

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 4.100

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito corrisponde al lotto occupato dalla villa Besana e da quanto rimane del suo giardino e ricomprende il fabbricato allineato sul corso Matteotti. Entrambi i fabbricati sono in stato di abbandono. La villa non è soggetta a particolari vincoli di tutela.

Ricade all'interno del perimetro dell'ambito anche lo sbocco del sottopasso pedonale della ferrovia, ritagliato all'interno del lotto di privato.

2. Obiettivi di intervento

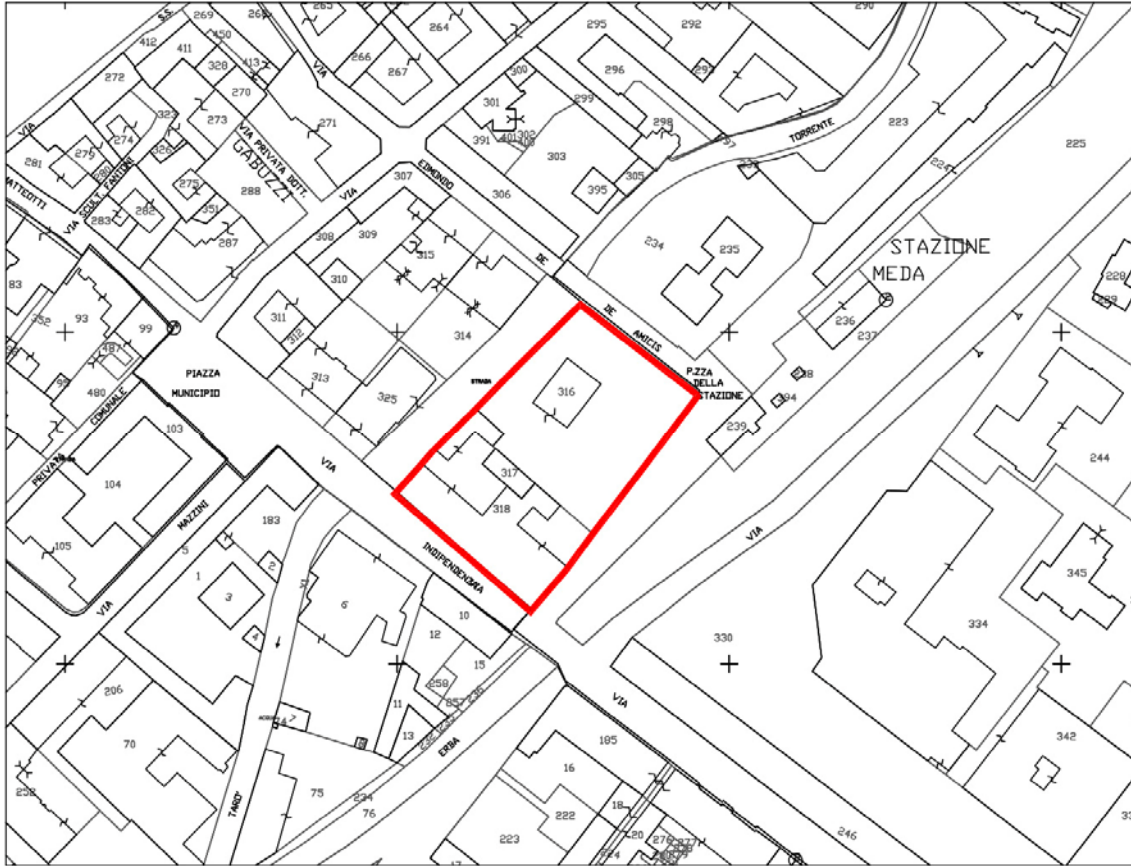
- 2.1 Riusare gli immobili abbandonati recuperando in particolare la villa Besana quale parte rilevante dell'identità del nucleo centrale di Meda.
- 2.1 Valorizzare il ruolo di porta di ingresso al nucleo centrale di Meda promuovendo l'insediamento di funzioni dotate di buona attrattività.
- 2.2 Migliorare l'accessibilità al sottopasso della ferrovia inserendolo nella continuità dei percorsi urbani.
- 2.3 Mantenere o riprodurre la cortina su viale Matteotti.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Curare la relazione dei nuovi fabbricati con l'edificio esistente sul fronte opposto di via Indipendenza, in modo da confermare l'effetto di portale di accesso all'area centrale adottando le opportune soluzioni planivolumetriche ed architettoniche.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

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 (attività terziarie, Gf 3; pubblici esercizi, Gf 4);
- è consentita la residenza;
- le attività commerciali sono consentite entro il limite delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2);
- sono escluse le attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

3. Capacità edificatoria

Indice proprio Ut = 0,15 mq/mq

Indice massimo Ut = 0,65 mq/mq

Altri parametri

Rc = 30%

H = m 13,50

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 2 comparti di pianificazione attuativa: a) nuovi fabbricati su via Indipendenza; b) restauro della villa Besana. La valorizzazione del sottopasso dovrà essere contemplata nella convenzione relativa al primo piano attuativo, prevedendo le risorse necessarie.