

R1 Comparto della Fornace

1. Obiettivi e finalità

Il comparto R1 rientra nel più grande *Ambito 2* di proprietà pubblica che comprende la zona a ovest lungo lago.

Il comparto è localizzato sulle riva del lago, in prosecuzione del porto turistico, delimitato a nord e a ovest dal promontorio e dai boschi; al suo interno è insediato l'edificio della Fornace, attualmente sottoutilizzato.

Per questo comparto il DdP prevede la riqualificazione dell'area e la ridestinazione a funzioni commerciali (bar, ristoranti, negozi, locali notturni) dell'edificio esistente e la creazione di un porticciolo privato legato alle attività insediate.

2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste e regole urbanistiche

Le destinazioni funzionali sono di tipo commerciale: pubblici esercizi e locali per pubblico spettacolo.

Slp max ammissibile = 300 mq da sviluppare con una rapporto di copertura (RC) massimo del 35% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche

Ac = min 40% della St

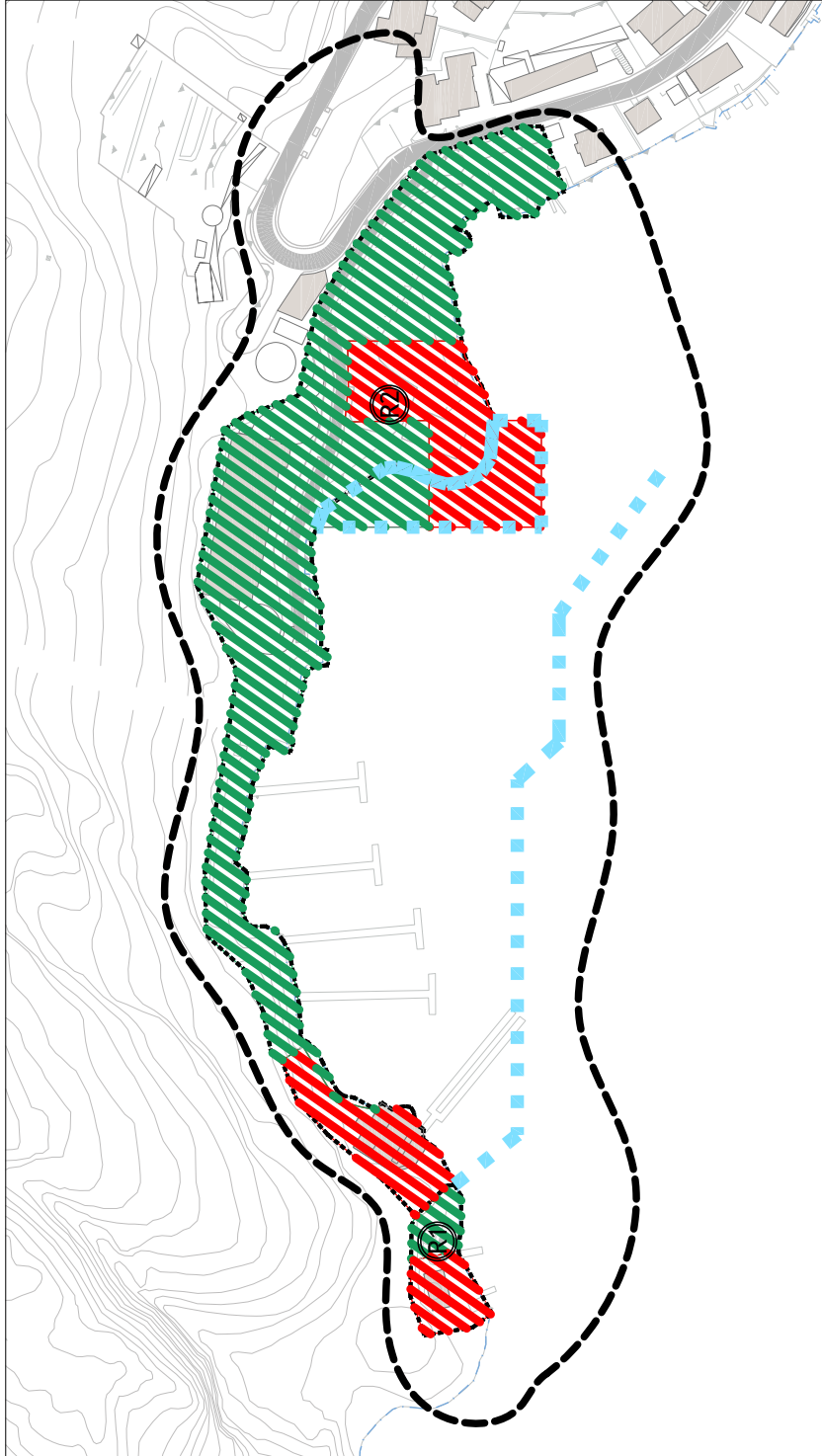
Indicazioni specifiche

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano.

4. Criteri di negoziazione

I criteri prioritari di negoziazione e concertazione che l'Amministrazione comunale assume per l'attivazione delle procedure di trasformazione sono:

- la compatibilità delle proposte di trasformazione con gli obiettivi di qualità irrinunciabili, intesa come alta dotazione e qualità di servizi alle persone e alle imprese in relazione alle funzioni insediabili;
- la sostenibilità urbanistica e ambientale: intesa come organizzazione spaziale delle funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
- l'individuazione delle tipologie di servizi alle persone e alle imprese e loro dimensionamento in relazione ai carichi insediativi;
- la sostenibilità economica: intesa come individuazione e quantificazione delle risorse economiche pubbliche e private disponibili e da reperire. Nel caso specifico di questo comparto si valuterà prioritariamente il valore economico che verrà corrisposto al Comune per la cessione delle aree di attuale proprietà comunale, commisurato ad un valore non inferiore al valore venale delle aree stesse e date in cessione, in relazione alla valorizzazione introdotta dal presente piano. Tale valore sarà determinato dall'Amministrazione comunale.



scala 1:2.000

- Perimetro comparti di trasformazione/riqualificazione
- Ambito di cessione pubblica
- Superficie fondiaria
- Ambiti di progetto nuovo porto turistico

Regole urbanistiche

- R1**
 - St = 15,000 mq
 - Ac = min 65% St = 9.750 mq
 - Sf = max 35% st =5.250 mq
- R2**
 - St = 1,000 mq
 - Ac = min 40% St = 400 mq
 - Sf = max 60% St = 600 mq

Destinazioni funzionali ambiti di cessione pubblica

- R1**
 - verde pubblico
- R2**
 - verde pubblico (Lido)
 - parcheggi pubblici (silos parcheggi)
 - attrezzature pubbliche (porto turistico e relative attrezzature nautiche)