

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 69.000 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

Si tratta della parte del Polo chimico contornata dai tracciati della ferrovia e della strada del Sempione. Pur facendo parte del vasto complesso industriale, l'area presenta una propria individualità che prefigura un rapporto più diretto con il centro di Castellanza.

Parte dell'area viene interessata dalla realizzazione di una centrale di cogenerazione (*)

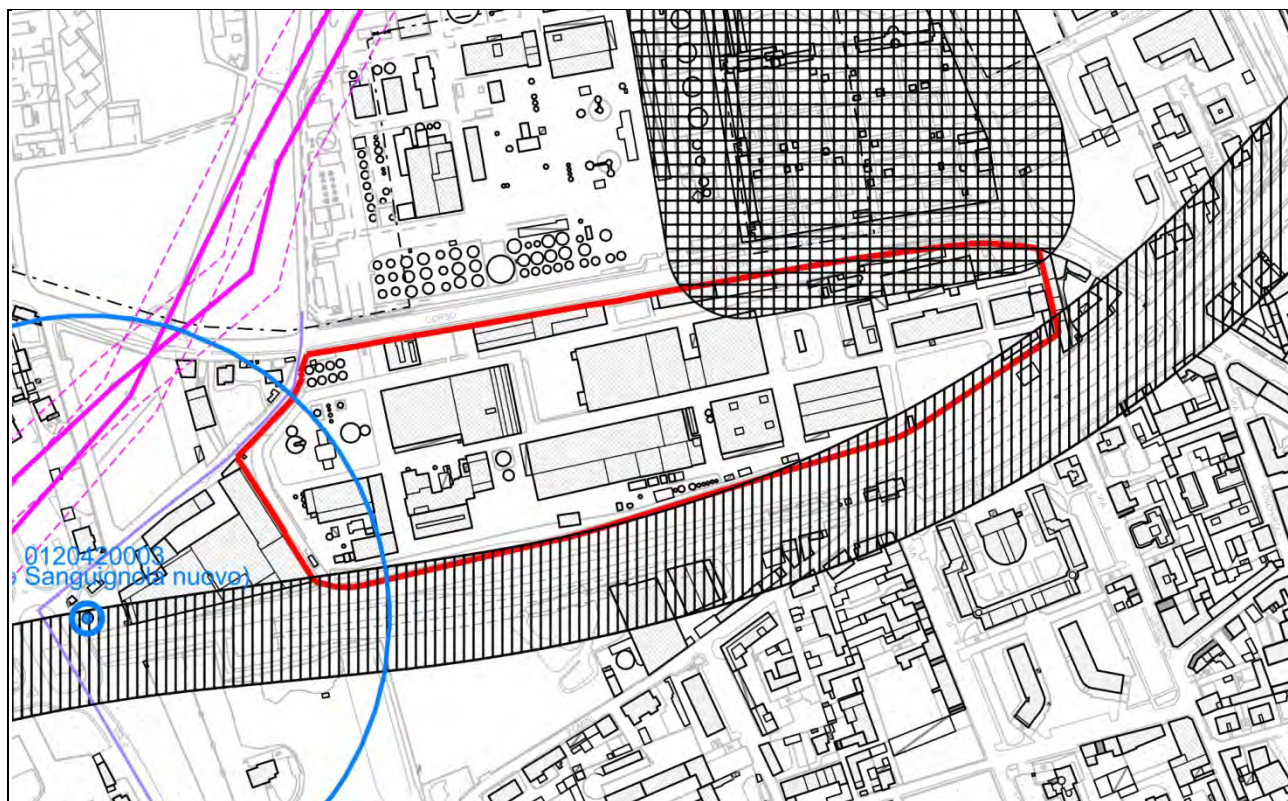
2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Promuovere l'insediamento di funzioni attrattive in grado di rivitalizzare il centro di Castellanza.
- 2.2 Favorire la rigenerazione ambientale dell'area.
- 2.3 Contribuire alla realizzazione di una linea dedicata di trasporto pubblico per la connessione con la stazione ferroviaria di Castellanza - Busto.

