## tessuti della città consolidata - disciplinata dal PdR

### Tessuto storico consolidato

caratterizzato dalla presenza di una cortina continua su filo strada, edifici singoli o agglomerati a creare corti, di altezza variabile tra i 2-3 piani fuori terra, ed una scarsa presenza di verde privato, rappresenta il nucleo storico di Campione d'Italia. Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche di alcuni degli edifici ne fanno derivare un interesse storico-ambientale.
La qualità degli edifici si presenta generalmente buona.

| Parametri urbanistici e edilizi | Indici urbanistico- ecologici e altezze |
|---|---|
| Uf ≤ esistente | Ip ≥ 30% e nel caso la percentuale esistente risultasse inferiore non si deve peggiorare tale rapporto |
| Rc ≤ esistente | A = 2 alberi/100 mq |
| Normativa funzionale | Ar = 2 alberi/100 mq |
| Destinazionale principale = U1, U2 | H = esistente, salvo l'eventuale riallineamento agli edifici circostanti insistenti nell'impianto originario oggetto dell'intervento |
| Destinazioni non ammesse = U6 | |

### Ambiti isolati lungolago a bassa densità

caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (ville monofamigliari isolate su lotto, di altezza variabile tra 1-2 piani, con una buona dotazione di verde privato.
Le ville, ubicate nella zona a nord del comune non sono raggiungibili tramite la viabilità comunale ma solo via lago.

| Parametri urbanistici e edilizi | Indici urbanistico- ecologici e altezze | Norma speciale |
|---|---|---|
| Uf = 0,05 mq/mq | Ip = 70% | Slp max = 225 mq |
| Sc = max 1/9 Sf | A = 2 alberi/100 mq | Sc = max 1/8 Sf |
| Normativa funzionale | Ar = 2 alberi/100 mq | |
| Destinazionale principale = U1, U2 | H = 4,50 m | |
| Destinazioni non ammesse = U3, U5,U6 | | |

### Tessuto lungolago a media densità

caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a media densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (ville mono-bifamigliari isolate su lotto), di altezza variabile tra 1-3 piani, con una discreta dotazione di verde privato.
La qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza come buona, la maggior parte dei singoli corpi presentano uno stato di manutenzione soddisfacente.

| Parametri urbanistici e edilizi | Indici urbanistico- ecologici e altezze |
|---|---|
| Uf ≤ esistente | Ip = 50% |
| Sc = max 1/5 Sf | A = 2 alberi/100 mq |
| Normativa funzionale | Ar = 2 alberi/100 mq |
| Destinazionale principale = U1, U2, U5 | H = 10,20 m |
| Destinazioni non ammesse = U6 | |

### Tessuto prevalentemente residenziale della città bassa
(residenza isolata su lotto con attività commerciali e terziarie al piede )

caratterizzato da edifici in linea, in alcuni casi arretrati rispetto al filo stradale, con spazi verdi/aperti tra un corpo e l'altro; pur configurando una cortina, essa non risulta continua, vi è inoltre una maggiore permeabilità visiva al verde di pertinenza.
Le altezze risultano uguali a 3 piani fuori terra e vi è una discreta dotazione di spazi a verde privato, destinati prevalentemente alla funzione residenziale.
La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, è possibile riscontrare comunque singoli edifici aventi qualità inferiore.

| Parametri urbanistici e edilizi | Indici urbanistico- ecologici e altezze |
|---|---|
| Uf ≤ 0,80 mq/mq | Ip = 50% |
| Sc = max 1/3 Sf | A = 2 alberi/100 mq |
| Normativa funzionale | Ar = 2 alberi/100 mq |
| Destinazionale principale = U1, U2, U3, U4, U5 | H = 10,20 m |
| Destinazioni non ammesse = U6 | |

### Tessuto prevalentemente residenziale della città alta a bassa densità

caratterizzato dalla progettazione unitaria dei comparti, nella maggior parte dei casi derivanti da Piani Attuativi, alcuni dei quali in corso di attuazione, che presentano un disegno urbanistico generale omogeneo e autonomo rispetto all'intorno. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, presentano altezze uguali a 3 piani fuori terra. La dotazione di verde pertinenziale risulta discreta e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani.
La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, anche se sono riscontrabili casi isolati con uno stato di manutenzione mediocre, derivante da una maggiore vestustà degli edifici.

| Parametri urbanistici e edilizi | Indici urbanistico- ecologici e altezze |
|---|---|
| Uf ≤ 0,50 mq/mq | Ip = 50% |
| Sc = max 1/3 Sf | A = 2 alberi/100 mq |
| Normativa funzionale | Ar = 2 alberi/100 mq |
| Destinazionale principale = U1, U2, U4 | H = 10,20 m |
| Destinazioni non ammesse = U3, U5, U6 | |

