

T3 Comparto di Via Fusina

1. Obiettivi e finalità

Il comparto T3 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 in posizione retrostante al nuovo casinò e la via Fusina.

Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni commerciali e per attrezzature pubbliche (parcheggi) a servizio del nuovo casinò adiacente.

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, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- commerciale:
- residenziale (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- parcheggi .

Sub-comparto A

$I_t = 0.55 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura (RC) massimo di 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

L'insediamento di funzioni non residenziali è legato alla dotazione di un numero di parcheggi raddoppiato rispetto alla dotazione di standard pubblici di legge; di questi, almeno la metà dovranno essere a rotazione pubblica.

Sub-comparto B

$I_t = 0.55 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura (RC) massimo di 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

L'insediamento di funzioni non residenziali è legato alla dotazione di un numero di parcheggi raddoppiato rispetto alla dotazione di standard pubblici di legge; di questi, almeno la metà dovranno essere a rotazione pubblica.

Sub-comparto A + sub comparto B

$I_t = 0.70 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura (RC) massimo di 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

L'insediamento di funzioni non residenziali è legato alla dotazione di un numero di parcheggi raddoppiato rispetto alla dotazione di standard pubblici di legge; di questi, almeno la metà dovranno essere a rotazione pubblica.

Aree di cessione

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

Indicazioni specifiche

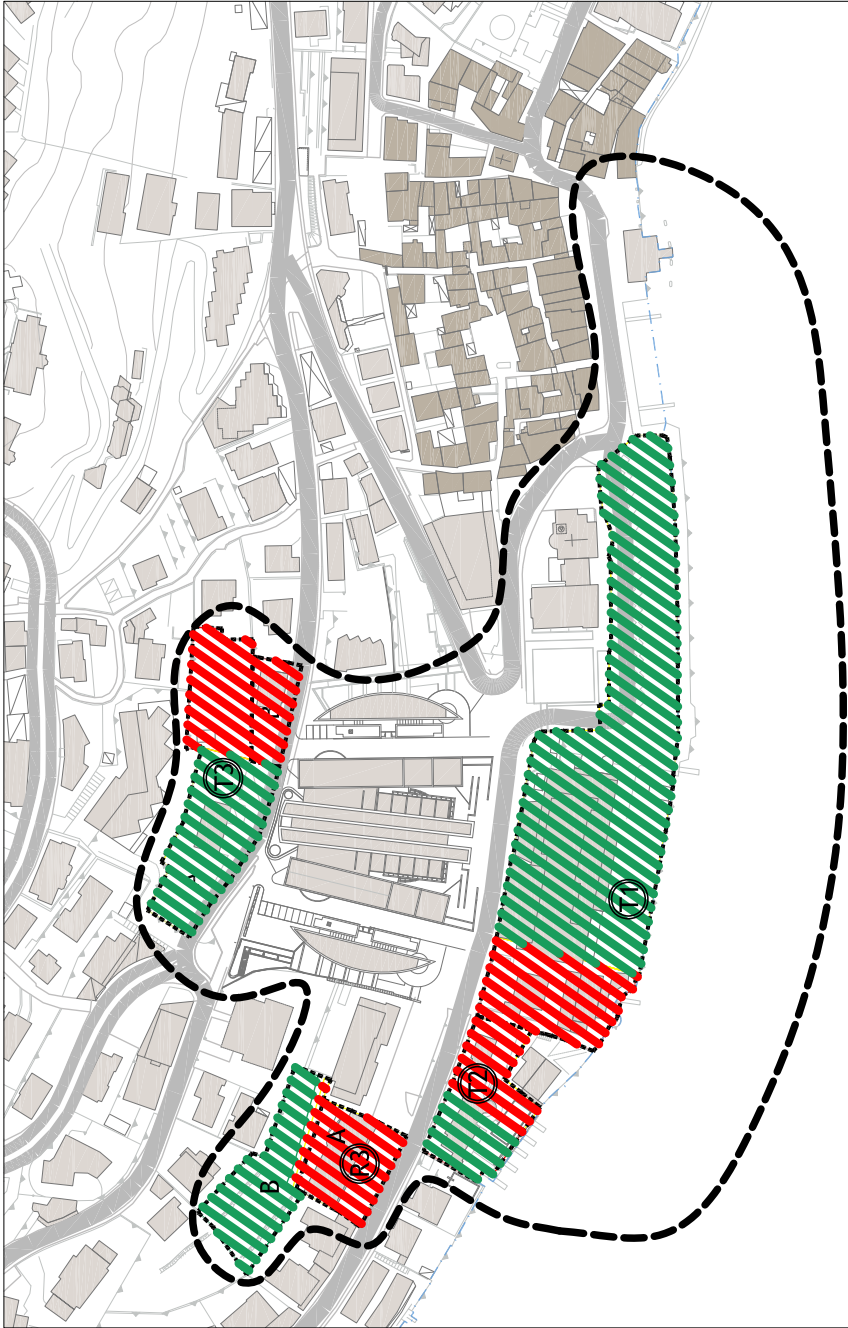
Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano.

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			