Comune di
Campione d'Italia
Provincia di Como

Variante al Documento di Piano e Piano delle Regole

Relazione

PATRICIO ENRIQUEZ architetto
via Delle Ande, 16 – 20151 Milano

maggio 2015

(modificata a seguito conferenza di valutazione esclusione VAS)

PREMESSA

Il Comune di Campione di Italia è dotato di Piano di Governo del Territorio (Pgt) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 15.02.2010 e pubblicato sul BURL in data 16.06.2010.

Lo strumento urbanistico generale comunale è stato oggetto di una sola variante che riguardava solamente il Piano delle Regole (PdR) ed il Piano dei Servizi (PdS), approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 29.11.2013 e pubblicata sul BURL in data 05.03.2014.

Il territorio comunale stante la presenza del Lago di Lugano, risulta interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale di cui alla sezione 4 "strumenti operativi" del PTR. Pertanto i documenti devono essere trasmessi oltre che alla Provincia di Como per l'espressione di compatibilità sul PTCP, anche alla Regione Lombardia, già in sede di adozione.

1. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale con propria deliberazione di Giunta n. 102 del 30.07.2014 ha avviato il procedimento per la "redazione della variante agli atti del PGT e relativa valutazione ambientale strategica".

In tale documento si sono esplicitati gli obiettivi che la presente variante deve perseguire prioritariamente:

1. modificare il tipo di destinazione prevista nel comparto Villa Mimosa;
2. consentire l'utilizzo del sedime ex Fornace Rosa Fresca per uso residenziale con una superficie lorda di pavimento (slp) massima consentita di 225 mq.

Gli obiettivi perseguiti dalla variante trovano il proprio principale fondamento ed esigenza a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del19.07.2014 avente per oggetto "Aggiornamento del Piano delle Alienazioni del Patrimonio Immobiliare disponibile", nella quale veniva stabilito di procedere all'alienazione sia del comparto Villa Mimosa che dell'ex Fornace Rosa Fresca.

2. ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO OGGETTO DI VARIANTE

In relazione agli obiettivi declinati gli atti del Pgt interessati dalla variante sono solamente:

a) il Documento di Piano (DdP);
b) il Piano delle Regole (PdR).

Il DdP diventa oggetto di variante in quanto il comparto di Villa Mimosa è incluso e disciplinato nell'ambito di trasformazione strategica di scala territoriale denominato "T1 Comparto del vecchio casinò".

Si evidenzia che il DdP definisce, per ogni comparto individuato, gli obiettivi e le finalità, gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale dell'ambito, le indicazioni ed i parametri urbanistico-edilizi, gli indirizzi paesaggistici e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità e dotazioni ecologico – ambientali) e, i criteri di negoziazione da verificare nell'attuazione degli interventi. Si tratta, dunque, di indirizzi e criteri che dovranno essere

articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli piani attuativi.

Il PdR è oggetto di variante in quanto il sedime (area) dell'ex Fornace Rosa Fresca è incluso nel tessuto degli "ambiti urbani consolidati", inquadrato e disciplinato specificatamente negli "Ambiti isolati lungolago a bassa densità" di cui all'art. 31 delle norme tecniche.

3. OGGETTO DELLA VARIANTE

3.1 Variante al DdP

In relazione agli obiettivi delineati, la variante urbanistica incide esclusivamente sul solo documento DdP 1.6 "Indirizzi normativi".

Nello specifico la variante al DdP non muta i parametri urbanistico edilizi già stabiliti, ovverosia non modifica la quantità edificabile prevista già in 4.500 mq di Slp da sviluppare con un rapporto di copertura del 60% della superficie fondiaria utilizzata.

La variante semplicemente si limita ad inserire una maggiore flessibilità delle destinazioni funzionali previste, introducendo le nuove destinazioni residenziali e terziarie commerciali a quella ricettiva.

A tal riguardo si fa presente che dal punto di vista del carico insediativo (abitanti e utenti), del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e delle pressioni antropiche, le nuove destinazioni residenziali e terziarie commerciali introdotte, non incidono ne peggiorano le condizioni urbanistiche e ambientali previste dal vigente Pgt e valutazione ambientali eseguite in tale sede.

