

AEROFOTOGRAMMETRICO

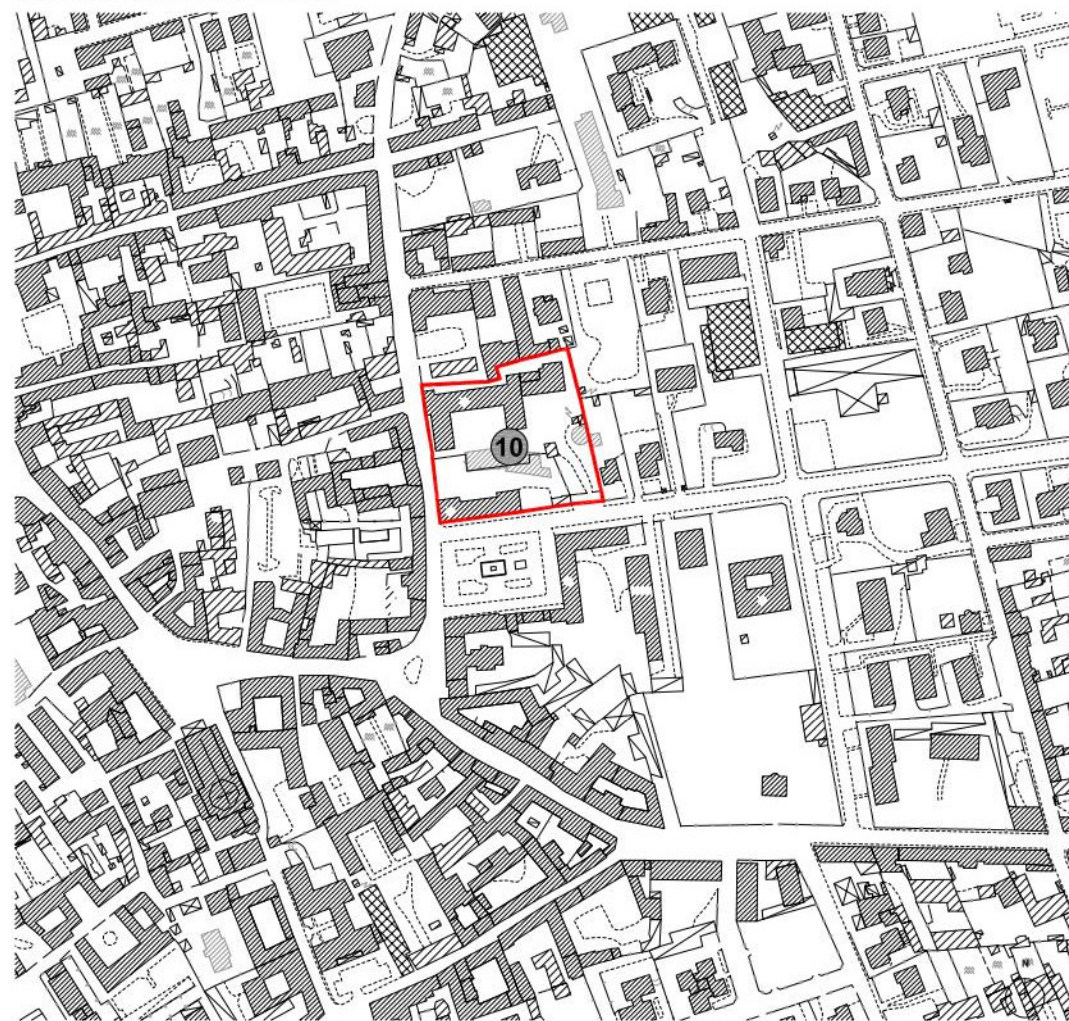