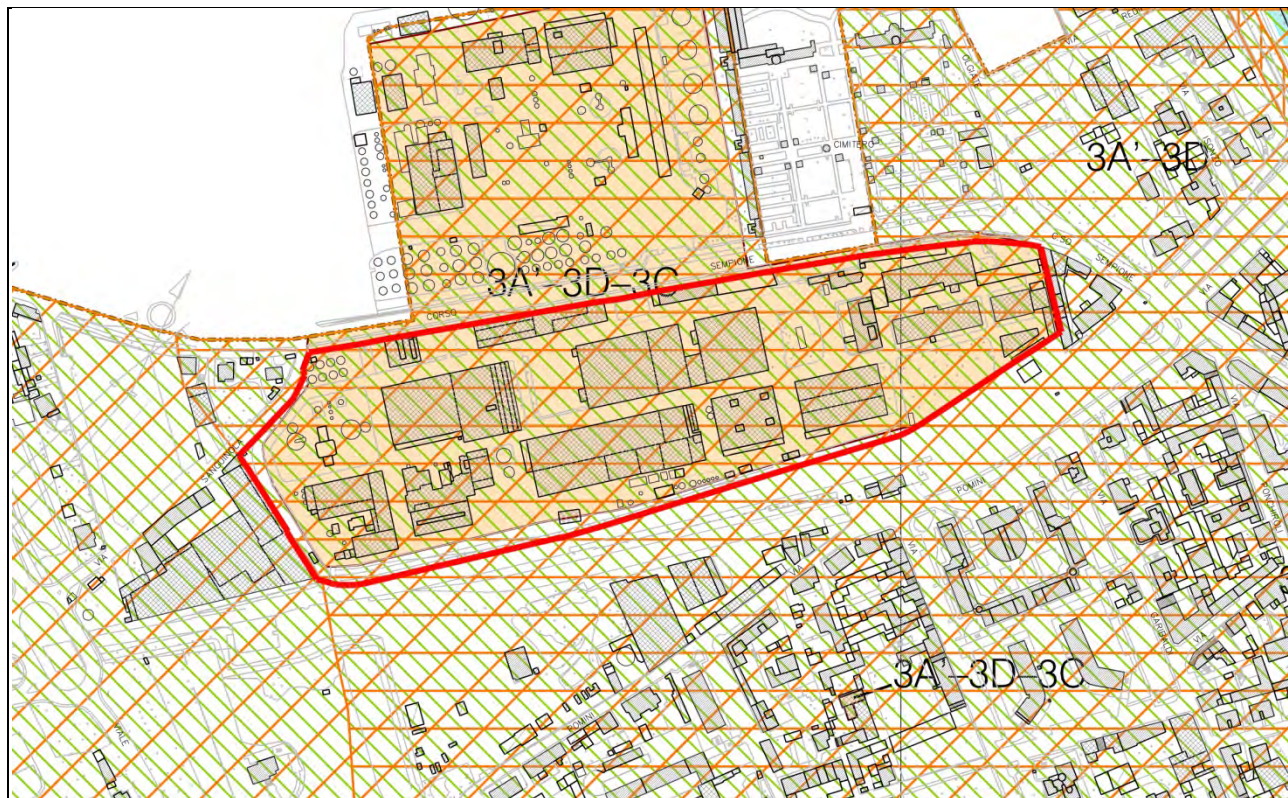
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Realizzare un nuovo spazio pubblico di scala urbana nella parte orientale dell'Ambito, a ridosso dell'area centrale.
- 3.2 Ridefinire il rapporto con la striscia inedificata del sedime ferroviario.

