



Ambito di trasformazione AdT 1

UBICAZIONE: VIALE REGINA MARGHERITA

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato nella parte centrale del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di Macherio, in un'area coperta da vegetazione spontanea e già parzialmente destinata all'edificazione nel precedente strumento urbanistico.

L'area è caratterizzata da una buona accessibilità al sistema viabilistico locale.

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento, prevedendo la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità.

Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale

Mediante un approccio integrato e multidisciplinare il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio edificato di qualità, realizzando costruzioni sicure e sostenibili, integrando la realizzazione di spazi verdi e servizi per la collettività.

In particolare:

- deve essere perseguita la compiuta definizione dello spazio urbano, proponendo un insediamento con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- la trasformazione dovrà prevedere un'idonea area a verde nella porzione nord, in modo da garantire un adeguato filtro di separazione tra l'ambito a prevalente specializzazione produttiva esistente e l'area oggetto d'intervento;
- dovrà essere garantita, a cura e spese dei soggetti attuatori, la realizzazione della viabilità necessaria per un adeguato collegamento con la rete della mobilità esistente;
- la dotazione di spazi pubblici dovrà garantire un'area attrezzata a parcheggio pubblico in modo da garantirne l'accessibilità dalla viabilità esistente; le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;
- la progettazione dovrà considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma in un'ottica di infrastrutturazione verde del tessuto urbano, come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.
- la dimensione dell'ambito e la particolarità della localizzazione, sostanzia l'opportunità di una soluzione che preveda la definizione di un paesaggio urbano compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.



Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	9.190
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	1,0
VOLUME	(mc)	9.190
SUPERFICIE LORDA	(mq)	3.063
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	30
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,50
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.103
COMPENSAZIONE TERRITORIALE	(mq)	9.190

Istituti di perequazione e misure di compensazione

Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica.

L'ambito di trasformazione è assoggettato alle misure di compensazione territoriale.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

RESIDENZA

Destinazioni d'uso non compatibili:

A	AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
B	ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
C	ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
D	PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
E	ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
F	COSTRUZIONI
G 1	COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
G 2	COMMERCIO ALL'INGROSSO
G 3.2	Medie strutture di vendita
G 3.3	Grandi strutture di vendita
G 3.4	Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
H	TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
J	SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
N	NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
R 3	ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO
R 4.2	Attività ricreative e di divertimento
S 3.1	Attività delle lavanderie industriali



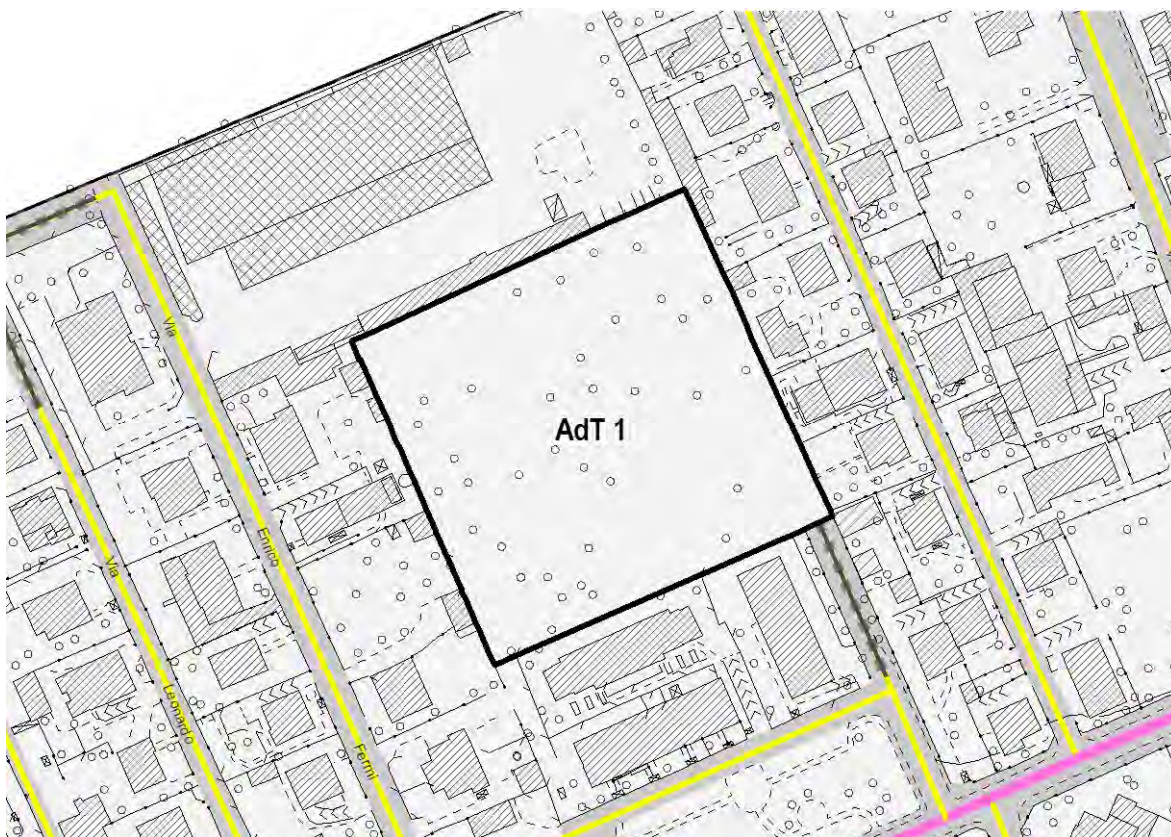
Inquadramento dell'ambito di trasformazione su base orto fotogrammetrica