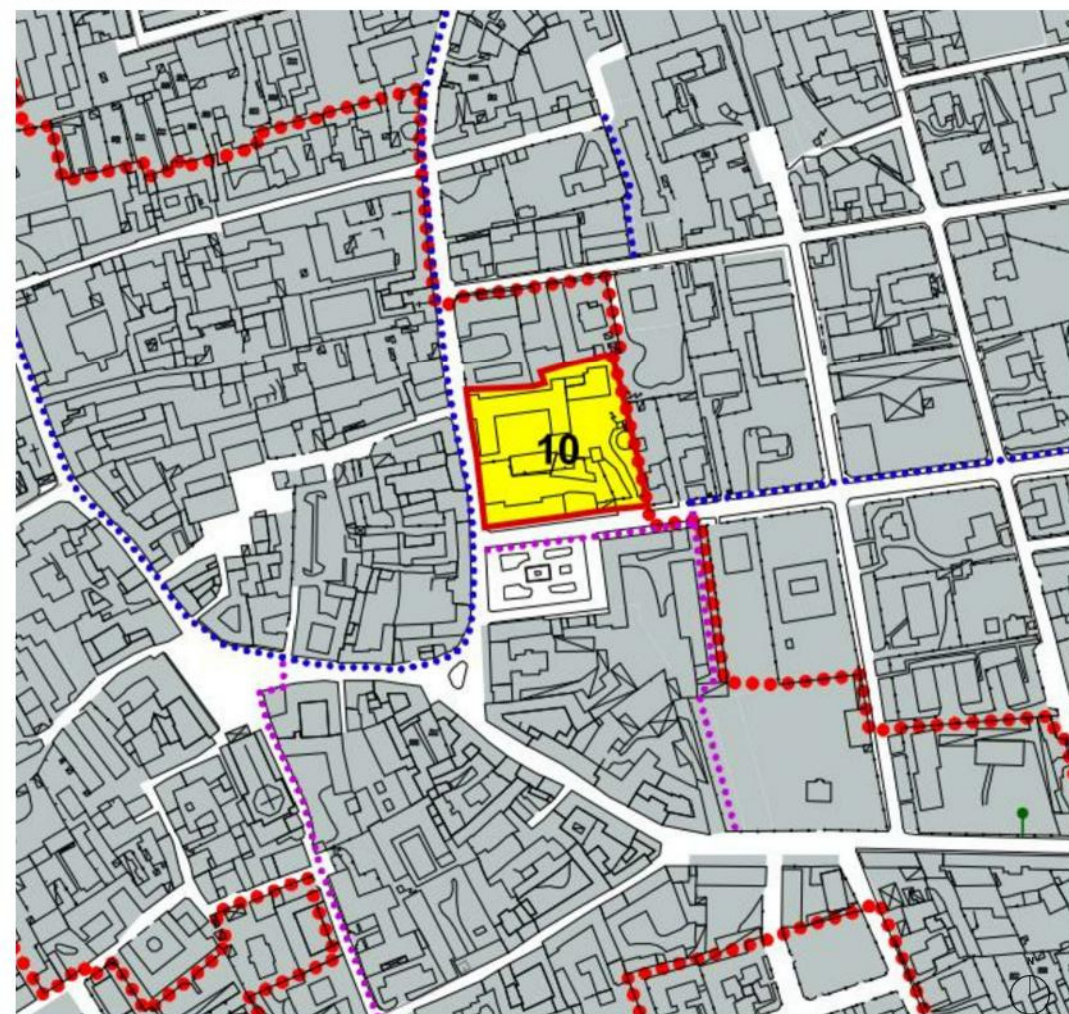


