

AEROFOTOGRAMMETRICO

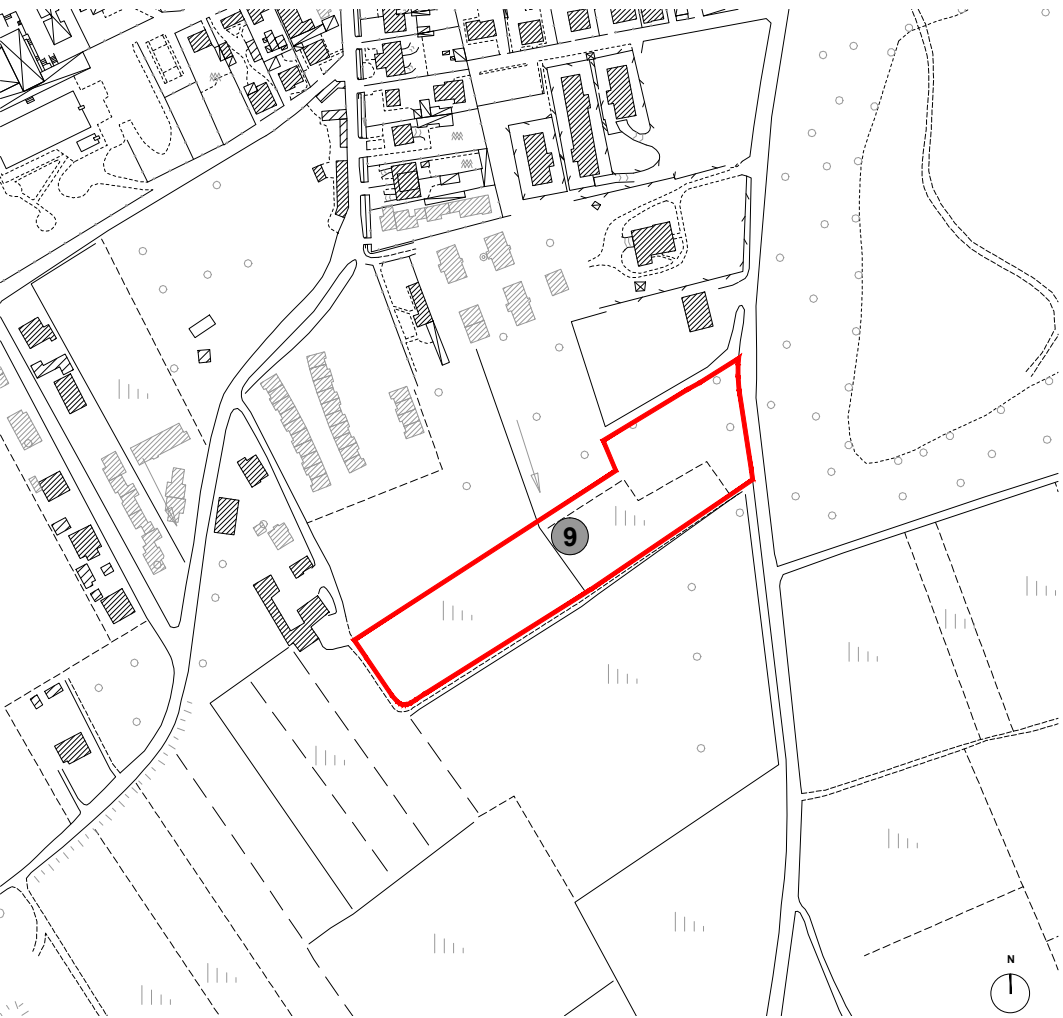
