

R2 Comparto del Porto Turistico e del Lido

1. Obiettivi e finalità

Il comparto R2 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, delimitato a est dalla città consolidata, e ovest dalla casaccia e a nord dai boschi; al suo interno è insediato il Lido di Campione, la relativa spiaggia, e in prosecuzione di queste il porto turistico e relativi pontili di attracco, al cui termine è insediato l'edificio della Casaccia, ex stazione di partenza della funivia, mai ultimata.

Per questo comparto il DdP recepisce le linee guida dello studio di fattibilità del nuovo porto turistico comunale con il quale l'Amministrazione Comunale ha raccolto utili indicazioni per la ristrutturazione e l'ampliamento del porto esistente.

Il progetto proposto intende ampliare l'offerta di posti barca fino a un massimo di circa 250 (a fronte degli attuali 140) e la contestuale edificazione di un molo frangiflutti funzionale all'attenuazione del moto ondoso e alla maggiore sicurezza e protezione dei natanti.

Il progetto prevede la riorganizzazione e il potenziamento dei pontili di attracco e dei servizi legati all'attività portuale. L'ambito del porto non presenta attualmente le strutture necessarie per lo svolgimento di tali attività portuali (rampe di alaggio, gru per il carico e scarico dei natanti, piazza di giro, servizi dedicati). La soluzione prospettata prevede la realizzazione di una piattaforma multifunzionale in corrispondenza del piccolo promontorio del Lido nel quale possano essere insediate sia le attività portuali che altre funzioni.

La riqualificazione del Porto e del Lido favorisce infatti anche l'insediamento di attività ricettive, commerciali e ludico ricreative che consentano uno sviluppo turistico ed economico del comune legato non solo alla stagionalità delle attività portuali, ma ad un sistema di offerta di strutture che possano favorire la vocazione turistica che il comune ha da sempre a livello nazionale ed internazionale.

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:

- funzioni di servizio pubbliche e/o private;
- attività espositive;
- pubblici esercizi;
- attività ricettiva di carattere alberghiero ed extra alberghiero, ludico ricreativa e tutte quelle attività complementari con gli usi del lido e del porto turistico, nonché in stretto rapporto con le funzioni previste nel comparto R1, anche attraverso una specifica rivisitazione della viabilità esistente, ivi compreso l'attuale fabbricato dell'autosilo, volta a migliorare l'accessibilità dello specifico comparto R2 e del comparto R1;
- residenziale (fino a un max del 30% della Slp ammessa); la possibilità di realizzazione della quota residenziale è esclusivamente legata alla realizzazione delle opere del porto turistico e delle attività correlate.

Slp max ammissibile = 7.000 mq (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.).

La capacità edificatoria ammessa si dovrà concentrare principalmente nei sedimi dell'edificio della Casaccia, della Bocciofila e dell'autosilo, al fine di garantire la riqualificazione urbanistica ed ambientale promossa per questo ambito.

Superficie coperta (SC) massima = 30% (escluso l'autosilo esistente)

Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche

Ac = min 65% della St

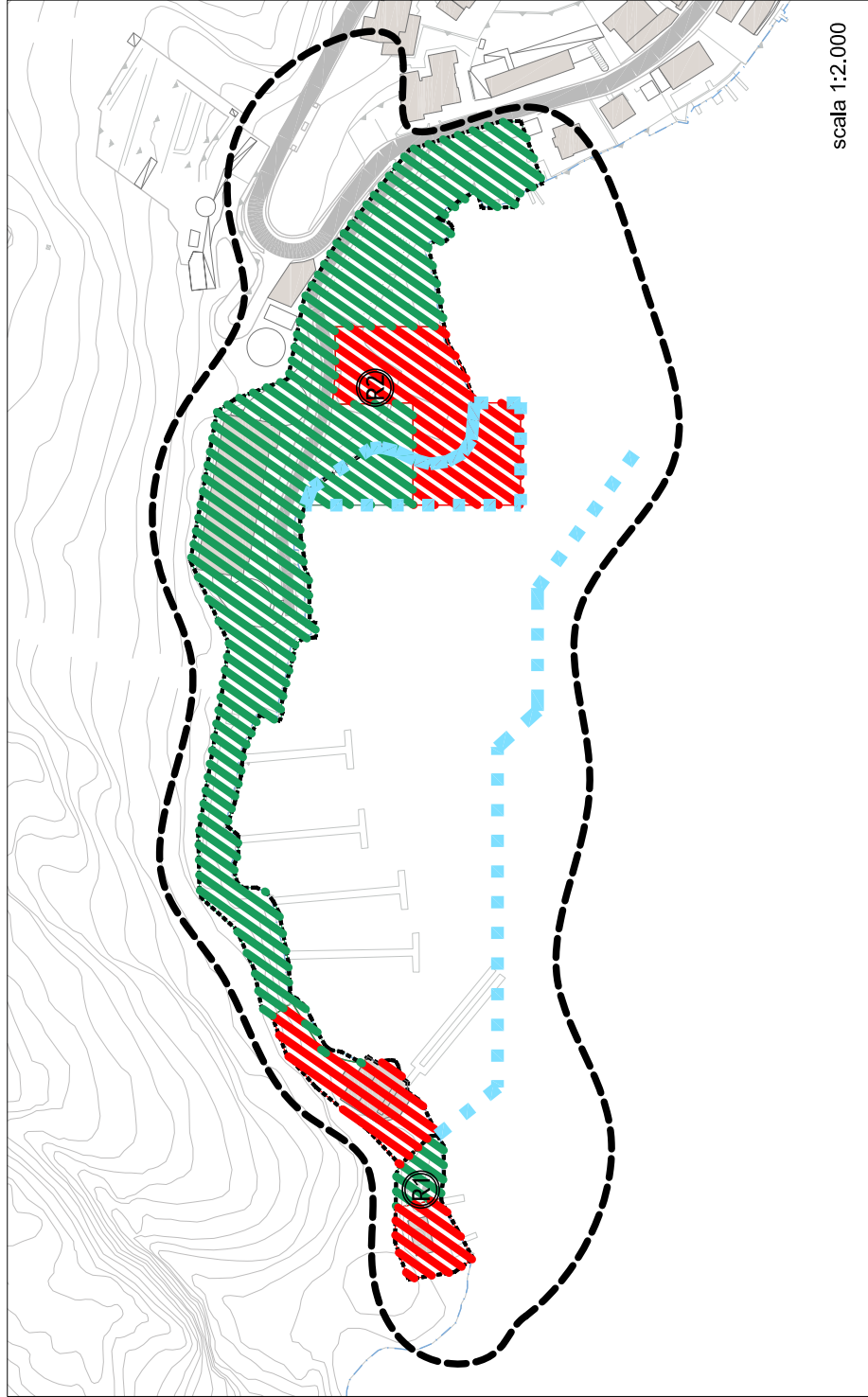
Indicazioni specifiche

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.



- 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)