

Le funzioni strategiche sopra ipotizzate per l'ambito di trasformazione delineano un nuovo scenario urbanistico della frazione turistica di Olivedo aperto a future prospettive di valorizzazione.

Ove ne sarà verificata la fattibilità programmatica, in futuro potranno essere considerate le opportunità di integrazione delle funzioni previste per l'ambito anche attraverso implementazioni riguardanti lo specchio d'acqua: un'ipotesi in tal senso potrebbe essere quella della realizzazione di una nuova marina nautica, dotata di una completa dotazione di servizi e attrezzature e caratterizzata da elevata qualità architettonica e realizzativa, in grado di divenire essa stessa elemento di attrattività a scala territoriale. La marina potrebbe integrarsi con le funzioni commerciali già previste nell'ATU, così da delineare un modello insediativo avanzato, come già presente in numerose realtà europee, in grado di attrarre clientela (italiana e straniera) dall'intero sistema turistico dei laghi lombardi.

→ Un'ulteriore implementazione potrebbe essere quella rivolta alla realizzazione di un parcheggio multipiano totalmente interrato/subacqueo che nei mesi invernali possa essere parzialmente adibito al ricovero di imbarcazioni ed attrezzature nautiche (carrelli, scafi, ecc.).

↗ Le ipotesi di intervento sopra delineate, espone nella proposta di PGT iniziale, non hanno trovato riscontro nell'attuale formulazione degli strumenti di pianificazione sovracomunali, e come tali, su richiesta degli Enti competenti, sono state stralciate dalle previsioni di intervento dell'ATU 1 riportate nella scheda d'ambito che segue, la quale non implica nuovi interventi edificatori o infrastrutturali, ma si limita ad una rivisitazione funzionale dell'ambito.

Dette ipotesi permangono, tuttavia, nella visione strategica di riferimento alla quale il PGT si rivolge, qui esposta, e necessiteranno della successiva formulazione di un modello procedurale *ad hoc* da condividersi con gli Enti territoriali e le Autorità ambientali coinvolte, ad esempio attraverso lo strumento innovativo dell'Agenda Strategica di Coordinamento Locale introdotto dal PTCP di Lecco, o mediante un Accordo di Programma a partecipazione regionale, in grado di coniugare gli obiettivi di valenza strategica dell'iniziativa con i limiti di carattere procedurale e programmatico ad oggi esistenti.

In particolare, le ipotesi formulate suggeriscono già in via preliminare soluzioni che prevedano una sorta di espansione della frazione di Olivedo sullo specchio d'acqua, secondo il concetto dell'"addizione" a lago, la quale, in modo più specifico, non trova riscontro nelle possibilità di intervento oggi rese disponibili dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, ed è stato pertanto stralciato dalla scheda di previsione di intervento per l'ATU 1.

Come si richiama, il termine addizione, nel suo significato simbolico, trova un valido riferimento storico-culturale nell'"addizione erculeo" della città di Ferrara, un vero e proprio raddoppio della città su principi razionali, concepito agli inizi del XVI secolo. Se allora, l'imponente opera urbanistica fu concepita allo scopo esaltare il prestigio della corte estense e di metterla in competizione con le più importanti corti europee, oggi un'opera simile contiene in sé il sogno e l'ambizione di poter aumentare il pregio del territorio di Varenna e di favorire il consolidamento del settore turistico nel contesto del Lario e dei laghi lombardi più in generale."

ATU 2 | CENTRO CONGRESSUALE INTEGRATO

In sintonia con la vocazione di turismo d'eccellenza di Varenna, l'idea è quella di dotare il paese di un'attrezzatura in grado di ospitare eventi culturali (mostre, rappresentazioni, concerti, festival, ecc.) al servizio della cittadinanza e del turismo.

Sulla sommità del parcheggio pluripiano esistente viene studiata una nuova sala convegni, la cui struttura è pensata come un "oggetto" tecnologicamente avanzato, con materiali dall'aspetto leggero e trasparente in modo da fornire una immagine "aerea" tipica degli oggetti posti sulle coperture.

Il vasto ambito di trasformazione comprende interamente l'area di Villa Cipressi e quella di Villa Monastero che andranno a formare un vero e proprio sistema turistico - centro congressuale integrato - con la nuova sala convegni.

L'ATU promuove al suo interno la realizzazione di un percorso pedonale da Varenna a Fiumelatte, in modo da formare un unico percorso dalla frazione di Olivedo a quella di Fiumelatte e rafforzare ulteriormente il sistema della fruizione turistica della sponda lacuale. Il parcheggio verrà collegato con l'area delle Ville attraverso un tunnel pedonale sotto la strada.

Obiettivi di Piano	<ul style="list-style-type: none">▪ Incremento dell'attrattività turistico-ricettiva del territorio comunale lungo l'intero arco dell'anno.
Elementi di forza e valore del progetto	<ul style="list-style-type: none">▪ Completamento dell'offerta di servizi per i residenti e per gli utenti del territorio (turisti) con struttura di alto profilo.
Funzioni	<ul style="list-style-type: none">▪ Sala convegni / Auditorium (300 posti)▪ Area ristoro (bar)▪ Percorso pedonale da Varenna a Fiumelatte
Requisiti qualitativi della progettazione	<ul style="list-style-type: none">▪ Valorizzazione degli ambiti oggetto di intervento, in rapporto alla morfologia del territorio ed al contesto.▪ Massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica.