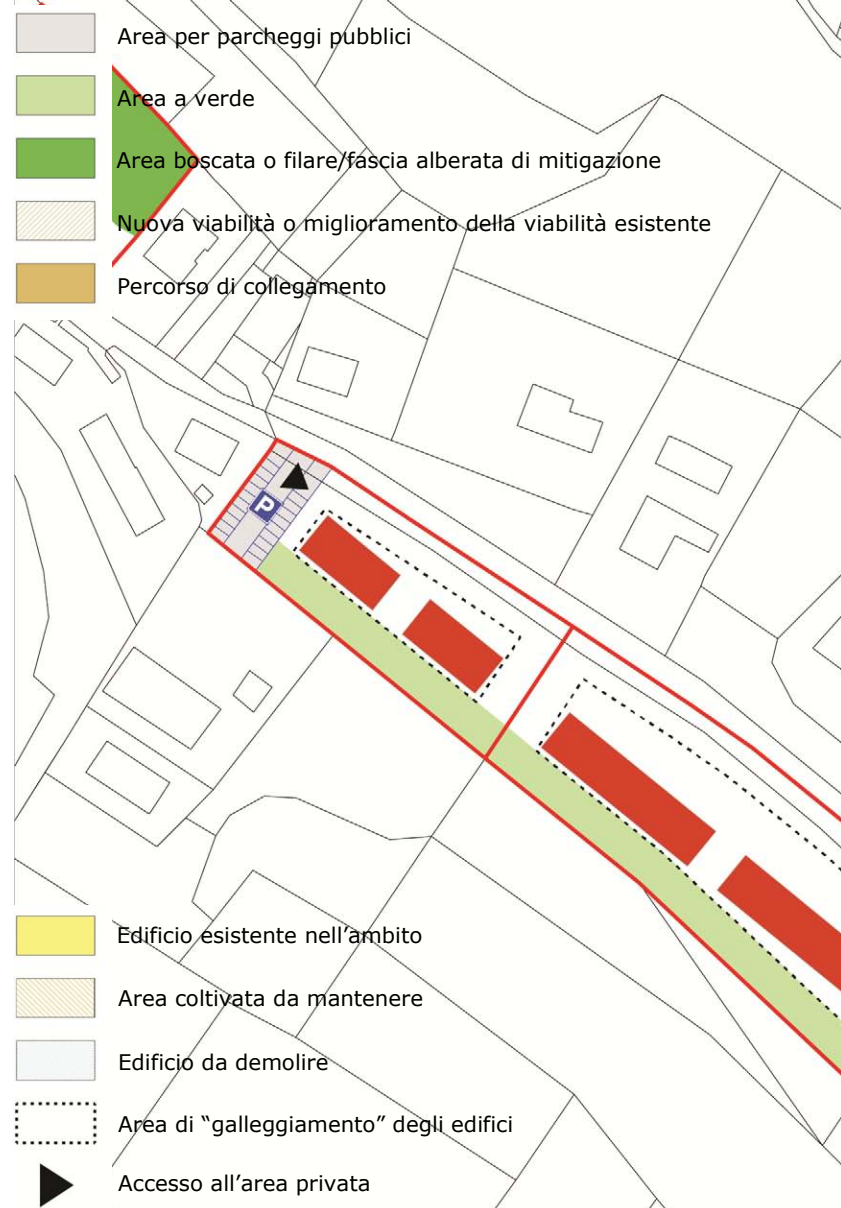


Tabella riassuntiva

ATR 12 - VIA VALEGGIO/2		
Superficie ambito	3.445	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.200	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	3.600	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	24	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	648	mq
Superficie parcheggio pubblico	600 ca	mq
Totale servizi previsti	600 ca	mq
Differenza servizi dovuti e previsti	-48	mq

Estratto Carta dei Vincoli e Carta del Paesaggio

Estratto Carta dei Vincoli (scala 1:2.000)

