

Città di Meda

Provincia di Monza e Brianza



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano 2025

PGT

DP.04 Criteri Tecnici per l'Attuazione

16 giugno 2025

Sindaco
Luca Santambrogio

Autorità procedente
Paola Cavadini

Progettisti
Massimo Bianchi
Marco D. Engel

Assessore all'Urbanistica
Andrea Boga

Segretario comunale
Paola Cavadini

Autorità competente
Massimiliano Belletti

Consulente legale
Paolo Bertacco

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

Documento di Piano 2025 e varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi elaborati a partire dal PGT 2016 elaborato da:

Gruppo di lavoro pianificazione Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi
Mobilità POLINOMIA srl
Aspetti normativi Fortunato Pagano

Indice

Art. 1	Principi da applicare all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano	pag. 1
Art. 2	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag. 1
Art. 3	Rinvio a disposizioni di legge, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag. 2
Art. 4	Ambiti e compatti di Rigenerazione Territoriale e Urbana	pag. 2
Art. 5	Capacità edificatoria degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana	pag. 3
Art. 6	Modalità di attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana	pag. 3
Art. 7	Perequazione e compensazione per la realizzazione delle infrastrutture verdi	pag. 4
Art. 8	Registro dei diritti edificatori	pag. 4
Art. 9	Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica e idrologica	pag. 4
Art. 10	Monitoraggio	pag. 4
Allegato A – Schede di orientamento e promozione degli Ambiti di Rigenerazione		pag. 5

PARTE I - Disposizioni generali

Art. 1 - Principi da applicare all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano

I rapporti tra il Comune, i cittadini e i professionisti riguardanti l'interpretazione e l'applicazione dei presenti Criteri Tecnici di Attuazione (CTA) saranno informati ai seguenti principi.

1.1 Principio del risultato

Il Comune di Meda e i soggetti interessati dal PGT persegono gli obiettivi della rigenerazione urbana e dell'edificazione sostenibile, secondo il migliore rapporto possibile tra la qualità della proposta edilizia e il contesto urbano esistente e nel rispetto dei principi di legalità e trasparenza.

Il principio del risultato costituisce attuazione del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità. Esso è perseguito nell'interesse della comunità medese.

Il principio del risultato costituisce criterio prioritario per l'esercizio del potere amministrativo e per l'individuazione della regola del caso concreto.

Perseguono inoltre gli obiettivi della rigenerazione urbana e dell'edificazione sostenibile, secondo il migliore rapporto possibile tra la qualità della proposta edilizia e il contesto urbano esistente e nel rispetto dei principi di legalità e trasparenza.

Il principio del risultato costituisce attuazione del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità. Esso è perseguito nell'interesse della comunità medese.

Il principio del risultato costituisce criterio prioritario per l'esercizio del potere amministrativo e per l'individuazione della regola del caso concreto.

1.2 Principio dell'indifferenza funzionale

Al fine di attuare gli obiettivi della rigenerazione urbana e dell'edificazione sostenibile, l'attività di pianificazione urbanistica di regola non preclude alcuna destinazione rispetto agli immobili già esistenti o di futura realizzazione.

Nell'applicazione del principio dell'indifferenza funzionale occorre considerare il contesto urbanistico già esistente al momento dell'intervento edilizio, al fine di evitare la coesistenza tra destinazioni tra loro incompatibili e di raggiungere un'equilibrata e razionale organizzazione del territorio. All'interno del tessuto urbano consolidato sono comunque sempre vietate le attività insalubri.

1.3 Principio di buona fede e di tutela dell'affidamento

Nei singoli procedimenti edilizi l'Amministrazione comunale, gli operatori economici e tutti i soggetti interessati che vengono in contatto con essa si comportano reciprocamente nel rispetto dei principi di buona fede e di tutela dell'affidamento.

1.4 Principio di sussidiarietà

In attuazione dei principi di solidarietà sociale, di sussidiarietà orizzontale ed efficienza amministrativa, ai fini del perseguitamento del principio del risultato e nel rispetto dei principi di legalità e trasparenza, nella realizzazione di opere pubbliche dipendenti dall'attività edilizia, il Comune di Meda privilegia l'intervento dell'operatore economico e/o del privato autorizzato. In tali circostanze, previa valutazione discrezionale da parte del Comune, sarà possibile prevedere lo scomputo delle opere dagli oneri di urbanizzazione. Sono fatte salve soluzioni diverse per ragioni di legittimità od opportunità economica, giuridica o tecnica.