FOTO AEREA



DOCUMENTO DI PIANO



LEGENDA

Aree del Documento di Piano

- 1 Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale
- CA Ambiti di trasformazione servizi per l'agricoltura
- Aree verdi interne agli ambiti di trasformazione
- Ambiti consolidati
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree agricole
- Nuova localizzazione Consorzio Agrario
- Interscambio ciclo-turistico
- Sistema ambientale e paesaggistico**
 - Siti di Interesse Comunitario - SIC "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate"
 - Parco naturale del Ticino - DGR 7/919 art.7
 - Fiume, canali e specchi d'acqua
 - Classe di fattibilità geologica IV
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde, art. 142 D.Lgs. 22.01.04, n. 42
 - PTR A Navigli - Fascia 100 m
 - PTR A Navigli - Fascia 500 m
 - Aree boscate art 63 NTA PTCP - fonte PIF
 - Pioppeti (fonte Pif)
 - Formazioni arboree longitudinali (fonte Pif)
 - Cascina attiva
 - Cascina non attiva
 - Nuclei di Antica Formazione - NAF
 - Beni culturali vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 10
 - ↑ Alberi monumentali art.65 NTA PTCP
 - Aree a rischio archeologico - fonte Soprintendenza

Limiti amministrativi

- Confine comunale
- Limite di Iniziative Comunale - PGT
- Limite IC vigente - fonte PTC Parco Ticino
- Centro abitato 2012
- Parco Regionale del Ticino - DGR 7/5983 art.6

Fasce di rispetto

- Fascia di rispetto pozzi D.lgs 152 del 1999
- Fascie rispetto corsi d'acqua - fonte componente geologica PGT
- Fascia di rispetto elettrodotti (*)
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale DPR 16-12-1992

Sistema della viabilità

- Strada di progetto
- Percorso ciclo-pedonale esistente
- Percorso ciclo-pedonale di progetto
- Rete viabilistica esistente
- Superstrada Boffalora-Malpensa
- Infrastruttura soggetta a interventi di compensazione e riqualificazione ambientale

NOTE:

(*) Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono rappresentate a titolo indicativo secondo le indicazioni del DPCM23.04.1992. La normativa vigente in materia, che sostituisce il suddetto decreto, si applica sulla base della misurazione dei campi magnetici generati dalle linee elettriche. D.P.C.M. 08.07.2003

AMBITO 10

OBIETTIVI GENERALI

L'ambito 10 si sviluppa sulle aree e sugli edifici lasciati liberi dalla recente migrazione degli uffici comunali nella nuova sede di Villa Annoni, disegnando una nuova geografia del sistema dei servizi locali, che evidenzia la scelta del rafforzamento dell'asse di via Annoni, già intrapresa nel Piano dei Servizi del 2004.

Considerate le condizioni di contesto e il volume già oggi presente nell'area, si è considerato idoneo un indice di utilizzazione territoriale superiore agli altri ambiti di trasformazione, pari a 0,8 mq/mq, da destinarsi prevalentemente a residenza e servizi. L'intervento dovrà inoltre contribuire alla realizzazione della rete ciclopeditonale in questo settore urbano.

OBIETTIVI DI PIANO

Compattazione della forma urbana
Evitare i consumi di suolo diffusi
Garantire la dotazione di servizi
Valorizzare il patrimonio storico monumentale
Valorizzare la fruizione turistica
Promuovere la produzione locale di energia da fonti rinnovabili

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	6.314	mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,80	mq/mq
Superficie lorda di pavimento (Slp)	5.051	mq
Altezza massima	4 piani + sottotetto	
Abitanti teorici	101	