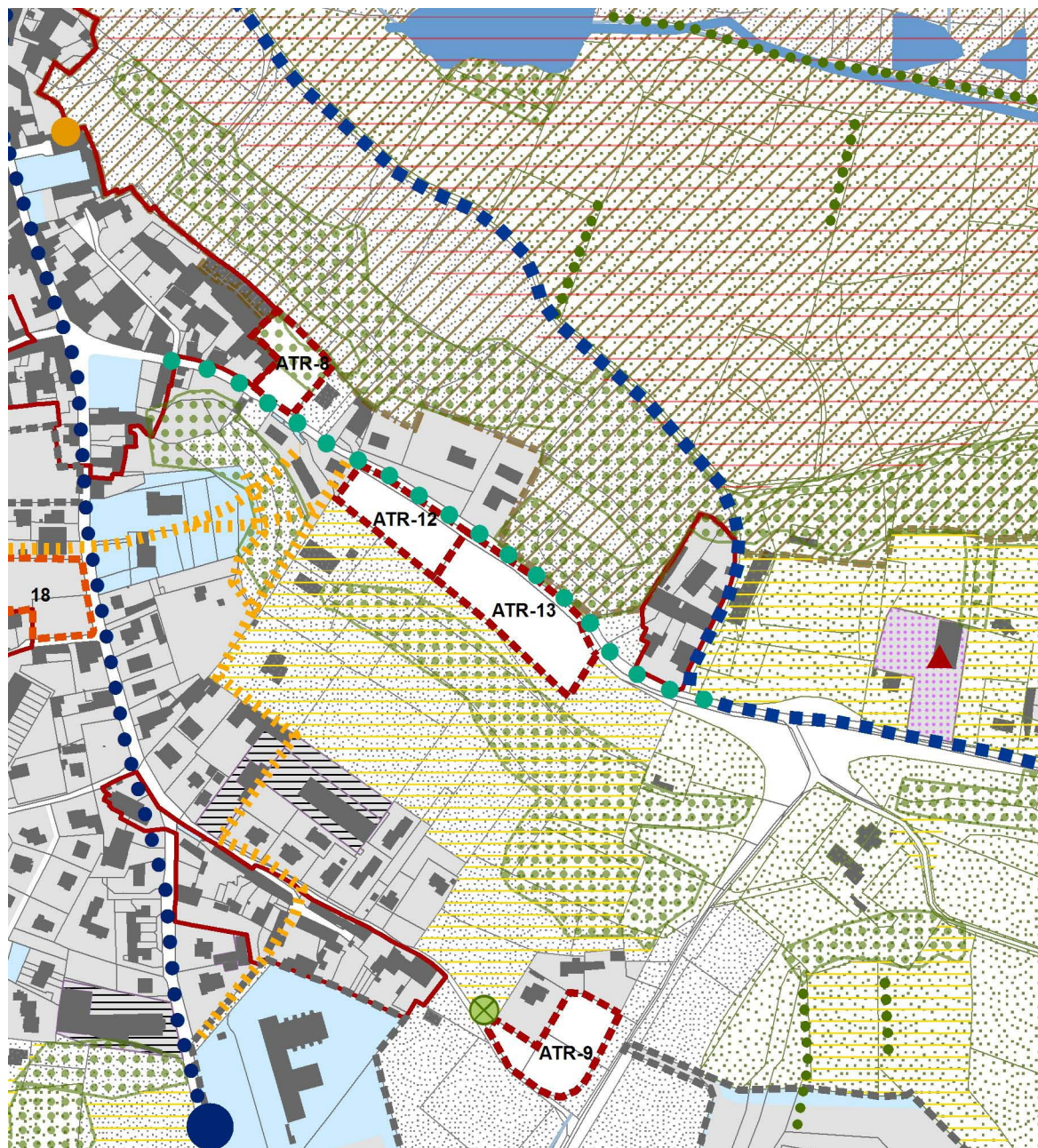


Estratto Carta del Paesaggio (scala 1:2.000)



Descrizione - Contesto - Dati

Estratto della Tavola delle Strategie e delle Previsioni di Piano



Ambito di Trasformazione

L'area è situata lungo via Valeggio ed è circondata prevalentemente da ambiti agricoli. Allo stato attuale risulta ineditata.