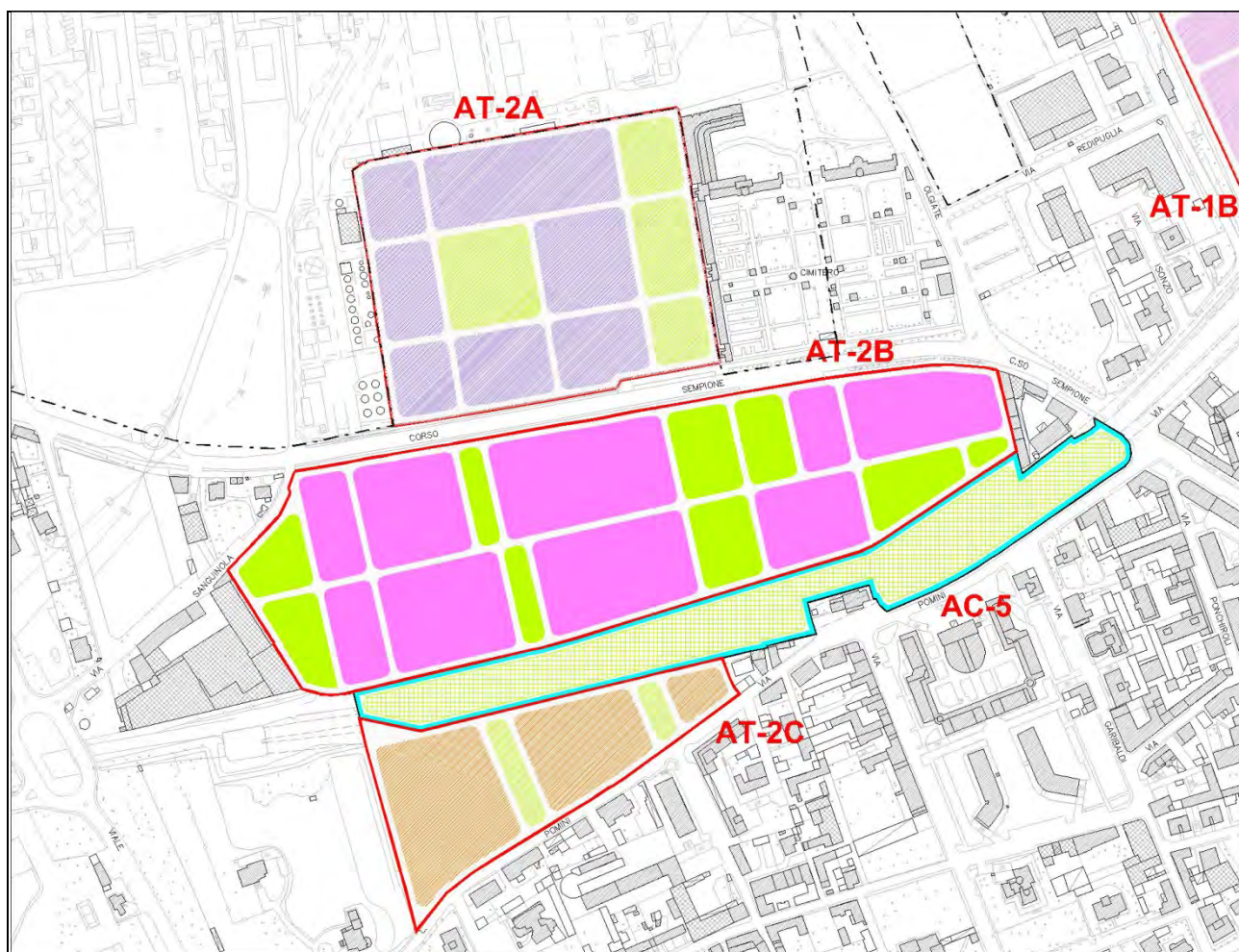
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



(scala 1:5.000)

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

E' consentito il recupero dell'intera SL esistente anche se eccedente l'indice It minimo, ferma restando la facoltà di pervenire alla realizzazione dell'It massimo tramite l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

Altri parametri

H = 12 m

Rc = 65%

Destinazioni d'usoIndifferenza funzionale

Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita (Gf 4a.4).

Aree e opere pubblicheDotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Residenza (Gf 1) 50% di SL

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL

Produttivo (Gf 3a) 20% di SL

Commercio vedi art. 43 NTA

Al fine di promuovere la rigenerazione del comparto, la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici sopra indicata è ridotta del 25%, con l'eccezione delle dotazioni relative alla strutture commerciali (Gf4a, salvo 4a.1 e 4a.2).

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo *Masterplan* unitario esteso alle aree comprese nel perimetro.

Il *Masterplan* dovrà contenere la ripartizione degli oneri di bonifica secondo le disposizioni dettate all'art. 13.3 dei CTA e dovrà essere valutata la sua compatibilità rispetto ai contenuti del Rapporto Ambientale.