### Tessuto prevalentemente residenziale della città alta a media densità

caratterizzato dalla progettazione unitaria dei comparti, nella maggior parte dei casi derivanti da Piani Attuativi, alcuni dei quali in corso di attuazione, che presentano un disegno urbanistico generale omogeneo e autonomo rispetto all'intorno. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, presentano altezze uguali a 3 piani fuori terra. La dotazione di verde pertinenziale risulta discreta e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani.
La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, anche se sono riscontrabili casi isolati con uno stato di manutenzione mediocre, derivante da una maggiore vestustà degli edifici.

| Parametri urbanistici e edilizi | Indici urbanistico- ecologici e altezze |
|---|---|
| Uf ≤ 0,80 mq/mq | Ip = 50% |
| Sc = max 1/3 Sf | A = 2 alberi/100 mq |
| Normativa funzionale | Ar = 2 alberi/100 mq |
| Destinazionale principale = U1, U2, U4 | H = 10,20 m |
| Destinazioni non ammesse = U3, U5, U6 | |

### Ambiti di espansione del prg vigente sottoposti a piani attuativi approvati o in corso di attuazione

### Tessuto del Casinò

caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dai diversi utilizzi ed epoca di insediamento, contraddistinto da edifici di grandi dimensioni, con ampi spazi sotterranei destinati a parcheggi di pertinenza, è regolato dalle previsioni della Variante del Casinò (Variante Prg del 1998)

Parametri urbanistici e edilizi
I parametri urbanistici-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche contenute nei progetti approvati, nei quali devono essere rispettate le esigenze del contorno ambientale e garantire la mobilità e la dotazione dei parcheggi in misura adeguata alle funzioni previste

Normativa funzionale
Destinazionale principale = U2, U4, U5
Destinazioni non ammesse = U1, U3, U6

### Tessuto artigianale

caratterizzato dalla presenza di piccoli magazzini destinati al ricovero di atrezzature e merci

| Parametri urbanistici e edilizi | Indici urbanistico- ecologici e altezze |
|---|---|
| Uf ≤ 0,30 mq/mq | Ip = 25% |
| Rc ≤ 55% | A = 2 alberi/100 mq |
| Normativa funzionale | Ar = 2 alberi/100 mq |
| Destinazionale principale = U3, U6 | H = 4,50 m |
| Destinazioni non ammesse = U1, U2, U5 | |

## Ambiti disciplinati dal DdP

Ambiti di trasformazione e riqualificazione previsti dal Documento di Piano

Ambiti di trasformazione previsti dal Prg e confermati dal Documento di Piano

| AMBITO P1 - Parametri urbanistici e edilizi | AMBITO P2 - Parametri urbanistici e edilizi |
|---|---|
| Slp max ammissibile = 800 mq | Slp max ammissibile = 750 mq |
| H max = 6 m | H max = 6 m |
| Standard pubblici = 26,5 mq/abitante | Standard pubblici = 26,5 mq/abitante |

## tessuti della città pubblica

Aree verdi

Altri servizi/attrezzature

Ambiti per l'impianto di installazioni per le radio e telecomunicazioni

## Territorio extraurbano

Ambiti boschivi della rete ecologica provinciale

Ambiti boschivi della rete ecologica locale

### Tessuto boschivo

Parametri urbanistici e edilizi
Uf = 0,01 mq/mq sino a un max di 100mq di slp
Normativa funzionale
Usi previsti = U1, U4
Prescrizioni ecologiche
Tutela e valorizzazione degli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente, quali a titolo di esempio:
- le alberature e le fasce boscate;
- le siepi e i filari;
- il reticolo idrico naturale e artificiale;
- i percorsi di interesse paesaggiastico e storico-paesaggistico;
- gli elementi (puntuali e areali) di pregio paesaggistico e storico-ambientale

## Sistema infrastrutturale

Viabilità esistente

Percorsi pedonali (scalinate)

Percorsi e sentieri naturalistici

## Vincoli e tutele

Perimetro centro storico

Perimetro centro abitato

Fascia di rispetto cimiteriale

Beni di interesse storico-artistico

Beni meritevoli di tutela

Perimetro confine comunale e nazionale

# Comune di Campione d'Italia (CO)
# Piano di Governo del Territorio

## Piano delle Regole - Variante 2
marzo 2015

## PdR P1 Assetto città consolidata - le regole

scala 1:2.000

PATRICIO ENRIQUEZ architetto
Via delle Ande, 16 - 20151 Milano

N