Superficie ATR*: 6.000 mq

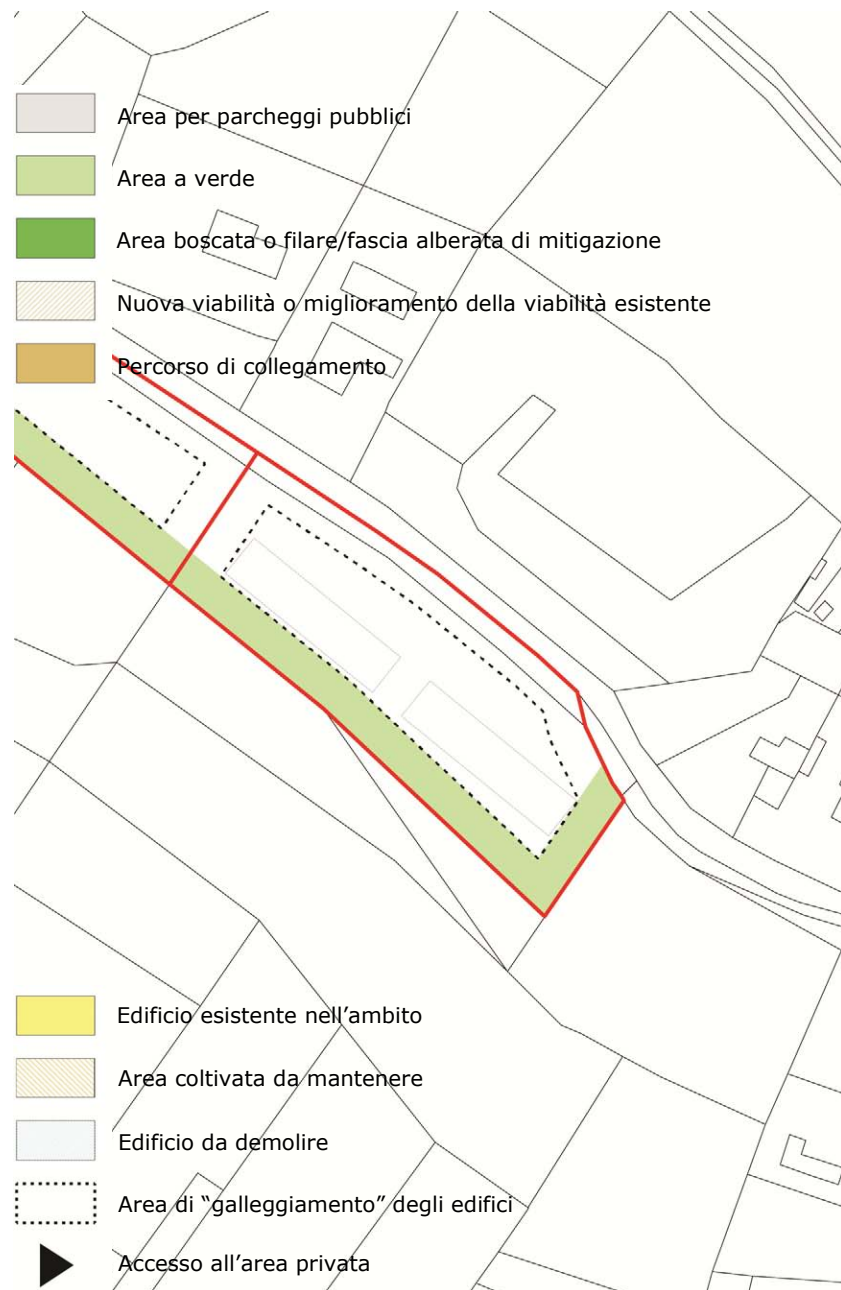
SLP esistente*: 0 mq

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

Localizzazione



Rappresentazione grafica (scala 1:2.000)



Strategia di intervento

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

La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

1. il mantenimento di una fascia di rispetto tra l'area in cui si prevede l'edificazione nell'ambito e gli ambiti agricoli a sud;
2. la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

L'orientamento da privilegiarsi per la giacitura degli edifici è quella 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. 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 quindi 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.