Art. 2 - Contenuto e finalità del Documento di Piano

2.1 Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni per il loro conseguimento.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli: le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei terreni a fini edificatori, attraverso l'approvazione dei piani attuativi o degli altri strumenti disposti dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole per quanto di rispettiva competenza.

2.2 Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- DA 01 Aree urbanizzate e rete ecologica
- DA 02 Vincoli ambientali e infrastrutturali
- DA 03 Vincoli della pianificazione sovracomunale

- | | |
|-------|---|
| DA 04 | Caratteri del paesaggio |
| DP 01 | Carta delle strategie e delle previsioni di Piano |
| DP 02 | Classi di sensibilità paesistica |
| DP 03 | Relazione Illustrativa |
| DP 04 | Criteri Tecnici per l'Attuazione |

Art. 3 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

- 3.1 Per tutte le materie non disciplinate dai presenti CTA si rimanda:
- agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi, Piano delle Regole, Componente geologica, idrogeologica e sismica);
 - agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale ed ai regolamenti comunali;
 - agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro competenza;
 - alle disposizioni delle leggi statali e regionali.
- 3.2 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
- Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
 - Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, in ragione del loro valore conformativo;
 - Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 3.3 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e i presenti CTA, prevalgono questi ultimi.
In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio di specialità.
- 3.4 Le disposizioni contenute nel Documento di Piano sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità disposte dalla legge.

Art. 4 Ambiti e comparti di Rigenerazione Territoriale e Urbana

4.1 Strategie di rigenerazione urbana e territoriale

Assumendo come orientamento strategico la politica di rigenerazione urbana e territoriale il Documento di Piano individua 4 distinti livelli operativi finalizzati al recupero ed alla rigenerazione di parti del tessuto urbano, aree o comparti, singoli complessi edilizi. A tale scopo il Documento di Piano individua 4 livelli:

- Livello 1** qualifica come area di Rigenerazione Urbana il **nucleo di antica formazione** individuato dal Piano delle Regole e rappresentato nella Carta delle previsioni di Piano (DP.01), demandando al Piano delle Regole l'individuazione della disciplina di intervento per singoli edifici (cfr. NTA del Piano delle Regole art. 12).
- Livello 2** individua gli **Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana** ai quali si applicano le disposizioni dettate nei commi e negli articoli seguenti e precise nelle "Schede di orientamento e promozione degli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale" allegate ai presenti CTA (vedi. Allegato A).
- Livello 3** individua altresì i **comparti di rigenerazione urbana** la cui disciplina, in ragione della collocazione e della dimensione dei compatti stessi, è demandata al Piano delle Regole (cfr. NTA del Piano delle Regole art. 14bis).
- Livello 4** demanda infine al Piano delle Regole il compito di individuare sulla base della "Carta delle aree e degli immobili dismessi" e dei suoi eventuali aggiornamenti anche su richiesta dei privati, i **singoli edifici e complessi edilizi da recuperare** dettandone la relativa disciplina (cfr. NTA del Piano delle Regole art. 15).

4.2 Strumenti di incentivazione della Rigenerazione Urbana

Al fine di promuovere gli interventi di rigenerazione, il Documento di Piano dispone l'applicazione degli strumenti di incentivazione di seguito elencati:

- riduzione della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici nella misura indicata all'articolo 11 delle NTA del Piano dei Servizi;

- applicazione del principio dell' funzionale, in quanto compatibile e coerente con le condizioni del contesto urbano;
- individuazione di incentivi tributari, per quanto di competenza del Comune, limitatamente agli immobili affacciati sulle strade urbane da valorizzare (vie Matteotti, Solferino, Roma).

Rinvia, inoltre, alle modalità operative di rito per l'applicazione della riduzione dei contributi di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 in base alla normativa statale e regionale vigente.

4.3 Individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana

Il Documento di Piano individua i seguenti Ambiti di Rigenerazione Territoriale (ART):

ART 1 ex Fornace Ceppi e nuovo stadio del calcio

ART 2 via Conciliazione

Individua inoltre i seguenti Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

ARU 1 Ex Fonderia Maspero

ARU 2 Via Solferino

La disciplina di intervento negli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana è dettata ai successivi articoli 5 e 6 dei presenti Criteri e precisata nelle "Schede di orientamento e promozione degli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale" allegate ai presenti CTA (vedi Allegato).