Per quanto riguarda la destinazione residenziale introdotta, si rileva che questa rispetto a quella alberghiera, già prevista nel vigente ambito di trasformazione T1, ha sempre richiesto nella legislazione urbanistica minori dotazioni di attrezzature pubbliche. Nello specifico la destinazione residenziale richiedeva nella legislazione nazionale, 18 mq per ogni abitante teorico, calcolato ogni 30 mq di slp, cioè pari ad una percentuale di circa il 60% (18/30); mentre nella pregressa legislazione regionale lombarda si richiedeva 26,5 mq per ogni abitante teorico, calcolato ogni 50 mq di slp, cioè pari ad una percentuale di circa il 53% (26,5/50). Mentre la dotazione richiesta per la destinazione alberghiera, classificata sempre paritariamente a quella terziaria è sempre stata del 80% nella normativa nazionale e del 100% nella normativa regionale.

Dunque la nuova destinazione residenziale richiede minori dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, nonché, rispetto a quella alberghiera, minori consumi di risorse non rinnovabili stante l'utenza stabile (abitanti residenti) e non saltuaria/occasionale come quella alberghiera per l'appunto.

Per quanto attiene alle nuove destinazioni terziarie commerciali, queste sono assimilabili e paragonabili a quella alberghiera come già anticipato e dunque recano gli stessi impatti sia territoriali che ambientali.

Relativamente all'occupazione di suolo, fermo restando che trattasi di area già urbanizzata, la variante non muta i parametri urbanistico edilizi già precedentemente definiti.

3.2 Variante al PdR

In relazione agli obiettivi delineati, la variante urbanistica incide esclusivamente sui seguenti elaborati del PdR:

- elaborato PdR P3 - Norme di attuazione;
- elaborato PdR P1 – Assetto città consolidata - le regole

Nello specifico la variante al PdR al fine di consentire la previsione insediativa di una superficie lorda di pavimento di 225 mq con destinazione residenziale sull'ex Fornace Rosa Fresca, perimetra specificatamente nell'elaborato PdR P1 una parte del lotto identificato catastalmente al foglio 2 mappale 14, ed introduce su di esso una norma speciale all'articolo 31 delle norme di attuazione. Ciò al fine di consentire per l'appunto lo sviluppo di una Slp max di 225,00 mq con un rapporto di copertura Sc = max 1/8 Sf, fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri dell'ambito in cui ricade (ambiti isolati lungolago a bassa densità). Si sottolinea che questa parte di territorio è già incluso nel tessuto degli "ambiti urbani consolidati", inquadrato e disciplinato specificatamente negli "Ambiti isolati lungolago a bassa densità" di cui all'art. 31 delle norme tecniche.

L'obiettivo della variante è dunque rivolto al recupero edilizio conservativo del manufatto esistente della fornace, elemento simbolico e rappresentativo della storia campionesse. Attualmente la fornace si presenta in uno stato di completo abbandono che altrimenti non sarebbe possibile recuperare stante la capacità edificatoria prevista dal vigente piano delle regole per l'ambito in cui ricade e, comunque, coerente con la normativa dello studio della componente geologica del Pgt, che individua questa area in classe di fattibilità 4 e dove sono ammessi unicamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo (…), senza aumento di superficie, volume e carico insediativo.

Del manufatto della fornace, rimangono tutte le vestigia costituite dai resti della muratura contro montagna e perimetrali, con ampie aperture ad arco, e sul fronte lago dai resti dei pilastri di sostegno della copertura. La ciminiera è ancora presente nella sua struttura originaria, mentre le aree esterne sono in completo stato di abbandono ed assorbite dalla boscaglia che ha anche invaso lo spazio interno della costruzione esistente, dovuto al crollo della copertura.

La scala esterna di collegamento tra la zona abitabile (ora diroccata) e l'ampio pianoro posto alla quota superiore della fornace , dove avveniva l'estrazione e la frantumazione della pietra, è ancora visibile ed in parte agibile, nonostante la crescita della folta vegetazione.

