



Superficie perimetrata mq. 4.800

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

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

Si trova in posizione centrale, a contatto col 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 i fabbricati o anche solamente il lotto.

2.2 Promuovere l'inserimento di funzioni qualificanti, preferibilmente di interesse pubblico o generale, in coerenza con 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.

L'intervento dovrà rendere percepibile per chi percorre la via Solferino la presenza del corso d'acqua e della sua sponda alberata.

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 (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 primo livello (MS1);
- sono escluse le attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4).

3. Capacità edificatoria

Indice proprio $Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$

Indice massimo $Ut = 0,65 \text{ mq/mq}$

Altri parametri

$Rc = 50\%$

$H = m 13,50$

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'Ambito può essere ripartito in un massimo di 2 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.