Art. 5 Capacità edificatoria degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana (Livello 2)

Agli Ambiti di Rigenerazione Territoriale la capacità edificatoria viene assegnata dalle Schede prodotte in Allegato dei presenti CTA.

In particolare:

- la capacità edificatoria assegnata all'Ambito ART 1 è indicata esclusivamente nella scheda.
- gli altri Ambiti di Rigenerazione individuati dal Documento di Piano (Livello 2) viene assegnata la capacità edificatoria determinata dall'applicazione di un indice proprio e di un indice massimo, secondo le modalità di seguito descritte:

It proprio = il valore maggiore fra quello determinato dall'applicazione dell'indice territoriale $It = 0,60 \text{ mq/mq}$ e la SL dello stato di fatto rilevata e asseverata.

It massimo = 1,00 mq/mq

Il conseguimento dell'indice massimo si ottiene sommando alla capacità edificatoria determinata dall'indice proprio la capacità edificatoria aggiuntiva che può essere generata dalla cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici, sulla base di quanto previsto dal successivo art. 7 dei presenti CTA, oppure dal trasferimento della capacità edificatoria dalle aree B2 e delle aree A.

Le misure di incentivazione descritte al precedente art. 4.2 dei presenti Criteri si applicano esclusivamente con riferimento alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio.

Art. 6 Modalità di attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana

Gli interventi negli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana individuati dal Documento di Piano sono assoggettati alle procedure di seguito descritte:

- gli interventi negli Ambiti di Rigenerazione Territoriale (ART) sono assoggettati all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero ambito perimetralo, tenendo conto di quanto previsto nelle Schede prodotte nell'Allegato A;
- gli interventi negli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) si attuano con permesso di costruire convenzionato, ferma restando la facoltà del soggetto attuare di ricorrere all'approvazione di un Piano Attuativo.

Gli strumenti attuativi degli Ambiti di rigenerazione dovranno essere corredati di studi specialistici di approfondimento quali: traffico, impatto acustico e l'inserimento paesaggistico al fine di individuare gli impatti ambientali e le misure di mitigazione che dovessero ritenersi necessarie.

Prima dell'acquisizione dei titoli abilitativi alle demolizioni dovrà essere effettuata ed inviata agli Enti competenti l'indagine ambientale preliminare dei suoli delle aree oggetto d'intervento che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso.

Nel caso in cui gli interventi di trasformazione non riguardino l'intero Ambito di Rigenerazione individuato dal Documento di Piano, le istanze dovranno essere corredate da un quadro unitario di riferimento o *Masterplan*, finalizzato a dimostrare la fattibilità e la coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi, le previsioni generali e le utilità pubbliche previsti per l'intero Ambito di Rigenerazione.

Il *Masterplan* potrà essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, sempre nel rispetto dei criteri sopra richiamati.

Art. 7 Perequazione e compensazione per la realizzazione delle infrastrutture verdi

Al fine di promuovere la qualificazione e l'estensione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici, nonché la realizzazione delle infrastrutture verdi, il Documento di Piano assegna al Piano dei Servizi il compito di individuare e disciplinare le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione/compensazione, è attribuita una capacità edificatoria pari all'applicazione di un indice **It = 0,15 mq/mq**

Detta capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle aree ed è realizzabile negli Ambiti di Rigenerazione nel rispetto delle indicazioni contenute nelle Schede di cui all'Allegato A, nonché nelle aree edificabili individuate dal Piano delle Regole nel rispetto delle condizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione di detto Piano.

I diritti edificatori attribuiti in applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo verranno iscritti nel "Registro dei diritti edificatori".

Art. 8 Registro dei diritti edificatori

In applicazione dell'art. 11.4 della L.R. 12/05 è istituito il "Registro dei diritti edificatori".

Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi ad oggetto l'attribuzione dei diritti edificatori generati dalle aree cedute gratuitamente al Comune. Vi saranno, altresì, annotate le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive.

Art. 9 - Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica e idrologica

- 9.1** Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico contenuto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale. Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Documento di Piano in quanto parte integrante del PGT.
- 9.2** Gli interventi di trasformazione devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis della L.R. 12/2005, secondo le indicazioni contenute nel relativo Regolamento Regionale.

