



Superficie perimetrata 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.

Le attività produttive hanno ormai abbandonato l'area e nella parte più antica, corrispondente alla ex fonderia Maspero, si possono riscontrare 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 Realizzare un ampio assortimento di destinazioni d'uso come fattore di qualificazione funzionale e morfologica del contesto.
- 2.3 Realizzare un nuovo fronte su viale Francia, ricostituendo per quanto possibile la continuità della cortina edilizia.
- 2.4 Partecipare alla rinaturalizzazione dell'asta del Tarò, in continuità con l'Ambito di Trasformazione 1, riservando a questo gli spazi necessari.
- 2.5 Valutare le possibili forme di riuso almeno di parte dei fabbricati produttivi più antichi, come testimonianza del secolo industriale e come fattore di differenziazione dell'impianto morfologico e funzionale.

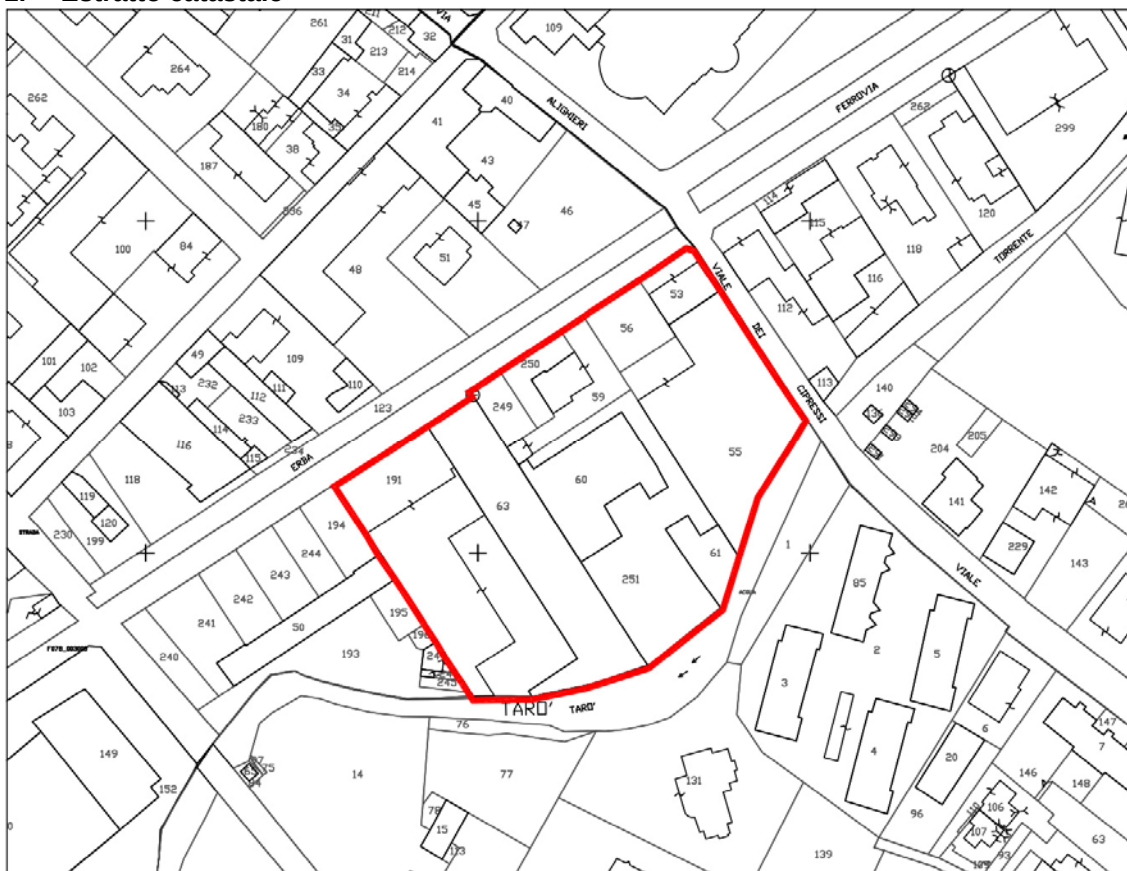
#### 3. Indirizzi per la pianificazione attuativa

Si dovrà valutare la possibilità di conservare almeno in parte i fabbricati produttivi dell'ex fonderia, compatibilmente con le scelte funzionali, il recupero delle sponde del Tarò e la fattibilità economica della trasformazione.

L'assortimento e la distribuzione delle funzioni dovranno essere studiate in modo da garantire che fra le stesse non si verifichino interferenze o contrasti.

**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, ivi comprese le attività manifatturiere;
- la residenza è consentita quale funzione complementare;
- le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- non sono indicate funzioni escluse.

**3. Capacità edificatoria**

Indice proprio       $U_t = 0,15 \text{ mq/mq}$   
Indice massimo      $U_t = 0,65 \text{ mq/mq}$

Altri parametri  
 $R_c = 50\%$   
 $H = \text{m } 13,50$

**4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa**

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 3 comparti di pianificazione attuativa.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto dell'indice di edificabilità, indipendentemente dall'estensione della SLP esistente.

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 e di una consistente fascia boschiva, comunque di profondità non inferiore a m. 10.

Parte della fascia a verde potrà essere mantenuta all'interno della superficie fondiaria ma dovrà essere garantita la transitabilità pubblica lungo l'intera sponda.