

Ambito di Trasformazione "AT1 – Calcio Como"

L'Ambito di Trasformazione riguarda un'area adibita allo svolgimento delle attività sportive del Calcio Como. Intercluso nel tessuto consolidato, l'ambito rappresenta una zona di filtro tra gli insediamenti residenziali e i tessuti produttivi ed artigianali che interessano la fascia di territorio compresa tra via Don Berra e via Fermi.

L'intervento riguarda la riqualificazione del comparto sportivo esistente e la realizzazione di edifici ed attrezzature di servizio allo stesso, finalizzate a potenziare le strutture esistenti e a mantenere in essere le attività sportive che vi si svolgono.

Indici urbanistici

St 29.600 mq

Slp 6.000 mq

I diritti edificatori riferiti all'Ambito di Trasformazione sono calcolati nella misura di 6.000 mq di superficie lorda di pavimento (Slp), pari ad un indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,20 mq/mq.

H (max) 8,50 m

Aree di cessione (Ce) 100 % Slp

La trasformazione dovrà assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, da calcolarsi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

A fronte del nuovo insediamento, alla trasformazione compete la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile lungo via Don Berra, al fine di dare completamento ai tracciati esistenti e la riqualificazione di via Fermi (spazi di viabilità e di sosta) e del sistema delle relazioni al contorno.

La quota di cessione potrà essere monetizzata.

La definizione puntuale delle opere e degli interventi da attuare a carico della trasformazione sarà oggetto di programmazione negoziata (P.I.I.).

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

La destinazione d'uso dei diritti edificatori va riferita a funzioni connesse con lo svolgimento dell'attività sportiva della Società (campo di calcio) e con attrezzature private per il tempo libero e la pratica sportiva, comprese foresteria/residenze temporanee destinate esclusivamente agli utenti dei campi da gioco e della società sportiva di gestione e ad attività di somministrazione di alimenti e bevande connesse con la funzione principale.

Sono escluse la destinazione residenziale, le attività del settore produttivo ed artigianale, del settore terziario e del settore ricettivo direzionale e turistico.

Con riferimento alle attività del settore commerciale sono ammesse esclusivamente le attività di somministrazione di alimenti e bevande connesse con la funzione sportiva principale.

Sono escluse altre attività commerciali di vicinato e della media e grande distribuzione.

Criteri di intervento e indicazioni specifiche

L'edificazione della superficie lorda di pavimento ammessa è consentita in luogo degli edifici esistenti (anche conglobando le vecchie strutture nei nuovi edifici).

Trattandosi di un ambito intercluso nel tessuto consolidato, l'intervento dovrà armonizzarsi, dal punto di vista della tipologia edilizia e della morfologia degli spazi, con le caratteristiche specifiche del luogo della trasformazione senza, dunque, comprometterne l'identità con il ricorso a forme, materiali e colori impropri.

A fronte del nuovo insediamento la trasformazione dovrà assicurare l'attuazione degli interventi relativi al percorso pedonale e ciclabile da realizzarsi lungo via Don Berra con arretramento della recinzione di proprietà, al fine di dare completamento al sistema delle connessioni pedonali e ciclabili esistenti a lato della strada stessa.

La trasformazione dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione di via Fermi, dove dovranno trovare realizzazione i nuovi accessi all'area oggetto di trasformazione, e al miglioramento del sistema delle relazioni al contorno.

In sede di programmazione negoziata, l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di convenzionare l'accesso ad una parte delle nuove strutture sportive previste da parte dei residenti, al fine di garantire sul territorio un'offerta consona e differenziata di luoghi ed attrezzature per la pratica sportiva.

A completare l'intervento sotto il profilo della qualità paesistica ed ambientale, il progetto dovrà prevedere la realizzazione di idonee fasce di mitigazione a verde con specie arboree e arbustive autoctone, al fine di garantirne un migliore inserimento ecologico e paesistico dell'intervento.