

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 1 - Via Como - Via Varese

Localizzazione

Via Como - Via Varese

Ambito locale

Introni

Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 19512 mq



Descrizione

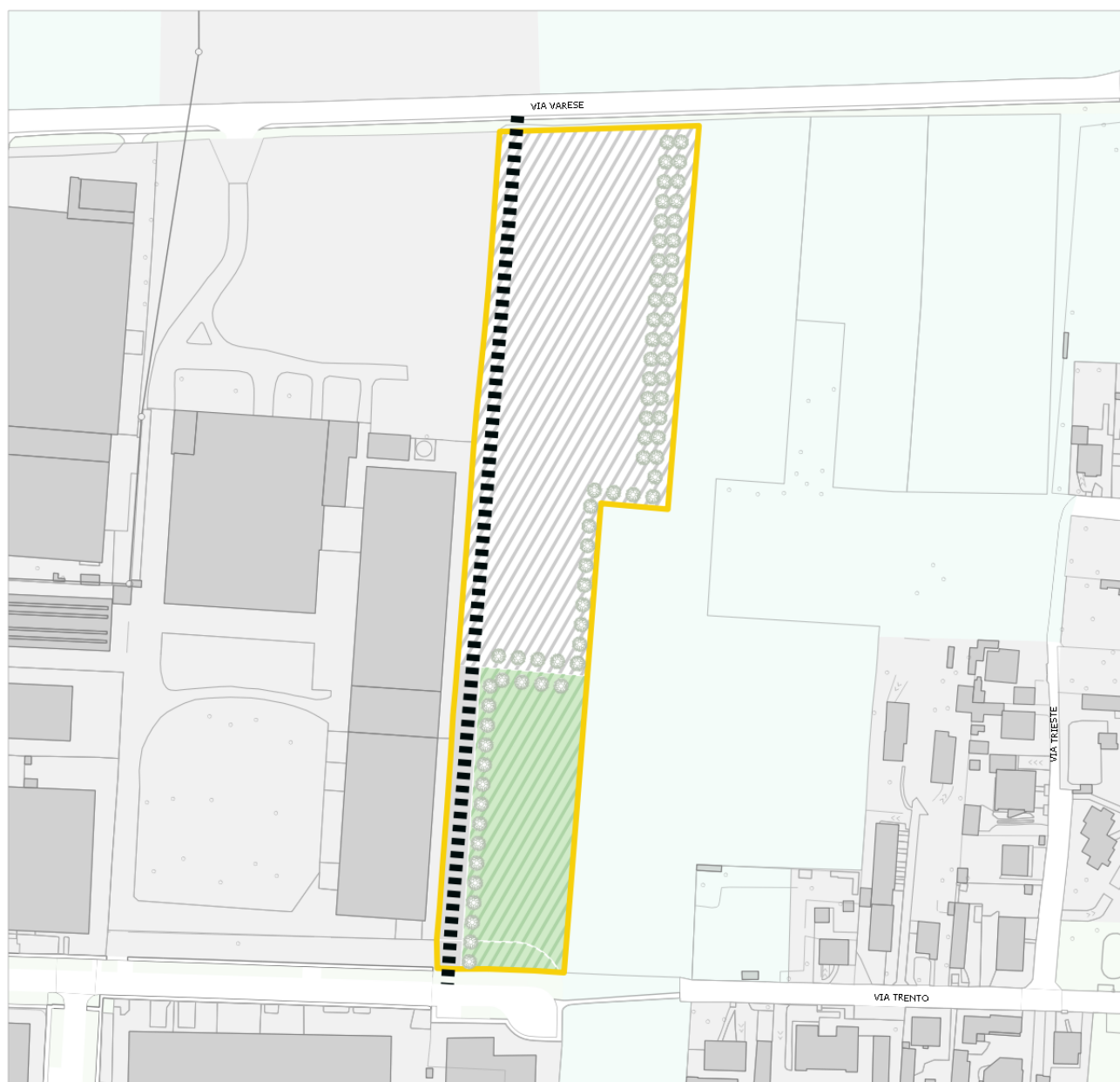
L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte ovest di Solaro, all'interno dell'ambito Introni a ridosso della SP527, e si sviluppa con una forma regolare lungo il margine esterno del tessuto produttivo esistente. E' costituito da un unico comparto di intervento. Presenta la possibilità di accesso diretto dalla viabilità pubblica sia sul margine nord adiacente alla SP527 - via Varese, sia sul lato sud tramite la via Como. L'unico vincolo che insiste direttamente sull'ambito è quello della fascia di rispetto della SP527 - via Varese. L'ambito, al suo interno, è caratterizzato da aree completamente libere, utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli, mentre a livello territoriale si colloca in un contesto geografico di particolare rilievo ambientale vista l'adiacenza al corridoio ecologico Groane-Lura, agli ambiti agricolo strategici extra-parco del PTM e di un varco perimetrato della Rete Ecologica. E' inoltre ricompreso in una fascia territoriale entro cui promuovere o consolidare corridoi ecologici secondari della Rete Ecologica.