Dovrà essere prevista in fase esecutiva una verifica puntuale al fine di valutare le eventuali problematiche legate alle fasce di influenza degli impianti radiotelevisivi.

Piano idea

Rappresentazione grafica* (scala 1:2.000)

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

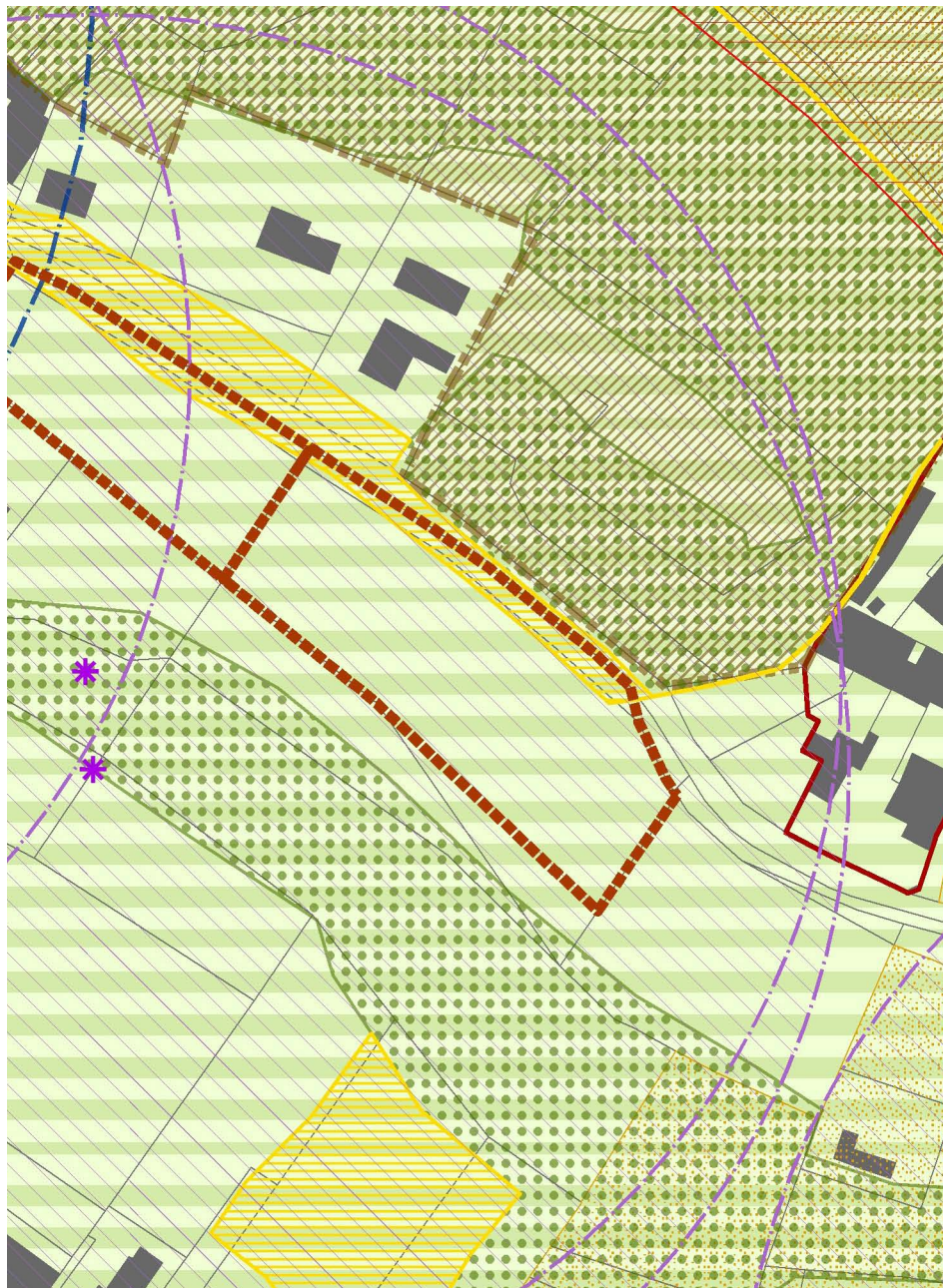


Tabella riassuntiva

ATR 13 - VIA VALEGGIO/3		
Superficie ambito	6.000	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	2.400	mq
Altezza massima edifici	7	m
Volumetria residenziale (da realizzare)	7.200	mc
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	48	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	1.296	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)