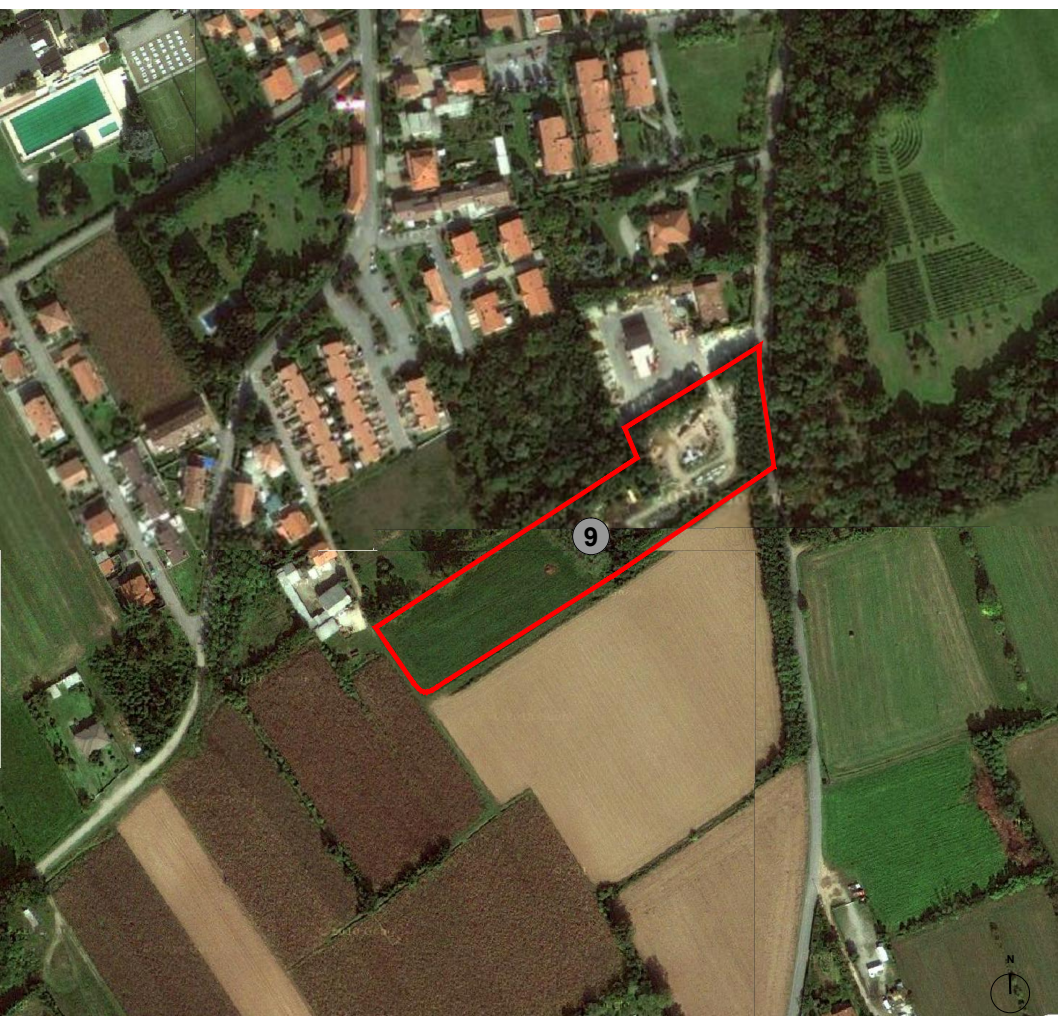
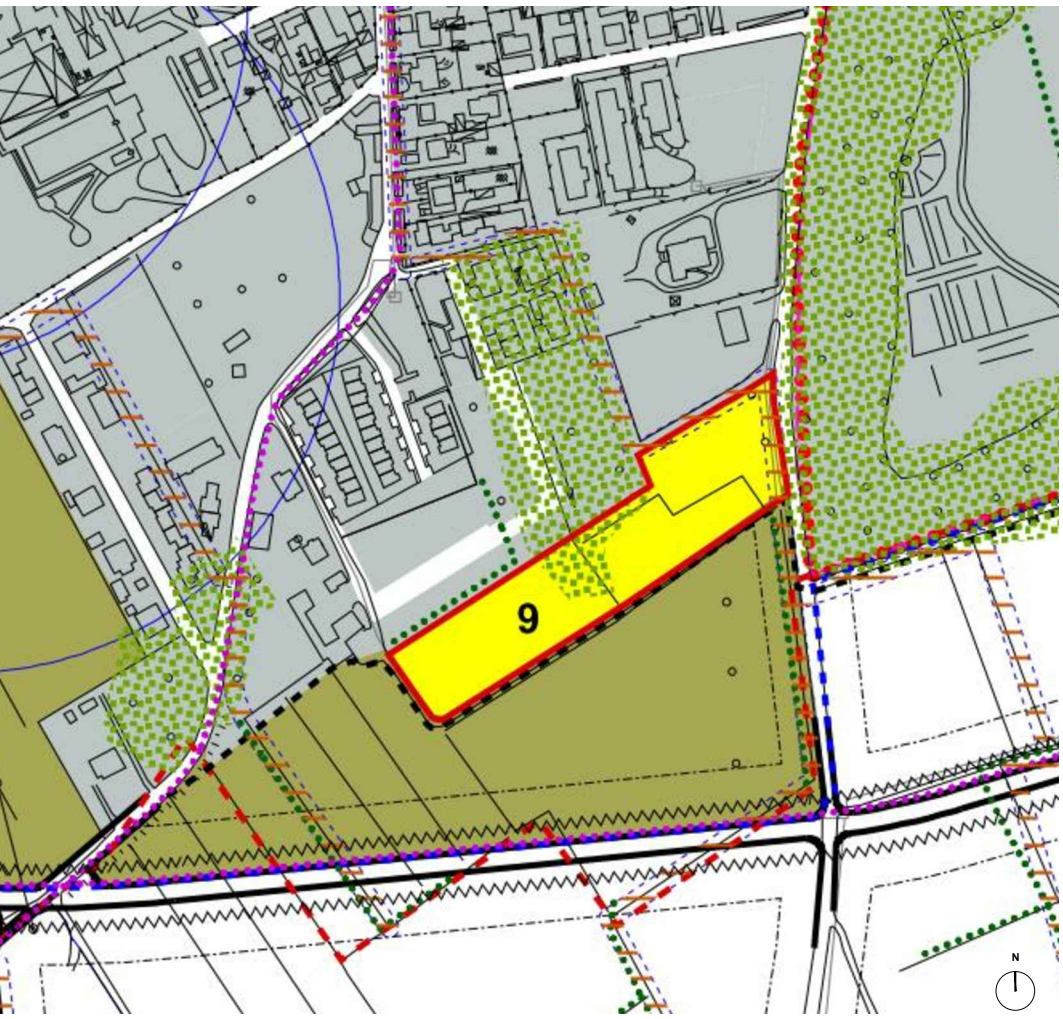