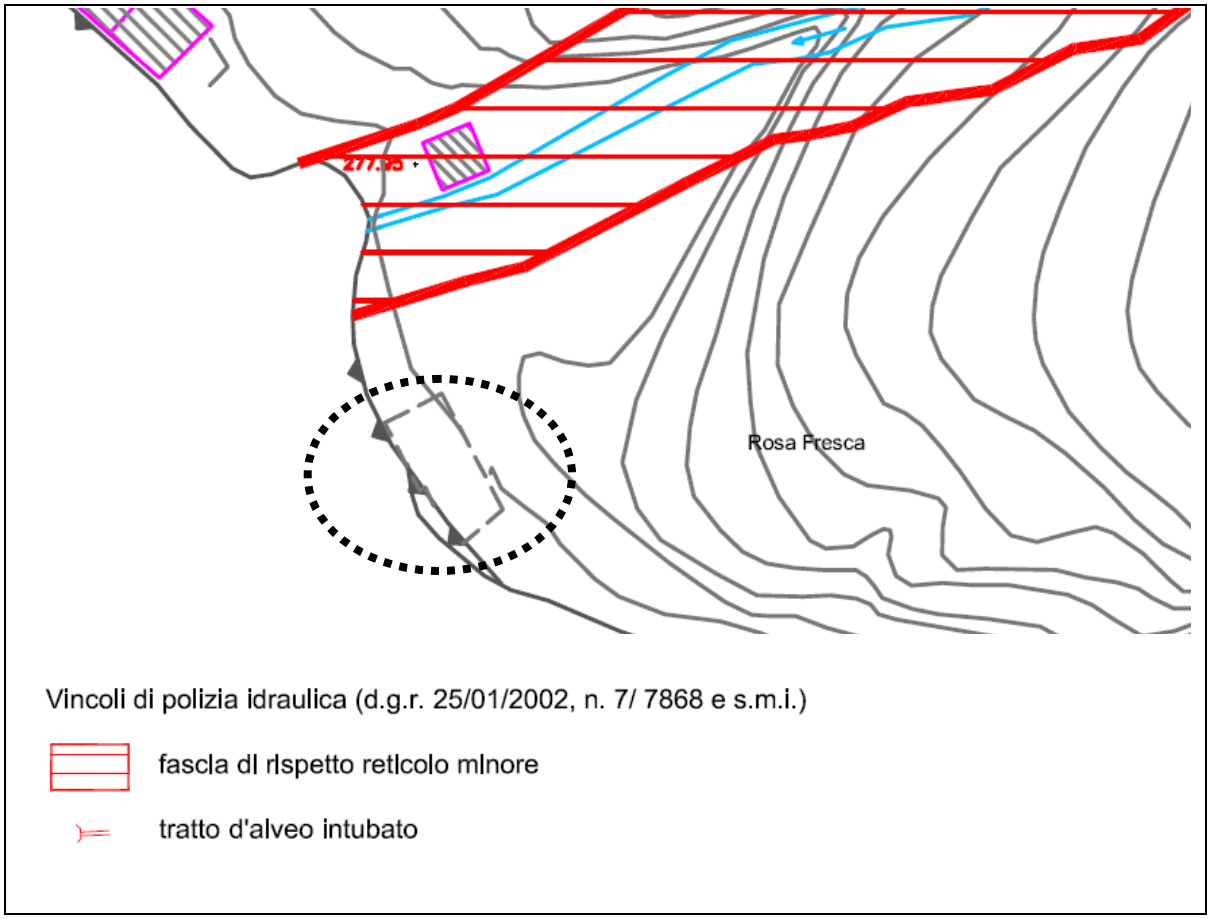
Vista della fornace da sud

Vista della fornace dal lago

La superficie dell'area oggetto della variante, su cui si applica la norma speciale, è di circa 1.800 mq che genera, secondo le vigenti previsioni del PdR, una slp di circa 90 mq (1.800 mq x 0.05 mq/mq). Dunque l'incremento edificatorio è di soli 135 mq che genererebbero circa 2,70 abitanti teorici in più (135/50) utilizzando il parametro previgente della legislazione lombarda (50 mq/ab). Trattasi di una capacità edificatoria che la variante assegna a questa specifica area e volta al recupero della struttura edilizia della fornace, corrispondente all'incirca col volume esistente e, pertanto, il carico insediativo risulta inesistente ma comunque viene individuato per completezza dei dati del piano urbanistico comunale, nonostante sia riferita al piano delle regole.

Dunque dal punto di vista del carico insediativo (abitanti teorici) il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche risulta minimo se non addirittura trascurabile o nullo; ciò vale anche per gli impatti antropici.

Per quanto riguarda la collocazione del manufatto dell'esistente fornace, su cui intervenire per il recupero edilizio conservativo, in relazione alla fascia di rispetto individuata dallo studio sul reticolo idrico minore approvato (SRIM), questa si trova al di fuori di detta fascia.