Art. 10 - Monitoraggio

In coerenza con quanto disposto nel Rapporto Ambientale, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Rigenerazione formerà oggetto di verifica e comunicazione dei dati sullo sviluppo delle procedure urbanistiche, sulla realizzazione degli interventi di trasformazione e sui risultati conseguiti in relazione agli obiettivi di efficienza energetica e qualità dell'ambiente e della città, anche ai fini degli adempimenti nei confronti dell'Osservatorio regionale della programmazione territoriale e degli eventuali ulteriori centri di raccolta dati di scala sovracomunale.

Allegato A

Schede di orientamento e promozione degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana

ART 1 - Fornace Ceppi e nuovo campo sportivo

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimettrata mq. 57.500

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito è costituito da due compatti non contigui:

- la parte più estesa corrisponde all'area della ex Fornace Ceppi di via Santa Maria, in stato di totale abbandono e parzialmente in rovina. Si tratta di una vasta area in gran parte inedificata e coperta da una fitta vegetazione, inserita a pieno titolo nel Parco Regionale delle Groane;
- lo stadio comunale di via Busnelli, che necessita di interventi di riqualificazione ed è collocato in una posizione che non consente l'ampliamento con l'aggiunta di nuovi spazi per l'attività sportiva.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati con interventi di ristrutturazione e ricostruzione volti a valorizzare il patrimonio di archeologia industriale.
- 2.2 Realizzare attrezzature per la valorizzazione del parco (centro visite, area espositiva, spazi per l'educazione ambientale, sale riunioni) in accordo con l'Ente gestore del Parco Regionale.
- 2.3 Trasferire il campo di calcio comunale collocandolo in un ambiente più gradevole, con la possibilità di associare ulteriori spazi per l'attività sportiva all'aria aperta, salvaguardando i valori naturali e ambientali dell'area.
- 2.4 Riqualificare la vegetazione che ricopre l'area per migliorarne la qualità e la fruibilità.
- 2.6 Consentire lo sviluppo dell'attività produttiva di valore strategico sull'area lasciata libera dal campo sportivo comunale di via Busnelli che verrà trasferito nell'area della fornace.
- 2.7 Disporre l'assortimento funzionale e l'organizzazione interna degli ambienti e delle attrezzature in modo da rendere fruibili i valori storici e ambientali dell'area.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Estratto catastale



Estratto catastale (1:4.000)

2. Destinazioni d'uso

Ferma restando la finalità principale del riuso dell'area e del restauro dei fabbricati di interesse storico, potranno essere inserite attrezzature sportive, pubblici esercizi, eventuali attività commerciali connesse con la realizzazione di attrezzature pubbliche legate al Parco (ad es. Centro visite, ecomuseo, ecc.). L'assortimento funzionale sarà precisato nella fase negoziale, introducendo accanto alle funzioni pubbliche quelle private compatibili ed in particolare:

- attrezzature per la ricreazione e l'attività sportiva all'aperto accompagnate da pubblici esercizi (Gf 4b);
 - spazi ed edifici per attività ricettive e foresterie (Gf 2);
 - attività commerciali entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1).
- Sono escluse le attività produttive (Gf 3a) salvo l'artigianato di servizio (Gf 3a4).

3. Capacità edificatoria

Nell'area della fornace recupero della SL legittimamente esistente, ancorchè demolita o in rovina, tramite interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, salvo il restauro degli elementi di archeologia industriale.

All'area attualmente occupata dallo stadio del calcio è attribuita una capacità edificatoria pari a quella assegnata dal Piano delle Regole alle Aree D.

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il piano attuativo dovrà presentare le caratteristiche e i contenuti stabiliti dal Piano di Settore Fornaci del Parco Groane. In particolare detto piano dovrà prevedere:

- l'insediamento nell'area della ex fornace del nuovo campo sportivo e delle strutture annesse con opere realizzate a cura e spese del soggetto attuatore;
- il recupero del forno Hoffman e degli altri elementi di archeologia industriale;
- la distribuzione e la destinazione degli eventuali ulteriori fabbricati recuperabili o realizzabili in base alla capacità edificatoria determinata dall'entità della volumetria preesistente;
- gli interventi eventualmente necessari al miglioramento dell'accessibilità dell'area.