FOTO AEREA



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
- PTRA Navigli - Fascia 100 m
- PTRA 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
- Fasce 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 9

OBIETTIVI GENERALI

L'ambito si colloca nell'area sud-ovest del centro abitato, lungo l'asse di via Cicogna, in un contesto di significativo valore paesaggistico e ambientale. La trasformazione dovrà ridefinire e consolidare il margine edificato, garantendo un corretto inserimento e una piena sostenibilità delle nuove edificazione nel contesto paesaggistico agricolo di salvaguardia. L'intervento dovrà inoltre contribuire alla realizzazione della rete ciclopeditone in questo settore urbano.

ELEMENTI DELLA MATRICE DEGLI OBIETTIVI DI PGT INTERESSANTI L'AMBITO

- Compattazione della forma urbana
- Evitare i consumi di suolo diffusi
- Garantire la dotazione di servizi
- Promuovere la produzione locale di energia da fonti rinnovabili

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	11.604 mq
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,25 mq/mq
Superficie lorda di pavimento (Slp)	2.901 mq
Altezza massima	3 piani + sottotetto
Abitanti teorici	58

Il documento di piano prevede la possibilità di attingere ad un indice di utilizzazione territoriale elevato a 0,28 mq/mq attivando una specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale volta a stabilire le modalità e gli oneri con i quali è possibile integrare l'indice di riferimento con la quota addizionale pari 0,03 mq/mq.