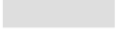


Individuazione
dell'Ambito di
Trasformazione
su foto satellitare

(Fonte:
Google Earth, 2021)

Schema progettuale



- | | | | |
|---|-----------------|---|---|
|  | Perimetro AT |  | Superficie fondiaria/Concentrazione volumetrica |
|  | Filare alberato |  | Strada |
|  | Nuova viabilità |  | Verde in cessione |

Indici e parametri di riferimento

ST - Superficie Territoriale	19512 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto)	11500 mq
Altezza del fronte (ml)	Non superiore all'altezza degli edifici dell'intorno urbano - massimo 14,00 m
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50%
IPT – Indice di permeabilità (% ST) minimo	30%
DT – Dotazioni Territoriali	art. 10 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi
Destinazioni d'uso principali	P
Destinazioni d'uso complementari	P1 - P2 - T1 - T2 - M1 - M2 - M3 - V - SM - Servizi pubblici/di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	-

Obiettivi e indirizzi progettuali

Il piano attuativo, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

L'impianto dovrà essere costituito da un insieme di volumi che dovranno essere distribuiti rispettando il più possibile gli allineamenti con l'intorno urbano.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere adeguate superfici a verde, alla loro piantumazione e arredo, oltre alla creazione di fasce verdi di mitigazione lungo i lati esterni del comparto progettuale (riferibili alla fascia lungo il corridoio ecologico Groane-Lura, sul margine est del comparto). E' prevista, come da indicazioni dello schema progettuale, la cessione di un'area a verde di implementazione del corridoio ecologico Groane-Lura, identificata nella porzione inferiore dell'ambito.

L'accesso all'ambito potrà avvenire sia dalla SP527 - via Varese che dalla via Como, previo studio di settore specifico sul traffico, specialmente riguardo le modalità di attestamento sulla SP527 - via Varese e acquisizione del preventivo parere dell'Ente Gestore.

In fase di progettazione si dovrà prestare particolare attenzione alla tutela dell'adiacente corridoio ecologico Groane-Lura e agli elementi della Rete Ecologica in generale, e si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" della Rete Verde Metropolitana e del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" allegati al PTM vigente, oltre che a quanto stabilito nel "Piano di Gestione delle Aree a Verde Comunali" di cui alla DCC n. 101/2020.

Infine, sarà facoltà del soggetto attuatore prendere in carico gli interventi di rigenerazione urbana dello spazio pubblico all'interno di un ARSP, di concerto con l'Amministrazione Pubblica.

Vincoli e tutele



L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Fascia rispetto stradale (SP527 - via Varese)

	Perimetro AT		Pozzi
	Beni vincolati		Fascia di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile - 10 m
	Aree vincolate		Fascia di tutela dei pozzi ad uso idropotabile - 200 m
	Beni meritevoli tutela		Perimetro del Parco delle Groane
	Aree meritevoli tutela		PTM. Barriere infrastrutturali
	Elettrodotti fasce rispetto		PTM_Corridoi ecologici secondari
	Metanodotti fasce rispetto		PTM_AAS
	Fasce di rispetto stradale		PTM_AAS in Parchi Regionali
	Fasce di rispetto cimiteriale		PTM_Varchi perimetrati

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).