

R3 Comparto del “Grand Hotel”

1. Obiettivi e finalità

Il comparto R3 rientra nel più grande *Ambito 1* che comprende la zona adiacente al centro storico e che ha come epicentro la nuova casa da gioco.

Il comparto (a sua volta definito in 2 sub-comparti A e B) è localizzato lungo la via Matteo da Campione, a breve distanza dal nuovo casinò, all'interno del tessuto residenziale della città consolidata.

Per questo comparto il DdP prevede la riqualificazione del comparto oggi dismesso e la riproposizione come ambito dalla vocazione ricettiva.

2. Strumento attuativo

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

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Sub-comparto A

Funzioni previste e regole urbanistiche

Slp max ammissibile sub-comparto A = Slp esistente = 2.000 mq circa (La quantità di Slp che verrà assunta come parametro di calcolo deve essere dimostrata e quantificata in sede di presentazione del piano attuativo e determinata secondo le definizioni e modalità di calcolo definite negli strumenti del P.G.T.).

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono funzioni alberghiere e servizi ad esso connesse, recuperando la Slp esistente e consentendo un aumento massimo del 20% della stessa.

Superficie coperta (SC) massima = Superficie coperta esistente.

Sub-comparto B

Funzioni previste e regole urbanistiche

It sub-comparto B = 0,55 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo di 30% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

Sub-comparto A + sub-comparto B

Funzioni previste e regole urbanistiche

Nel caso in cui i sub-comparti A e B vengano trattati unitariamente (attraverso un unico strumento attuativo) con destinazione funzionale alberghiera e a servizi ad esso connessa, il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Slp max ammissibile sub-comparto A = Slp esistente + 20% Slp esistente

It sub-comparto B = 0,70 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo di 30% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

Aree di cessione per attrezzature pubbliche

Ac = min 50% della St (e/o monetizzazione) delle stesse da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate.

Indicazioni specifiche

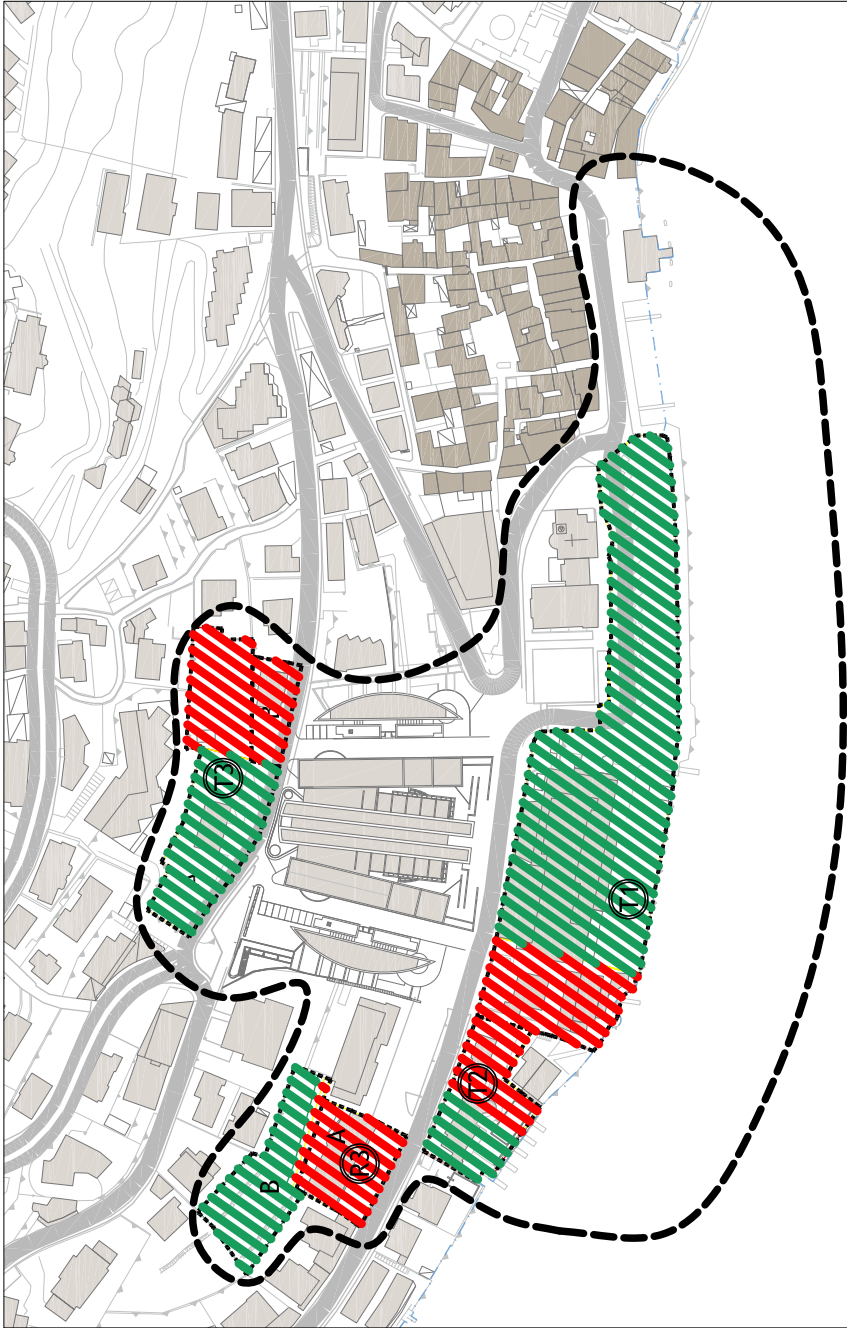
Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano.

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.



scala 1:2.000

- Perimetro comparti di trasformazione/riqualificazione
- Ambito di cessione pubblica
- Superficie fondiaria

Regole urbanistiche	
T1	St = 8.776 mq Ac = min 70% St = 6.143 mq Sf = max 30% st = 2.633 mq
T2	St = 1.450 mq Ac = min 50% St = 725 mq Sf = max 50% St = 725 mq
T3	St = 3.310 mq Ac = min 50% St = 1.655 mq Sf = max 50% St = 1.655 mq
R3	St = 2.515 mq Ac = min 50% St = 1257,5 mq Sf = max 50% = 1.257,5 mq

Destinazioni funzionali ambiti di cessione pubblica			
T1	T2	T3	R3
- verde pubblico	- verde pubblico	- parcheggi pubblici	- verde pubblico
- parcheggi pubblici (150 posti aggiuntivi)	- parcheggi pubblici		- parcheggi pubblici
- attrezzature pubbliche			