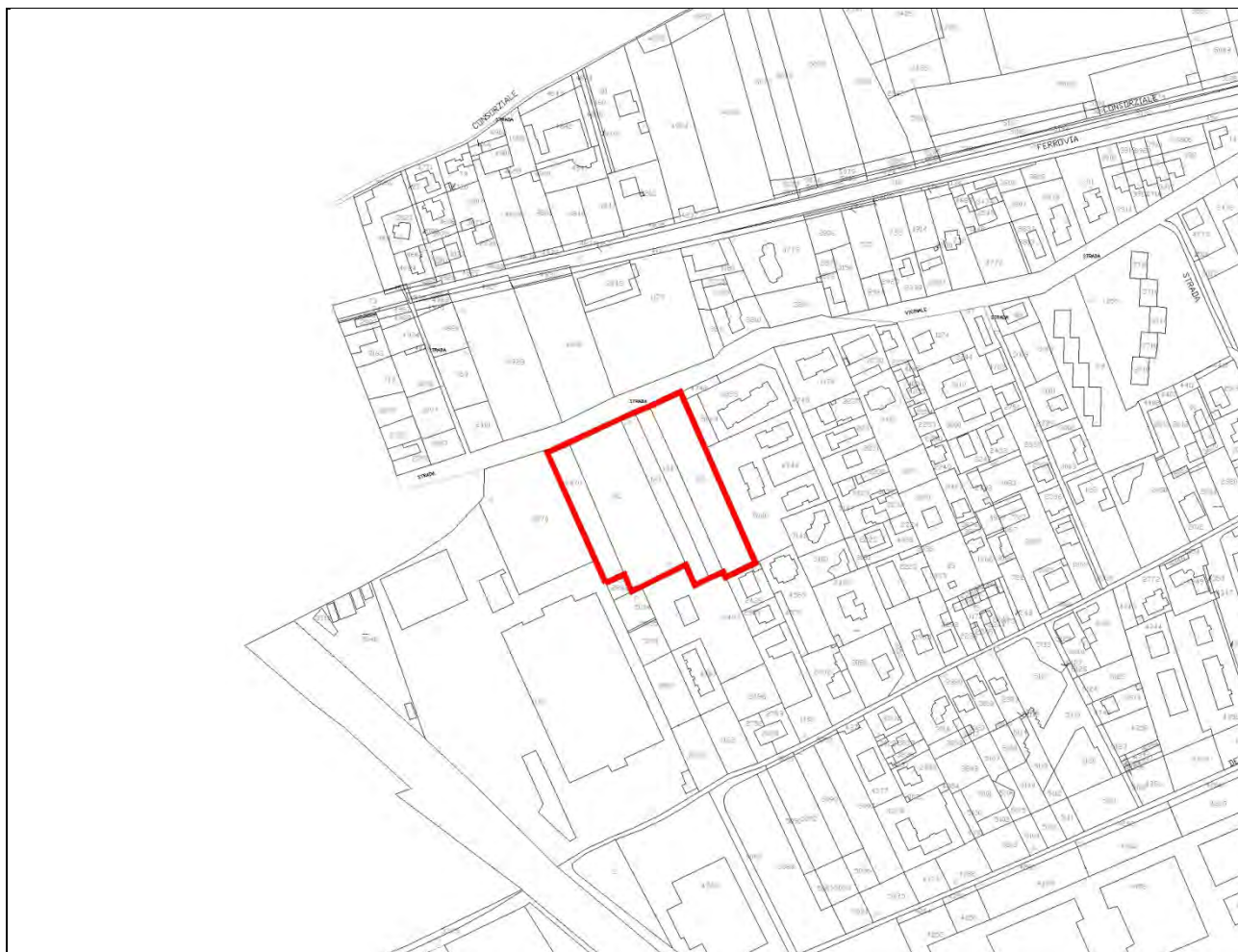


Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 12.000 (scala 1:5.000)

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è collocato in prossimità della nuova stazione ferroviaria di Castellanza. Consiste in un grande lotto libero, in parte coperto da vegetazione spontanea, riconosciuta dal PIF della Provincia di Varese, ed è collocato fra il tessuto residenziale e un comparto produttivo in attività.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Sfruttare l'elevata accessibilità garantita dalla stazione ferroviaria per la realizzazione delle nuove residenze.
- 2.2 Garantire la continuità del sistema delle aree verdi lungo il fronte occidentale del tessuto residenziale, a separazione dei comparti industriali.

