

R4 Comparto Parco “ex Vitalini” e Yachting Club

1. Obiettivi e finalità

Il comparto R5 rientra nel più grande *Ambito 3* che comprende un'area all'ingresso del comune, all'interno del tessuto residenziale lungo-lago.

Il comparto (di proprietà pubblica) è localizzato lungo la via Marco da Campione, affacciato sul lago, delimitato dalla viabilità a nord e ai lati dalla città consolidata.

Per questo comparto il DdP prevede la riqualificazione del comparto, il miglioramento qualitativo dell'offerta di verde attrezzato, il potenziamento del porticciolo con l'aumento dell'offerta di posti barca, la localizzazione di servizi di uso pubblico e tutte quelle attività complementari con gli usi legati al porticciolo.

2. Strumento attuativo

Sa= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. La redazione del Piano Attuativo avverrà di concerto con gli Uffici della Provincia di Como e stabilirà il numero di posti barca da insediare.

3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale

Funzioni previste

Le destinazioni funzionali, strettamente correlati al ruolo di seconda polarità portuale del comune sono: pubblici esercizi, funzioni di servizio, pubbliche e/o private, fino a un massimo di 300 mq di SIp insediabile.

Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche

Ac = min 70% della St

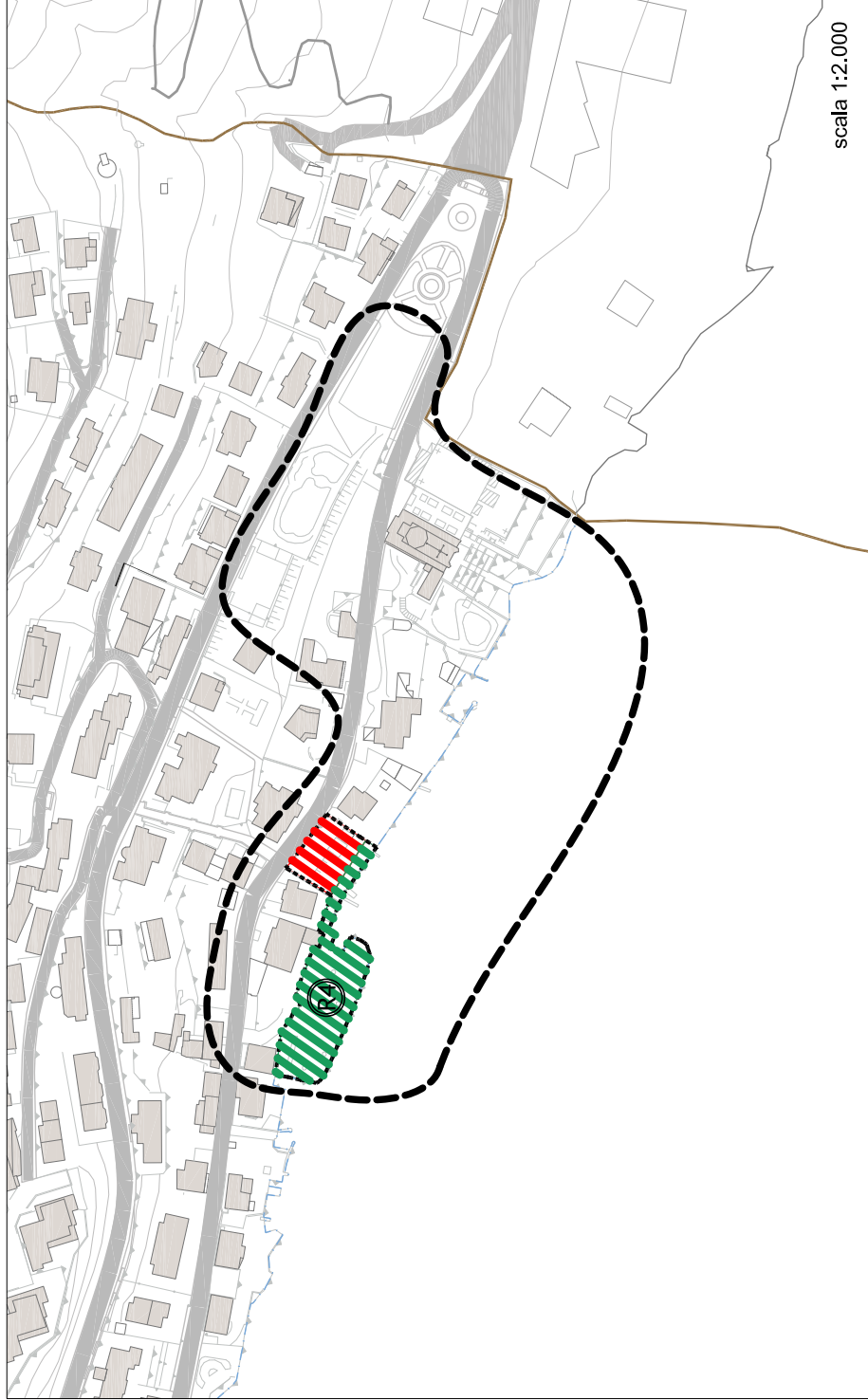
Indicazioni specifiche

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.



Perimetro comparti di trasformazione/riqualificazione



Ambito di cessione pubblica



Superficie fondiaria

Regole urbanistiche

St = 1.870 mq

Ac = min 70% St = 1.310 mq

Sf = max 30% st = 560 mq



Destinazioni funzionali ambiti di cessione pubblica



- verde pubblico