Comune di Solferino

Provincia di Mantova

Sindaco:
Gabriella Felchilcher

Responsabile UTC:
Ing. Antonio Zangara

Co.O.Pe.Ra.Te. srl

Environmental and regional development research



Responsabile:
Arch. Angela Colucci

Comune di Solferino

Variante al Piano di Governo del Territorio

adottata con deliberazione del C.C. n° 11 del 07.04.2014

approvata con deliberazione del C.C. n° 72 del 22.11.2014

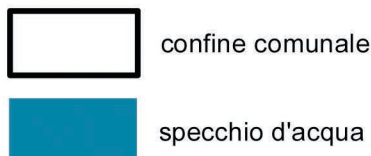


DOCUMENTO DI PIANO

Carta dei Vincoli

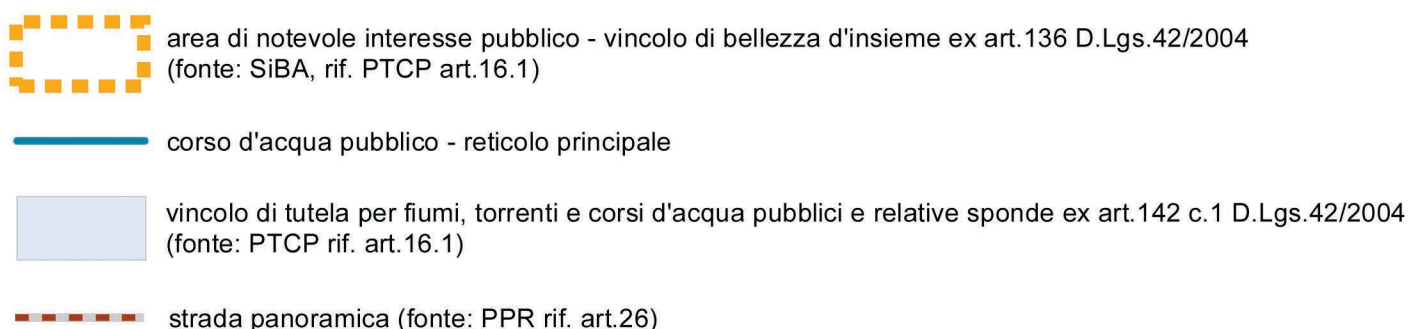
1:5.000

Legenda

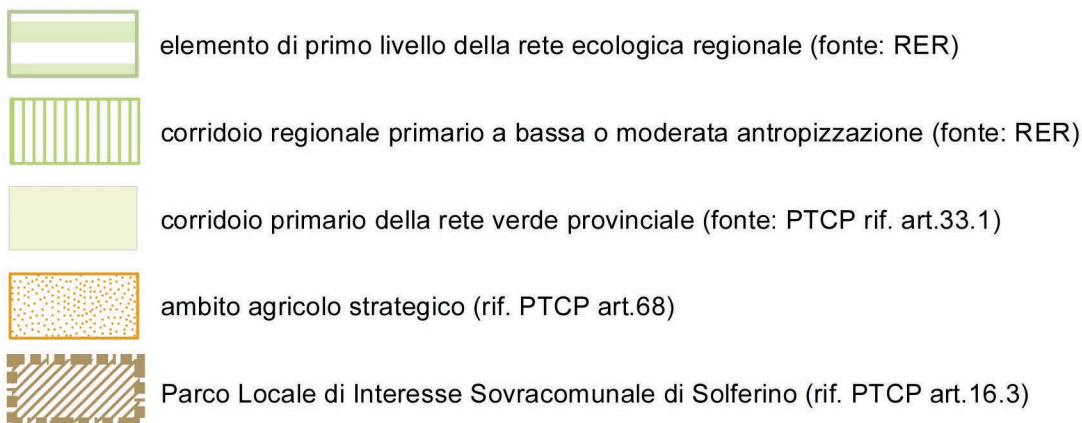


vincoli e tutele degli elementi naturali, paesaggistici e ambientali

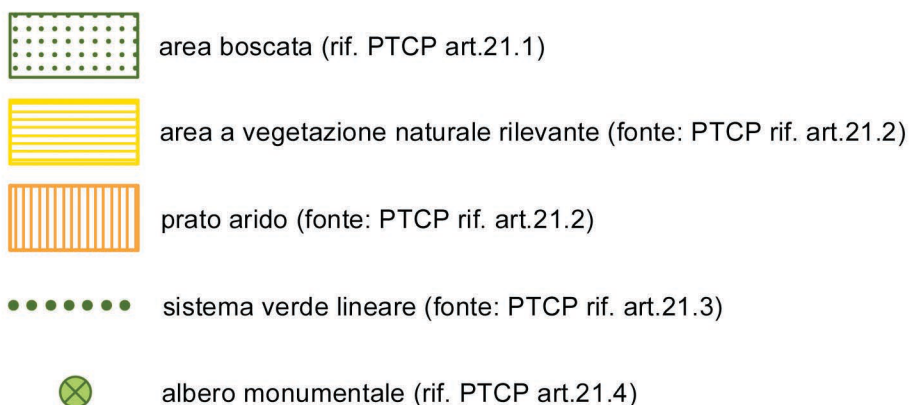
ambiti ed elementi di tutela paesaggistica



ambiti di tutela ecologica e naturale



emergenze vegetazionali tutelate



beni storici e culturali



Nucleo di Antica Formazione (rif. PTCP art.25.1)



bene di valore storico, artistico o ambientale vincolato (fonte: SIRBeC)



bene di rilevante valore storico-culturale (fonti: SIRBeC, PTCP rif. art.25)



edificio pubblico con più di 70 anni (municipio, torre civica, casa dell'acquedotto)



sito di valore archeologico ex D.Lgs.42/2004 (fonte: PTCP rif. art.24)

ambiti di vincolo ambientale



giacimento estrattivo sfruttabile (fonte: PTCP rif. art.53.6)

vincoli e tutele geologici, idrogeologici e sismici

fattibilità geologica, idrogeologica e sismica



classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

vincoli del reticolo idrografico



reticolo idrico minore



fascia di rispetto del reticolo idrico minore



area a rischio idraulico per esondazione (fonte: PTCP rif. art.49.2)

vincoli per le opere di captazione delle acque



sorgenti e pozzi: localizzazione e area di tutela assoluta



sorgenti e pozzi: distanza di rispetto

vincoli infrastrutturali, salvaguardie e vincoli territoriali

infrastrutture e relativi vincoli

 metanodotto: nuovo tracciato in previsione

 fascia di rispetto del metanodotto in previsione

 metanodotto: tracciato in corso di dismissione

 fascia di rispetto del metanodotto in corso di dismissione

 elettrodotto alta tensione (fonte: PTCP rif. art.53.7)

 fascia di rispetto stradale per strade di classe C ex DPR 495/1992 (rif. PTCP art.57)

altri vincoli e salvaguardie territoriali

 area di rispetto cimiteriale

 impianto ricetrasmittente per le telecomunicazioni

 area di influenza degli impianti ricetrasmittenti

 allevamenti

 fascia di rispetto dagli allevamenti per nuove edificazioni residenziali

 fascia di rispetto dagli allevamenti per nuove edificazioni residenziali (case sparse)

 distanza di 100 m dalle industrie insalubri di 1° classe in prossimità degli Ambiti di Trasformazione misurata rispetto all'edificio dove si svolgono le lavorazioni