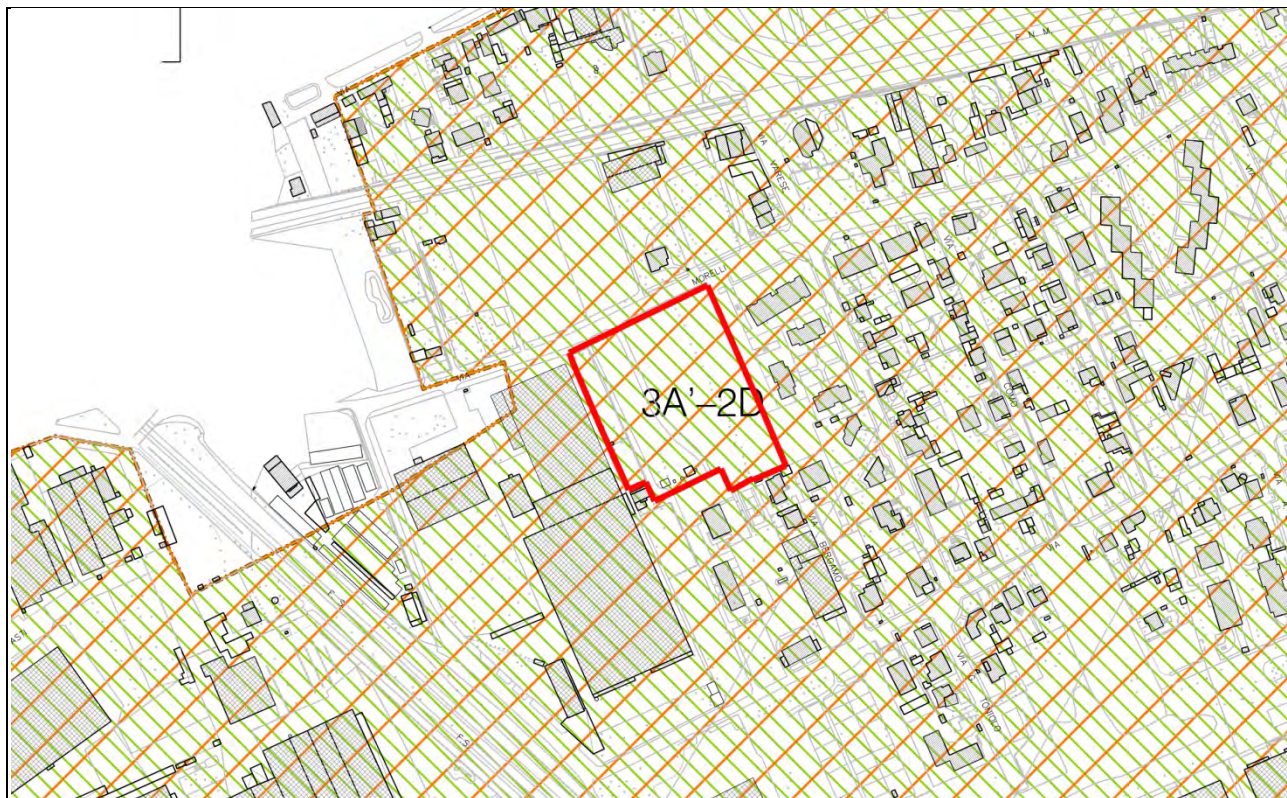
3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

- 3.1 Riservare a verde, anche privato, la parte dell'area sul lato occidentale, realizzando uno spazio filtro fra il complesso industriale e le nuove residenze.
- 3.2 Garantire la coerenza fra il nuovo complesso e i caratteri del tessuto residenziale circostante (planivolumetria e tipologie edilizie).
- 3.3 Curare la sistemazione del fronte di via Morelli.