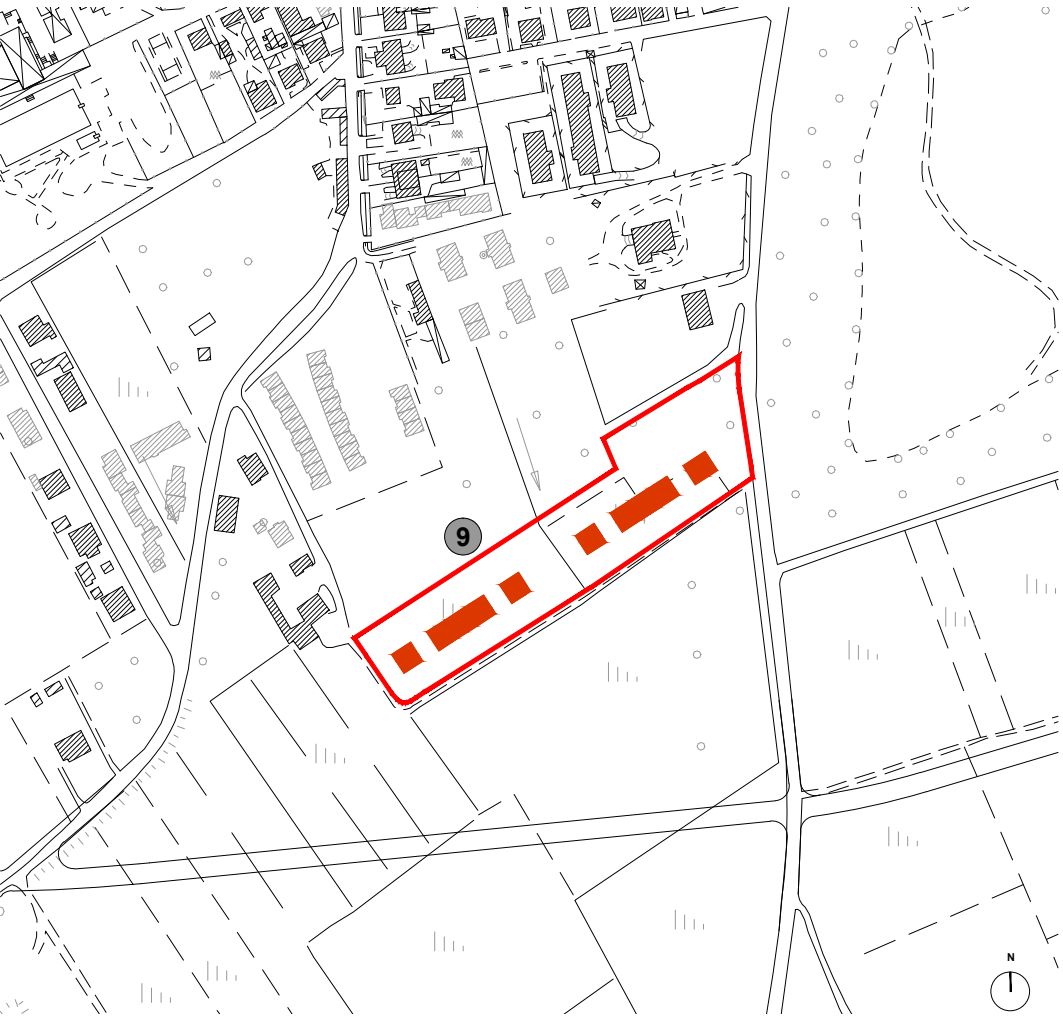
DESTINAZIONI FUNZIONALI

Sistema funzionale Residenza

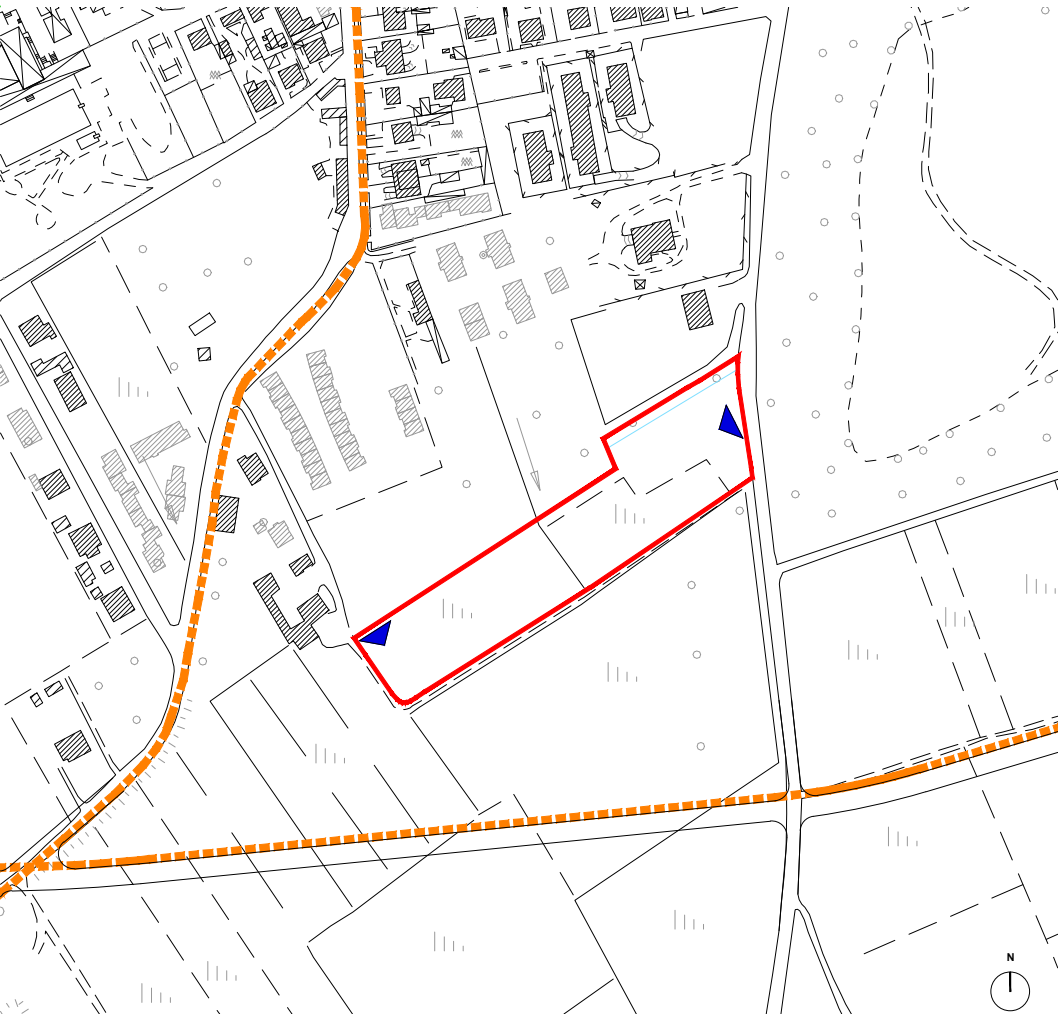
PRESCRIZIONI SPECIFICHE

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) 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. Le aree boschive non potranno essere oggetto di trasformazione edilizia e dovranno essere interessate da interventi di valorizzazione e integrazione.