Stralcio Carta dei Vincoli – Allegato 3 della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Pgt

4. Rapporti e compatibilità fra PGT e PTCP di Como

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, quale documento di riferimento per la "connessione" tra le strategie regionali e la pianificazione urbanistica, definisce gli indirizzi

strategici di assetto del territorio a livello sovracomunale, con riferimento al quadro delle infrastrutture, agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulico-forestale, al fine di consentire l'integrazione delle tematiche ambientali e di tutela con le scelte insediative e di trasformazione generali, coniugando gli obiettivi di sviluppo sostenibile con quelli di competitività del contesto socioeconomico.

Ne consegue che la compatibilità della pianificazione comunale con il PTCP viene valutata in rapporto alla verifica di coerenza con gli obiettivi strategici dello stesso PTCP, con specifico riferimento alle indicazioni prescrittive concernenti il sistema paesistico ambientale, storico culturale e il sistema urbanistico territoriale.

Il PTCP, quindi, individua la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato, nonché alcune direttive indirizzate alla qualità delle previsioni urbanistiche comunali, attraverso l'adozione di indici di sostenibilità insediativa riassumibili sinteticamente come segue e riscontrabili direttamente nelle norme di attuazione:

- Limite di espansione della superficie urbanizzata (LAE)
- Indice di tutela del territorio (ISI 1)
- Indice di riuso del territorio urbanizzato (ISI 2)
- Indice di compattezza (ISI 3)
- Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli (ISI 4)
- Indice di accessibilità locale (ISI 5)
- Indice di dotazione/adeguamento delle reti tecnologiche (ISI 6)

Tali indici di sostenibilità insediativa e parametri di controllo all'espansione della superficie urbanizzata sono stati recepiti integralmente nel processo di VAS effettuato in sede di predisposizione del Pgt ed integrati con ulteriori indicatori di sostenibilità.

Il territorio della provincia comasca è suddiviso in ambiti omogenei; il comune di Campione d'Italia, in virtù della sua particolare condizione di "enclave" italiana in territorio svizzero, è inserito all'interno dell'ambito omogeneo "Como e area urbana", pur non facendone geograficamente parte.

Il sistema paesistico-ambientale e storico culturale

Il Ptcp provvede all'individuazione delle "rilevanze paesaggistiche", nel senso di beni irrinunciabili o soggetti a rischio, nonché di altri elementi di riferimento territoriale (landmarks), quali beni necessari alla conoscenza e alla caratterizzazione delle unità tipologiche di paesaggio.

La definizione delle unità tipologiche di paesaggio, parallelamente e in congruenza con le definizione della rete ecologica provinciale, costituisce la base per un sistema di prescrizioni, direttive e indirizzi volto a coordinare le azioni dei soggetti agenti sul territorio e finalizzato:

- all'individuazione dei criteri di tutela e riqualificazione dei sistemi paesaggistici, nonché delle politiche e degli interventi di fruizione sostenibile del territorio e del paesaggio;
- alla costruzione di repertori dei beni, tali da rendere noti, riconoscibili e disponibili gli elementi su cui è fondata l'individuazione delle unità di paesaggio, anche allo scopo di fornire elementi per interventi o piani di settore alle diverse scale.