ART 2 - via Conciliazione

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimettrata mq. 21.700

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito consiste in una residua area inedificata in parte adibita ad attività di stoccaggio e lavorazione di inerti, inglobata nell'urbanizzato, affacciata sul bosco cresciuto sull'adiacente area di proprietà comunale, che separa l'Ambito dal tracciato ferroviario.

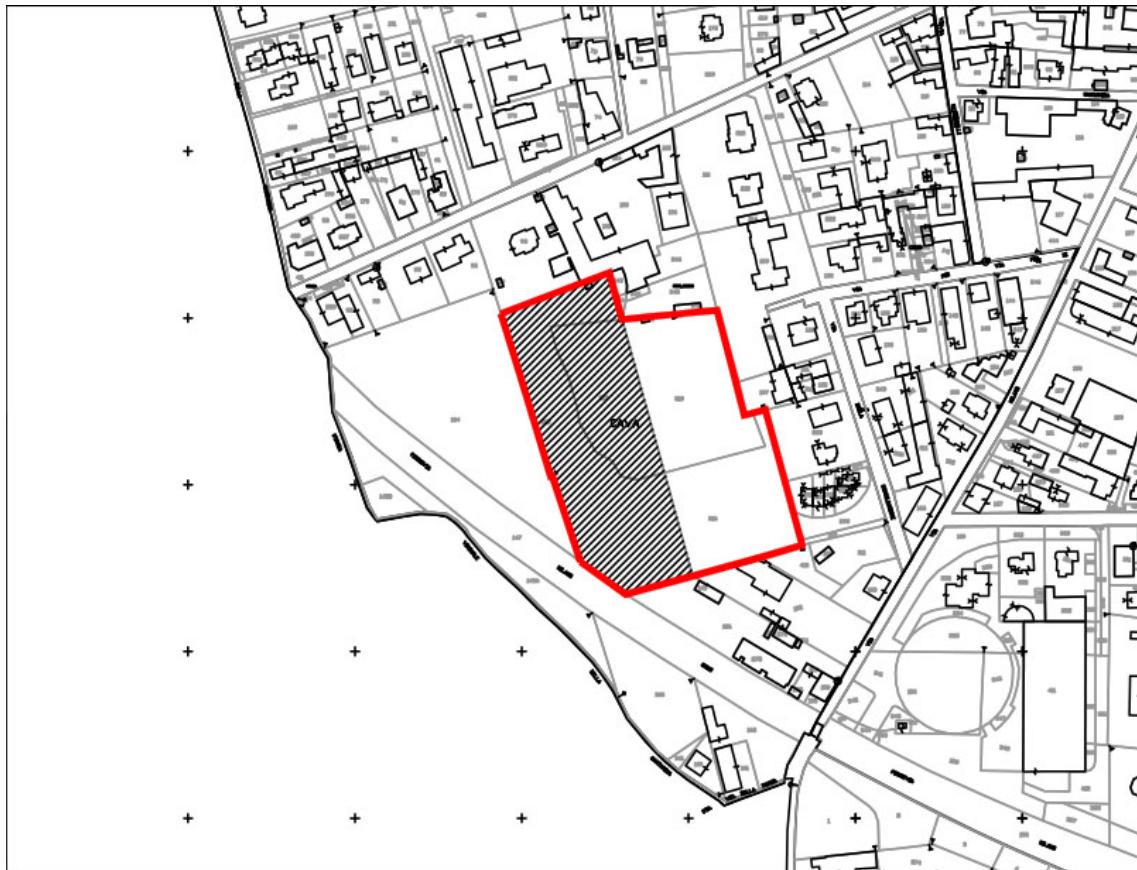
La parte occidentale dell'Ambito già occupata dall'attività produttiva risultava destinata all'edificazione nel PRG del '97 e tale previsione era confermata dal Piano delle Regole 2012.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Estendere l'area boschiva migliorandone la qualità e la consistenza.
- 2.2 Completare la maglia stradale urbana.
- 2.3 Consentire l'edificazione solo sulla parte est dell'Ambito concentrando le aree di cessione al Comune per l'ampliamento del bosco nella parte occidentale del comparto.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

1. Estratto catastale



L'area da destinare a bosco è indicativamente individuata con tratteggio.

Estratto catastale (1:4.000)

2. Destinazioni d'uso

L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base delle seguenti considerazioni:

- in ragione dei caratteri e dell'assortimento funzionale del contesto la vocazione funzionale principale dell'area rimane la residenza;
- sono escluse le destinazioni d'uso corrispondenti alle attività produttive insalubri e alle attività commerciali di dimensione superiore alla media struttura di vendita di primo livello (MS1).