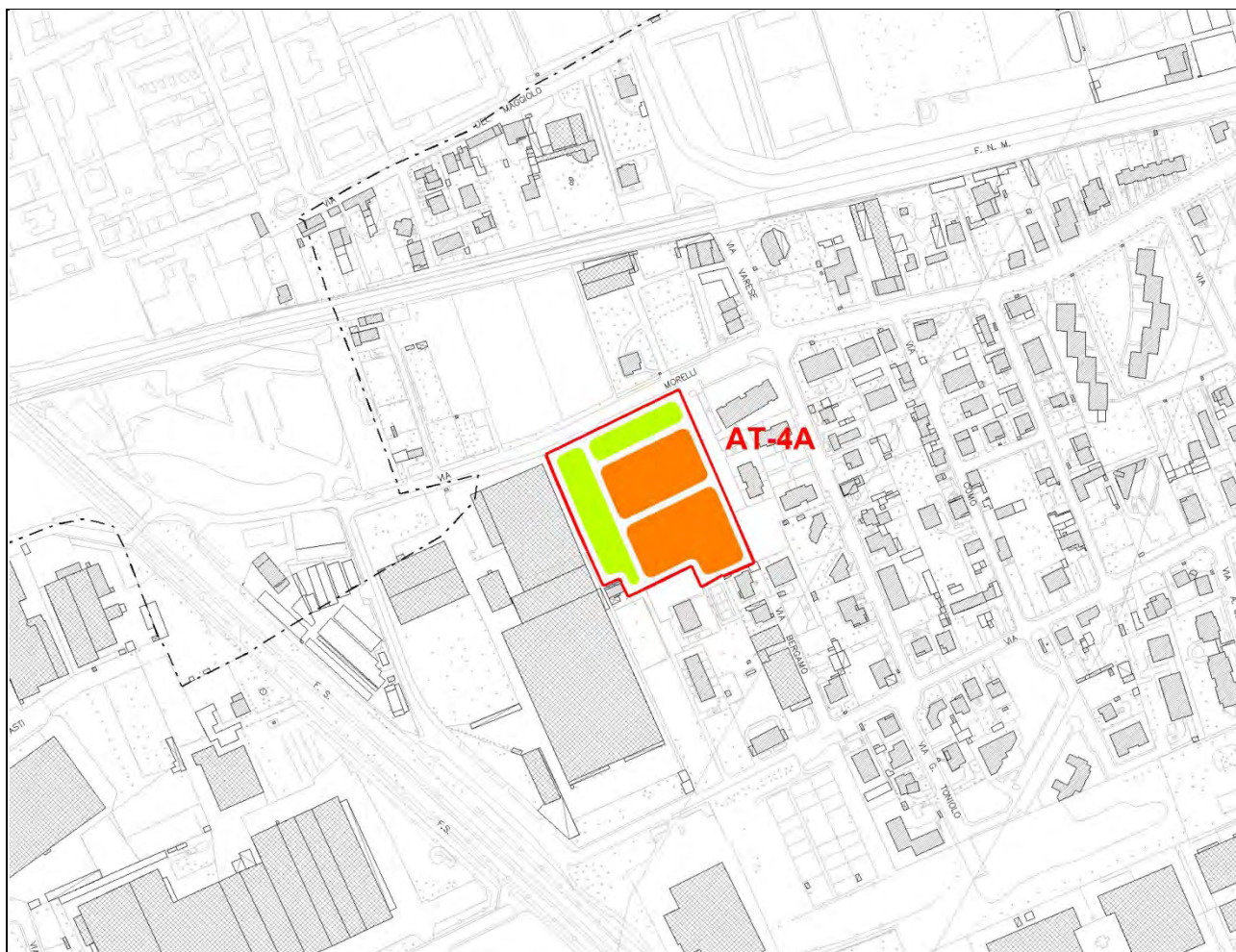
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



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: 0,25 mq/mq

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Altri parametri

H = m 18

Rc = 50%

Destinazioni d'usoDestinazioni escluse: Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5.Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita fino al 1° livello (Gf 4a.2).**Aree e opere pubbliche**Dotazione 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

La fascia boscata della profondità di almeno 20 metri da realizzare sul margine ovest può essere mantenuta all'interno della superficie fondiaria.

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. In ogni caso la realizzazione della fascia verde sul fronte occidentale dell'Ambito deve avvenire nel contesto dal primo piano attuativo.