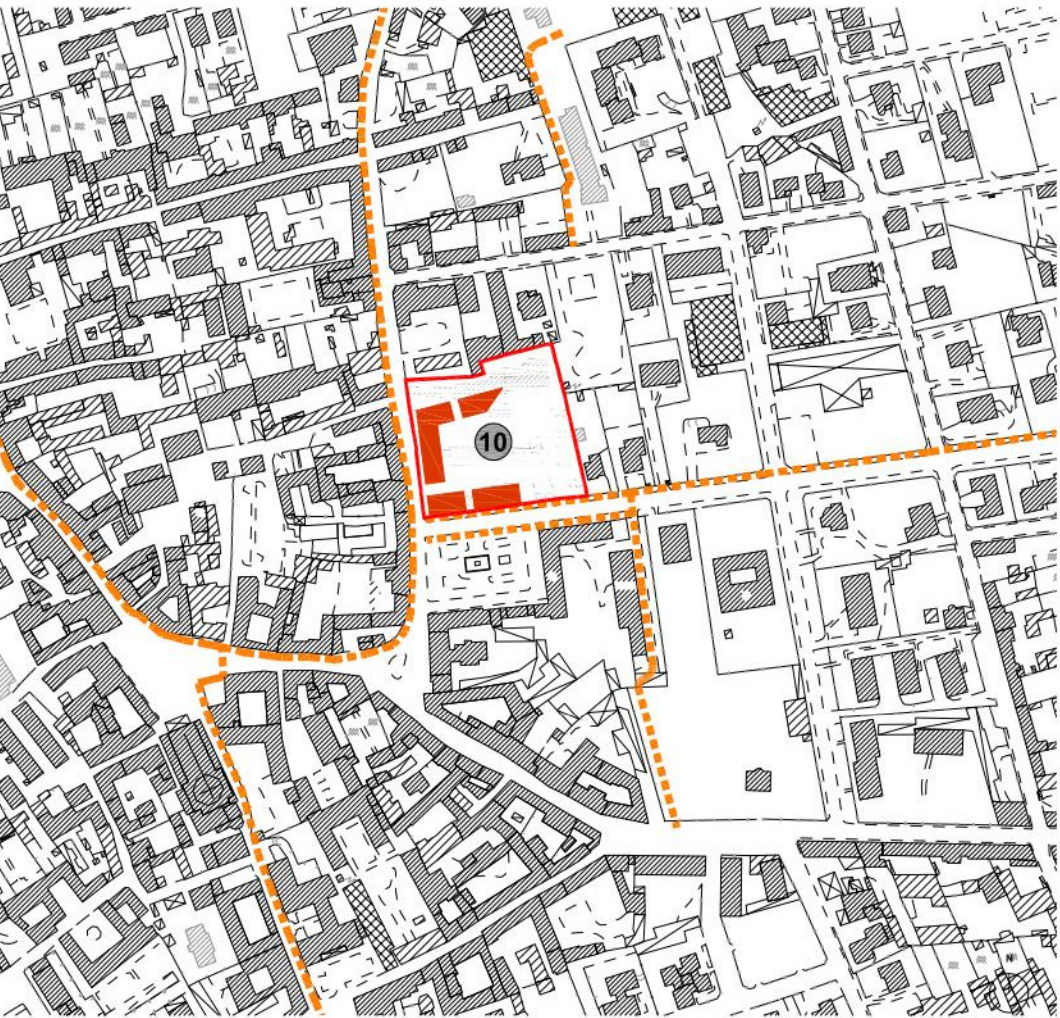
DESTINAZIONI FUNZIONALI

Sistema funzionale Residenza e servizi
L'ambito potrà ospitare attività commerciali alimentari e non alimentari anche in forma di media superficie commerciale (fino a 1.500 mq di superficie di vendita).