3. Capacità edificatoria

Indice proprio $It = 0,15 \text{ mq/mq}$
 Indice massimo $It = 0,50 \text{ mq/mq}$

Gli indici sono da applicare all'intera superficie territoriale perimettrata, compresa l'area da destinare a bosco.

Altri parametri
 $Rc = 50\%$
 $H = m 13,50$
 $IPF = 35\%$

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'Ambito deve essere oggetto di un unico piano attuativo esteso all'intera area perimetrata.

Il piano attuativo dovrà essere preceduto dalla indagine preliminare della qualità del terreno e dall'eventuale conseguente bonifica e dovrà prevedere:

- la sistemazione a bosco e la cessione gratuita o l'asservimento a favore del Comune dell'area indicativamente individuata in cartografia per una estensione di circa $\text{mq } 12.000$ circa;
- il completamento della viabilità urbana completa dei relativi sottoservizi;
- l'assunzione da parte del soggetto attuativo dell'onere della manutenzione dell'intera area boschiva per un periodo non inferiore a 10 anni;
- l'edificazione dovrà essere distribuita in prossimità del tessuto edilizio esistente, nella parte orientale dell'Ambito.

ARU 1 - ex Fonderie Maspero

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimettrata mq. 11.200

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito individua un ampio comparto già adibito ad attività produttive, delimitato dal corso del Tarò, da viale Francia e da lotti residenziali ai lati ovest ed est, quest'ultimo occupato da un palazzo residenziale di 9 piani fuori terra.

Le attività produttive hanno abbandonato l'area e nella parte più antica, corrispondente alla ex fonderia Maspero, si riscontrano vistosi fenomeni di degrado e rovina.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Riusare l'area dismessa realizzando gli interventi di bonifica eventualmente necessari.
- 2.2 Ridisegnare il fronte di viale Francia, garantendo la percorribilità pedonale.
- 2.3 Partecipare alla rinaturalizzazione dell'asta del Tarò riservando gli spazi necessari e garantendo la continuità del percorso lungo la sponda del torrente.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

1. Estratto catastale



(1:2.000)

2. Destinazioni d'uso

L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base dei seguenti criteri:

- sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area;
- sono escluse le destinazioni d'uso corrispondenti alle attività produttive insalubri e alle attività commerciali oltre la media struttura di vendita di primo livello (MS1).

3. Capacità edificatoria

Agli Ambiti di Rigenerazione urbana è attribuita la capacità edificatoria disposta all'art. 5 dei presenti Criteri.

Altri parametri
 $R_c = 50\%$
 $H = m\ 20$
 $IPT = 35\%$

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 3 compatti di pianificazione attuativa applicando le disposizioni dettate all'art. 6 dei presenti Criteri.

Lungo la sponda del Tarò dovrà essere prevista una fascia a verde, pubblica o di uso pubblico, dimensionata in modo da consentire la realizzazione di un percorso pubblico alberato, comunque di profondità non inferiore a m. 10. Parte della fascia potrà essere mantenuta all'interno della superficie fondiaria ma dovrà essere garantita la transitabilità pubblica lungo la sponda

Su viale Francia dovrà essere previsto l'ampliamento della carreggiata, la realizzazione del marciapiede e l'individuazione di nuove aree per parcheggio pubblico.

ARU 2 - via Solferino

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimettrata mq. 4.400

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito individua una stretta striscia di terreno collocata fra via Solferino ed il corso del torrente Tarò, in gran parte occupata dai fabbricati produttivi non più utilizzati.

Si trova in posizione centrale, a contatto con il nucleo di antica formazione, perfettamente inserito nella continuità del tessuto edilizio del centro (via Solferino).