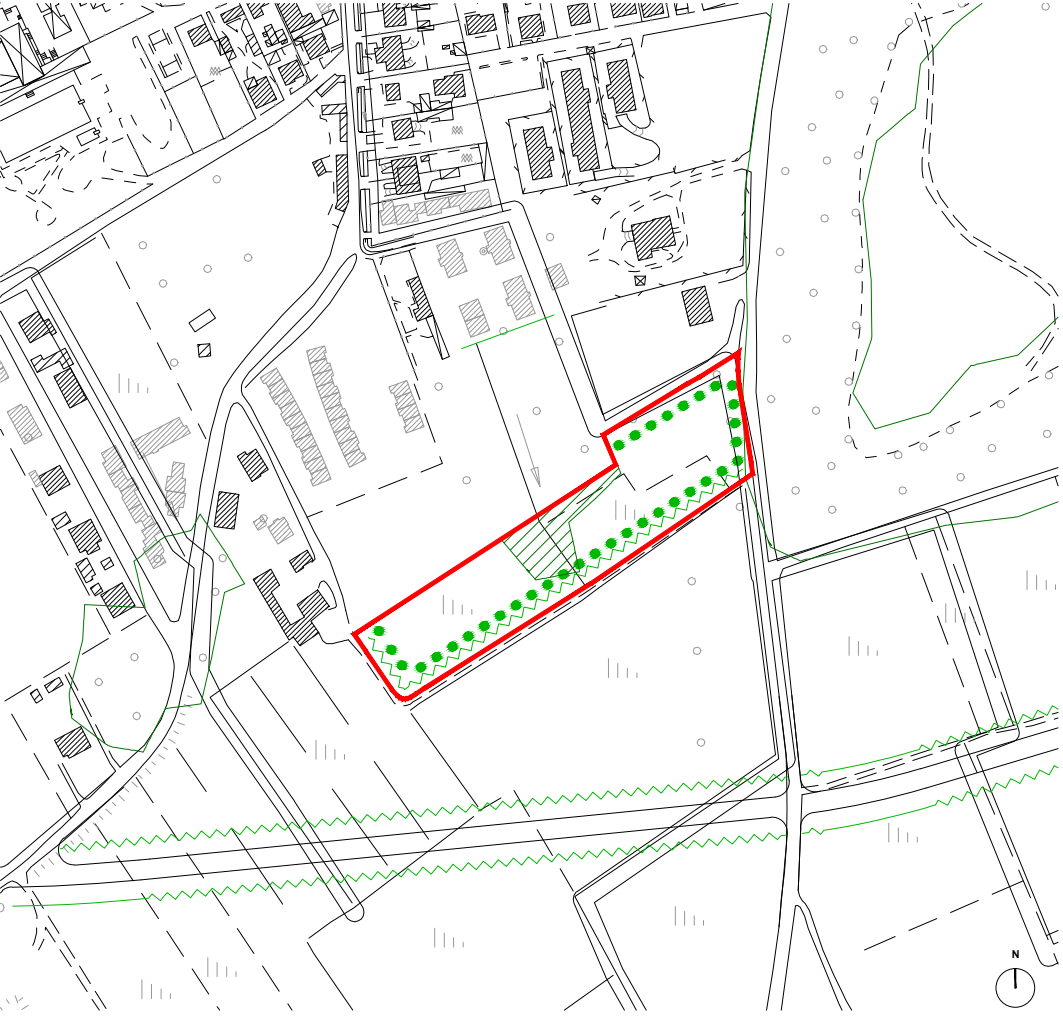
PRINCIPI INSEDIATIVI



MOBILITA' E SERVIZI



VERDE - VINCOLI PAESAGGISTICI



ASSETTO GENERALE



AMBITO 9

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 edilizio si sviluppa longitudinalmente all'interno del perimetro di trasformazione, definendo un margine costruito chiaramente leggibile.

La porzione centrale dell'ambito deve essere destinata alla tutela e alla valorizzazione delle aree boschive esistenti.

Ogni eventuale intervento interessante le aree boscate vincolate dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti.

Parallelamente al fronte edilizio deve essere prevista una fascia alberata con funzione di filtro verso il paesaggio agricolo.

Gli accessi al lotto andranno preferibilmente situati ad est e a ovest, garantendo l'accesso dagli assi stradali esistenti di via Cicogna e via Foscolo.

Lungo i lati sud e ovest la profondità della fascia filtro dovrà essere non inferiore a 10 metri e fare riferimento alle soluzioni indicate nel repertorio B allegato al PTCP della Provincia di Milano.

