

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 2 - Rovereto

Localizzazione

Via Rovereto

Ambito locale

Cascina Emanuela

Dati generali

ST - Superficie Territoriale: 27669 mq



Descrizione

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte sud-ovest dell'abitato di Solaro e si sviluppa con una forma irregolare lungo il margine esterno del tessuto residenziale esistente, seguendo sul margine est un percorso ciclo-pedonale campestre esistente. E' costituito da un unico comparto di intervento adiacente all'ambito di Cascina Emanuela, raggiungibile tramite via Rovereto sul margine nord.

E' caratterizzato da aree completamente libere, utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli. L'unico vincolo insistente sull'area risulta essere la fascia di rispetto della via Rovereto. L'ambito di progetto si localizza in un contesto geografico di rilievo ambientale vista l'adiacenza all'Ambito agricolo di rilevanza paesistica extra-parco del PTM vigente e, in generale, agli ambiti agricoli in continuità lungo tutto il margine sud ed est.

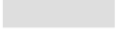


Individuazione
dell'Ambito di
Trasformazione
su foto satellitare

(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	27669 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto)	11800 mq
Altezza del fronte (ml)	Non superiore all'altezza degli edifici dell'intorno urbano
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	R
Destinazioni d'uso complementari	H1 - H2 - H3 - T1 - T2 - 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)	236

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.

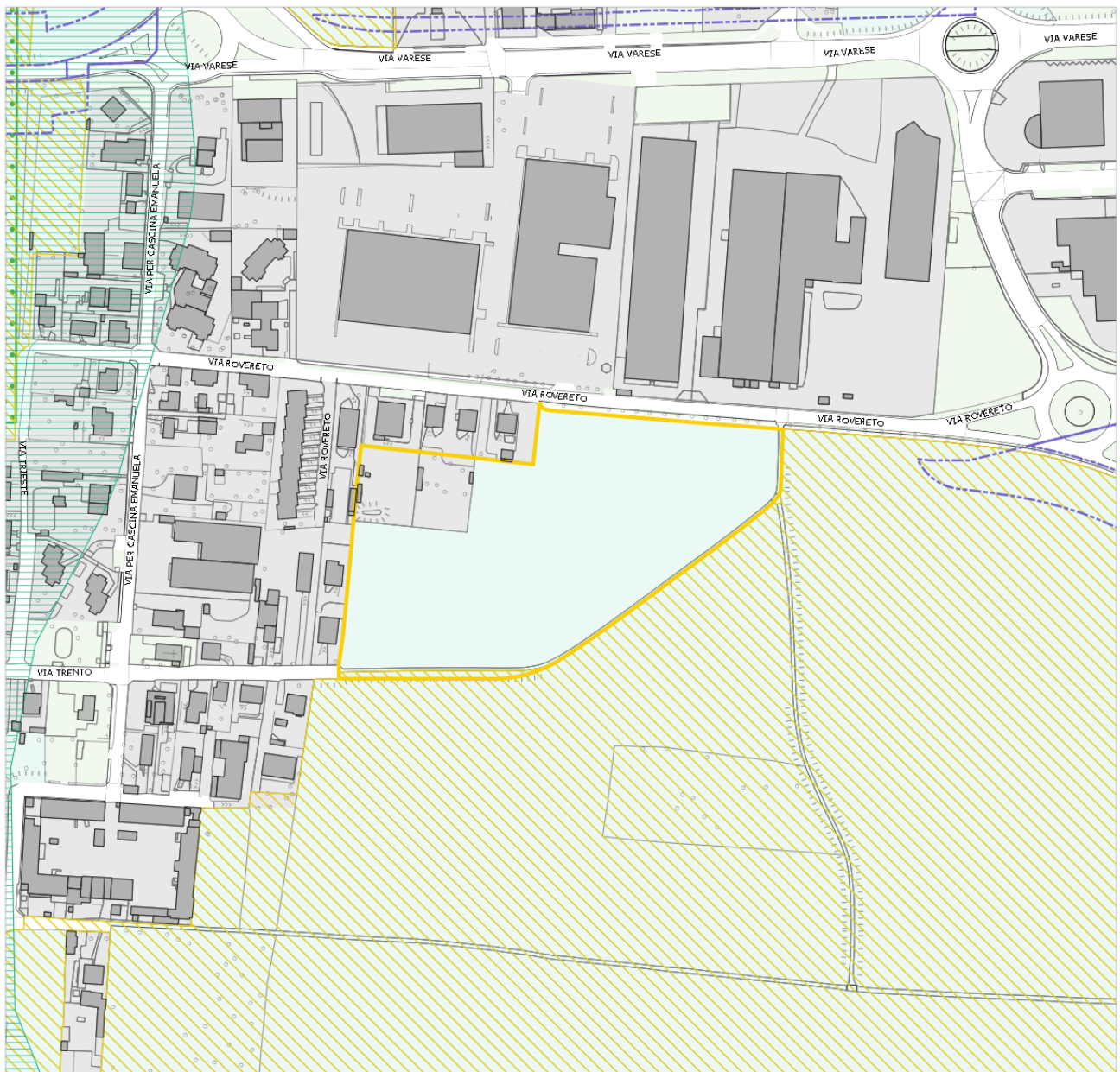
Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere adeguate superfici a verde, alla loro piantumazione e arredo, oltre alla creazione di fasce verdi di mitigazione sia lungo i lati esterni del comparto progettuale (riferibili al limitrofo percorso ciclo-pedonale campestre e, più in generale, al lato campagna) sia nei confronti dei volumi esistenti.

Nell'implementare l'accesso all'ambito da via Rovereto, dovranno essere previste idonee misure per il miglioramento delle connessioni ciclo-pedonali esistenti del quartiere. E' inoltre prevista, come da indicazioni dello schema progettuale, la cessione di un'area a verde utile alla creazione di un buffer ecologico di distacco dall'adiacente campagna.

In fase di progettazione si dovrà prestare particolare attenzione alla tutela dell'adiacente ambito agricolo strategico 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 di rispetto stradale (via Rovereto).

	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.).