

T1 Comparto del vecchio casinò

1. Obiettivi e finalità

Il comparto T1 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 è localizzato tra l'edificio del nuovo casinò e le rive del lago, e comprende anche la Piazza Maestri Campionesi, sulla quale si affacciano gli uffici del Comune e la Pinacoteca.

Importante ruolo strategico per la riqualificazione e lo sviluppo del comune è il polo del nuovo Casinò, il cui ambito oggi non ha ancora maturato una sua precisa definizione in tutte le sue parti.

Mentre infatti la nuova casa da gioco è ormai una realtà funzionante a pieno regime, l'area sottostante vede la presenza dell'edificio dismesso della vecchia casa da gioco.

Il progetto del nuovo Casinò, prevedeva la creazione di un'ampia area a verde sottostante il nuovo edificio e Piazzale Milano e due percorsi laterali di discesa a lago, tramite delle scalinate e contestualmente la creazione di 2 pontili di attracco per le imbarcazioni. Un sistema quindi che andava a formare un percorso pedonale fruibile da monte a lago e che si ricollegava con la rete pedonale storica esistente.

Per questo comparto, il DdP prevede una riorganizzazione integrale dello spazio a partire dalla presenza del nuovo edificio della “Casa da Gioco”, con l'intento di ridefinire il rapporto città-lago inteso come dialettica di confronto, individuando le maggiori potenzialità delle risorse naturali e antropizzate che ciascuno degli elementi possiede. In tal senso si prevede la demolizione del vecchio edificio del casinò e la demolizione/riuso degli edifici adiacenti (Villa Mimosa) per l'inserimento di nuove funzioni ricettive, la riqualificazione del sistema composta da Piazzale Milano e Piazza Maestri Campionesi con la previsione di localizzazione di parcheggi sotterranei e/o di superficie.

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 alta strategicità dell'area, adiacente la nuova casa da gioco, sono:

- ricettivo (struttura alberghiera fino a 100 stanze) per una SIp massima insediabile di 4.500 mq. da sviluppare con una rapporto di copertura (RC) massimo di 60% della superficie fondiaria (SF) utilizzata;
- attrezzature pubbliche, verde e parcheggi di nuova dotazione di 150 posti auto circa, aggiuntivi rispetto a quelli attualmente esistenti nell'ambito alla data di adozione del presente piano.

Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche

Ac = min 70% della St

Indicazioni specifiche

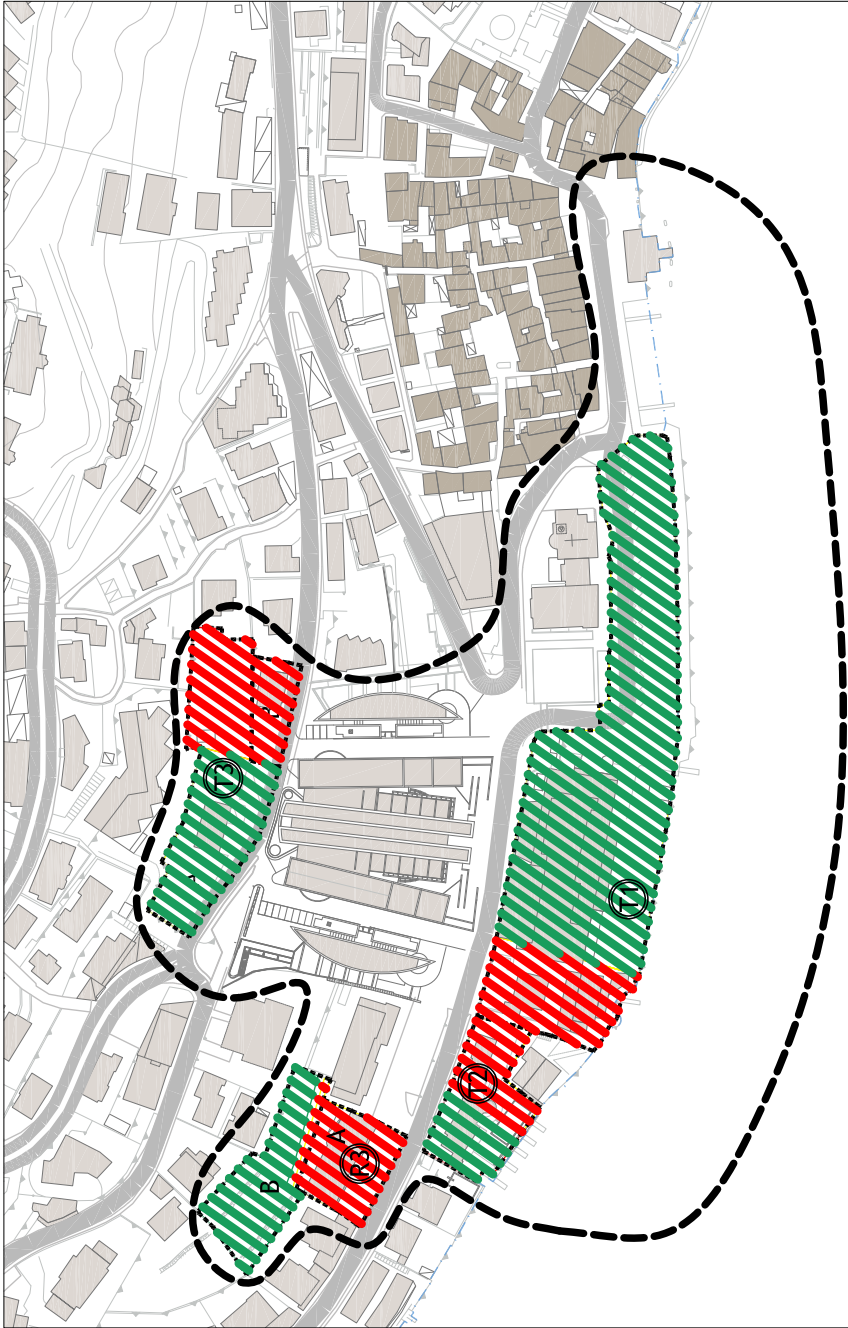
Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano

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

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			