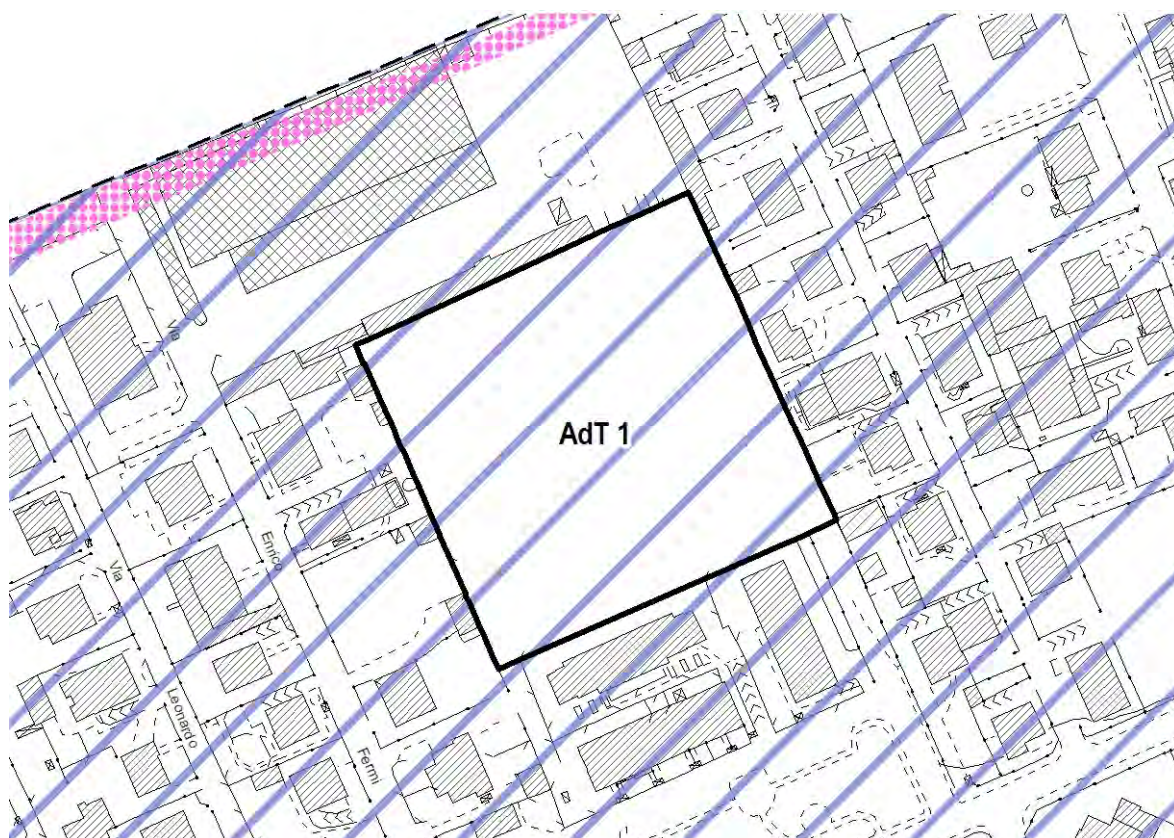
Inquadramento del contesto territoriale



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Tutela del paesaggio, dell'ambiente e del territorio ed elementi di caratterizzazione paesaggistica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Scenario progettuale