2. Obiettivi di intervento

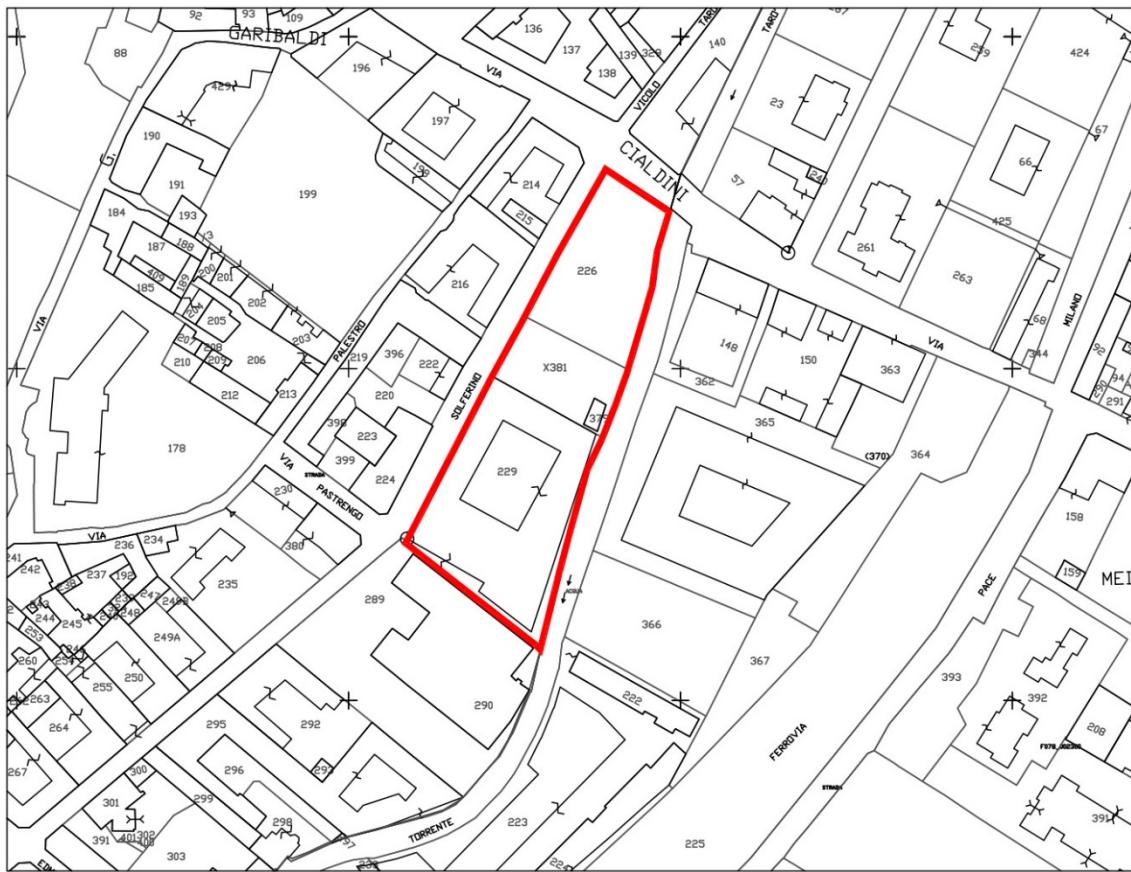
- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati recuperando interamente o parzialmente i fabbricati o anche riconfigurando complessivamente la distribuzione dei volumi nel lotto.
- 2.2 Promuovere l'inserimento di funzioni qualificanti in coerenza con la collocazione centrale dell'area e la vicinanza della stazione.
- 2.3 Concorrere alla riqualificazione delle sponde del Tarò.
- 2.4 Restituire dignità urbana al fronte di via Solferino.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Fermo restando l'obbligo di arretramento dei fabbricati rispetto alla sponda del Tarò, in sede di pianificazione attuativa sarà possibile proporre sia la ristrutturazione del fabbricato esistente, con conservazione delle relative superficie, sia l'integrale demolizione e ricostruzione.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

1. Estratto catastale



(1:2.000)

2. Destinazioni d'uso

L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base dei seguenti criteri:

- sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area;
- sono escluse le destinazioni d'uso corrispondenti alle attività produttive insalubri e alle attività commerciali oltre la media struttura di vendita di primo livello (MS1).

3. Capacità edificatoria

Agli Ambiti di Rigenerazione urbana è attribuita la capacità edificatoria disposta all'art. 5 dei presenti Criteri.

Altri parametri
 $R_c = 50\%$
 $H = m\ 13,50$
 $IPT\ 35\%$

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Lungo la sponda del Tarò dovrà essere prevista una fascia a verde, pubblica o di uso pubblico, dimensionata in modo da consentire la realizzazione di un percorso pubblico, che in alcuni tratti potrà anche essere realizzato in forma di portico, e la piantagione di alberi e arbusti per una profondità non inferiore a m. 10.