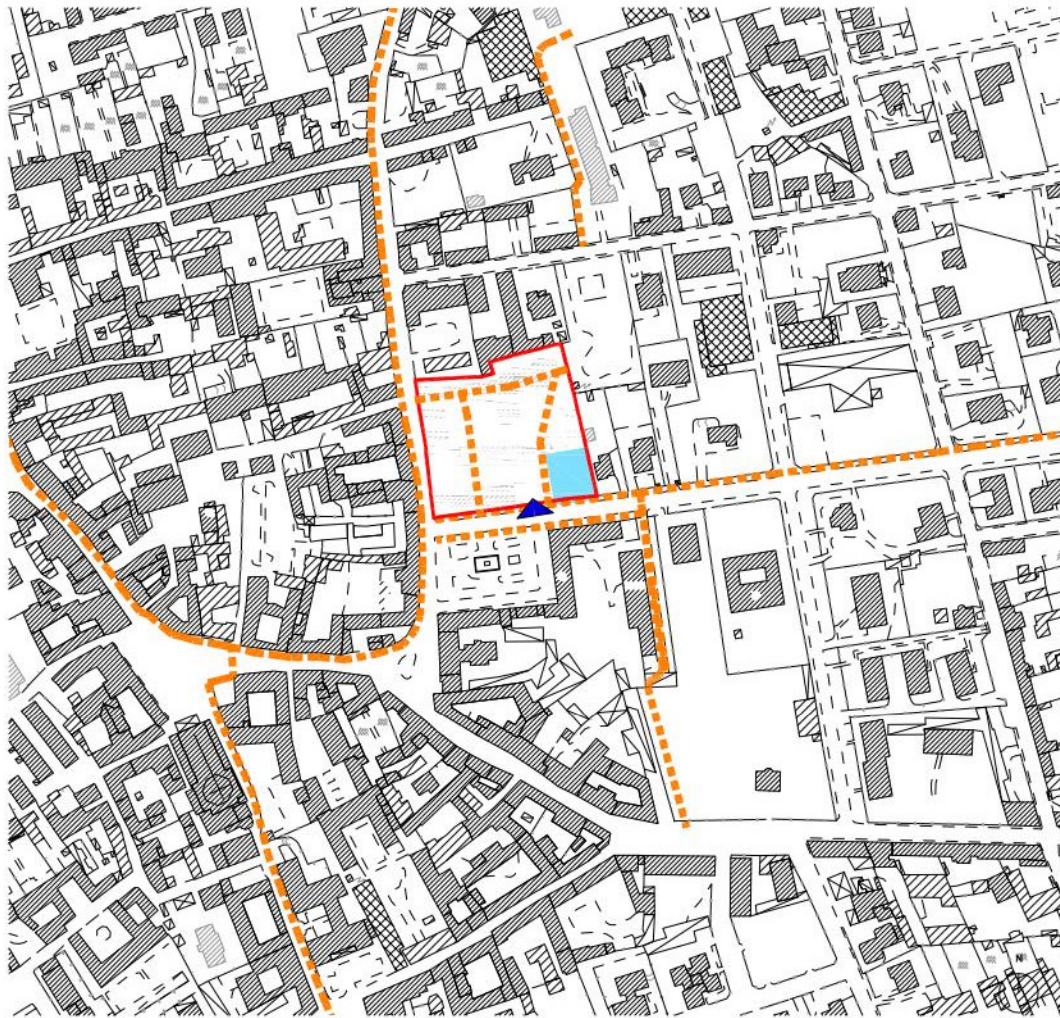
PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La dotazione delle aree per servizi per ogni ambito di trasformazione del sistema residenziale è da calcolarsi sulla base dell'indice di 26,5 mq/abitante. Di questi, la dotazione di 10 mq/ab (di cui almeno 5 mq/abitante per aree per la sosta, oltre alle aree di parcheggio pertinenziale) deve essere assicurata all'interno dell'ambito di trasformazione, mentre la dotazione residua deve essere ottenuta tramite cessione diretta di aree destinate a servizi esterne all'ambito di trasformazione o tramite monetizzazione. Gli eventuali nuovi insediamenti a destinazione commerciale dovranno individuare al loro interno la dotazione di aree per servizi stabilita dal Piano dei Servizi. L'assetto definitivo dell'intervento potrà essere oggetto di concorso pubblico di progettazione

PRINCIPI INSEDIATIVI



VERDE - VINCOLI PAESAGGISTICI



AMBITO 10

LEGENDA

- Perimetro ambito
- Edificato: ipotesi di assetto
- Asse direttore
- Allineamento di riferimento
- Viabilità di progetto
- Aree per servizi: parcheggio
- Aree per servizi: verde di progetto
- Valorizzazione e integrazione delle aree boschive
- Fronte di tutela ambientale del paesaggio agricolo
- Filtro verde - filare alberato
- Pista ciclabile di progetto
- Accesso al lotto

INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE

Il sistema edificato si sviluppa in una tipologia edilizia a corte, il cui fronte principale si attesta su via Cavour, allineandosi sui fronti edilizi esistenti.

La corte interna è destinata alla formazione di una piazza pubblica pavimentata e alberata, pienamente permeabile dal punto di vista dell'accessibilità pedonale e ciclabile.

L'intervento deve inoltre garantire la realizzazione di un parcheggio pubblico nel settore est dell'ambito e di un'area verde pubblica nella porzione nord.

L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione di Piazza della Vittoria.