Comune di Solferino

Provincia di Mantova

Sindaco:
Gabriella Felchilcher

Reponsabile UTC:
Ing. Antonio Zangara

Co.O.Pe.Ra.Te. srl

Environmental and regional development research



Responsabile:
Arch. Angela Colucci

Comune di Solferino

Variante al Piano di Governo del Territorio

adottata con deliberazione del C.C. n° 11 del 07.04.2014

approvata con deliberazione del C.C. n° 72 del 22.11.2014



DOCUMENTO DI PIANO

Carta del Paesaggio

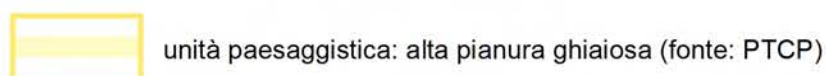
1:5.000

Legenda



caratterizzazione paesaggistica e geomorfologica

unità paesaggistiche

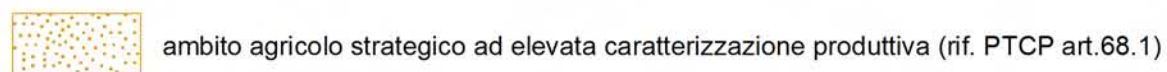


elementi geomorfologici rilevanti

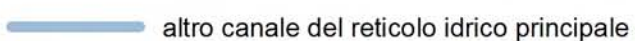
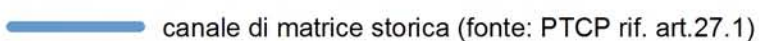


paesaggio agricolo

ambiti del paesaggio agricolo



elementi del reticolo idrografico e del sistema irriguo



paesaggio costruito

ambiti e margini del sistema insediativo



Tessuto Urbano Consolidato



margine a bassa permeabilità (fonte: PTCP rif. art.46.1)



margine di salvaguardia dei valori ambientali (fonte: PTCP rif. art.46.3)

ambiti ed elementi di valore storico e culturale



Nucleo di Antica Formazione (rif. PTCP art.25.1)



beni di rilevante valore storico-culturale: architettura fortificata (fonte: SIRBeC, rif. PTCP art.25.2)



beni di rilevante valore storico-culturale: architettura civile (fonti: SIRBeC, PTCP rif. art.25.2)



beni di rilevante valore storico-culturale: architettura religiosa e rituale (fonte: SIRBeC, rif. PTCP art.25.2)



beni di rilevante valore storico-culturale: architettura rurale (fonte: SIRBeC, rif. PTCP art.25.2)



beni di rilevante valore storico-culturale: bene ambientale (parco) (fonte: PTCP rif. art.25.2)



luoghi della percezione e della memoria: luogo di rilevanza storica (fonte: PTCP rif. art.29)



sito di valore archeologico ex D.Lgs.42/2004 (fonte: PTCP rif. art.24)

sistema di percezione e fruizione del paesaggio

itinerari di fruizione paesaggistica



percorso panoramico (fonti: PPR rif. art.26, PTCP rif. art.31)



tracciato guida paesaggistico (fonte: PTCP rif. art.31)

elementi della rete di mobilità ciclabile



percorso ciclabile esistente (fonti: PTCP, Comune di Solferino)



percorso ciclabile in progetto

tutele paesaggistiche

ambiti di tutela del paesaggio



area di notevole interesse pubblico - vincolo di bellezza d'insieme ex art.136 D.Lgs.42/2004 (fonte: SiBA, rif. PTCP art.16.1)



corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione (fonte: RER)



corridoio primario della rete verde provinciale (fonte: PTCP rif. art.33.1)



Parco Locale di Interesse Sovracomunale di Solferino (rif. PTCP art. 16.3)

emergenze vegetazionali



area a vegetazione naturale rilevante (fonte: PTCP rif. art.21.2)



prato arido (fonte: PTCP rif. art.21.2)



bosco (rif. PTCP art.21.1)



sistema verde lineare (fonte: PTCP rif. art.21.3)



albero monumentale (fonte: PTCP rif. art.23.4)

degrado paesaggistico

elementi detrattori



elettrodotto - alta tensione (fonte: PTCP rif. art.53.7)



elemento di barriera infrastrutturale per la rete verde (fonte: PTCP rif. art.33.4)

elementi di compromissione o potenziale compromissione paesaggistica



giacimento estrattivo sfruttabile (fonte: PTCP rif. art. 53.6)



ambiti di ricomposizione insediativa (fonte: PTCP rif. art.46.4)



ambiti degradati