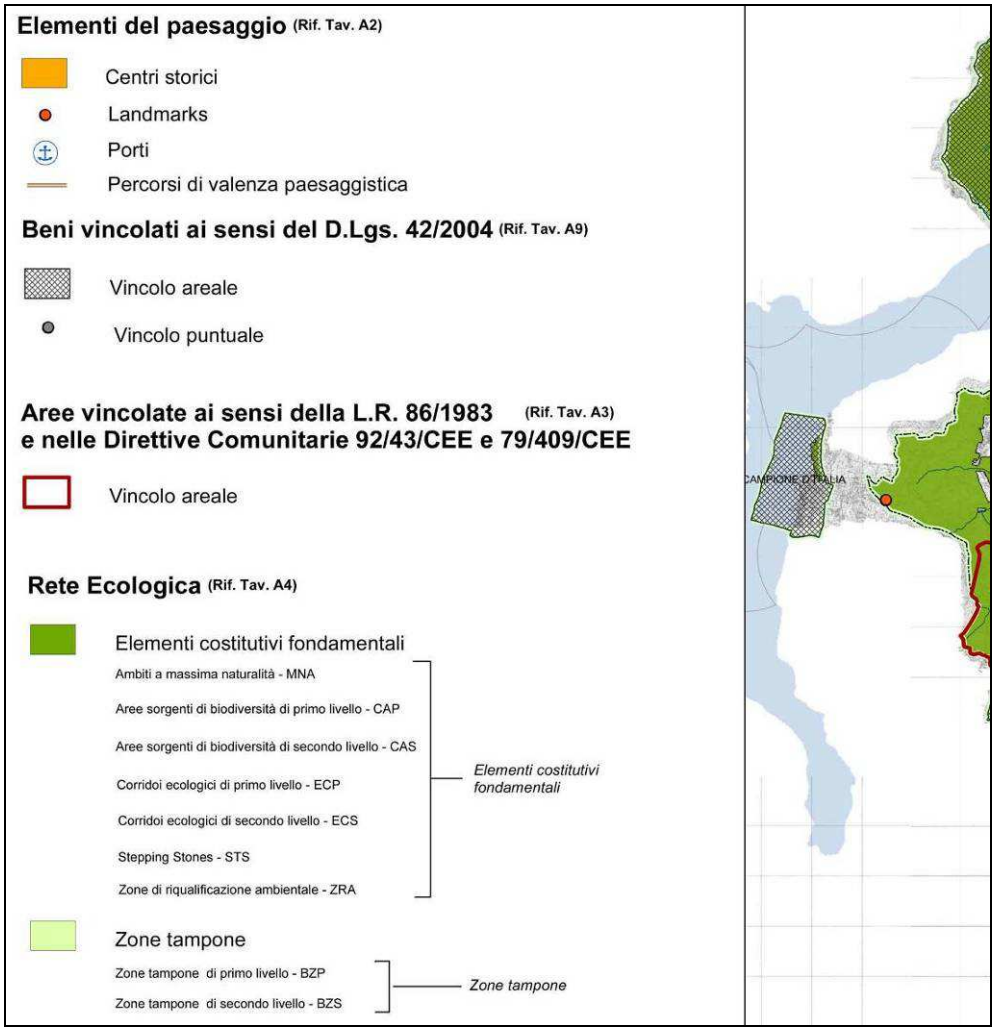
La carta del paesaggio

In riferimento ai contenuti paesistici il Ptcp opera lungo due fronti paralleli e complementari, ponendo attenzione alla loro reciproca congruenza ovvero:

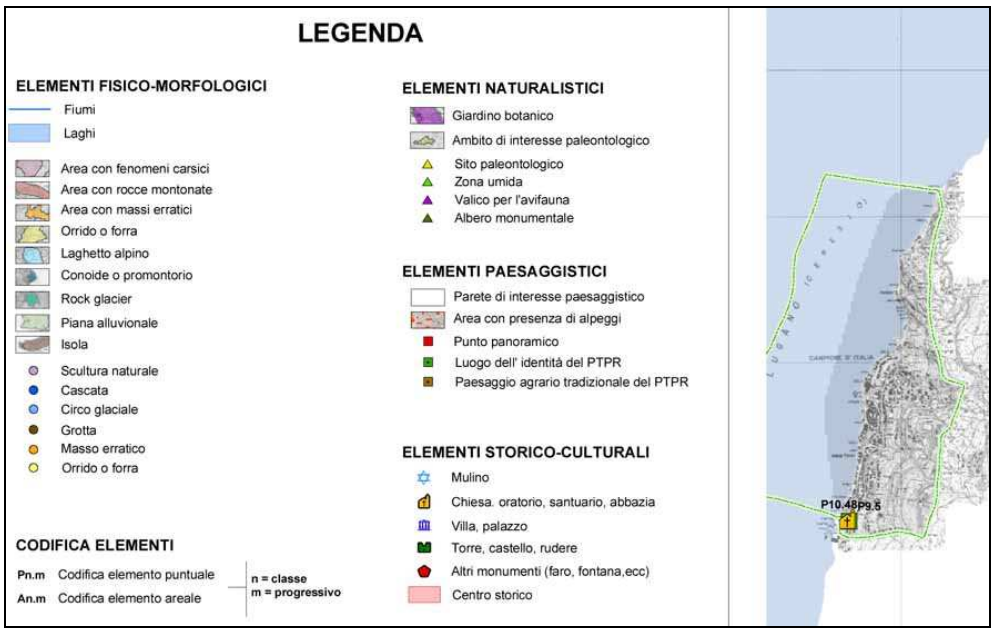
- individuando la rete ecologica provinciale quale strumento per l'analisi e la salvaguardia degli aspetti concernenti la biodiversità;
- predisponendo la carta del paesaggio quale strumento per l'analisi e la salvaguardia degli aspetti concernenti il valore intrinseco e relazionale degli elementi di interesse paesaggistico.

Per la finalità di cui sopra il Ptcp:

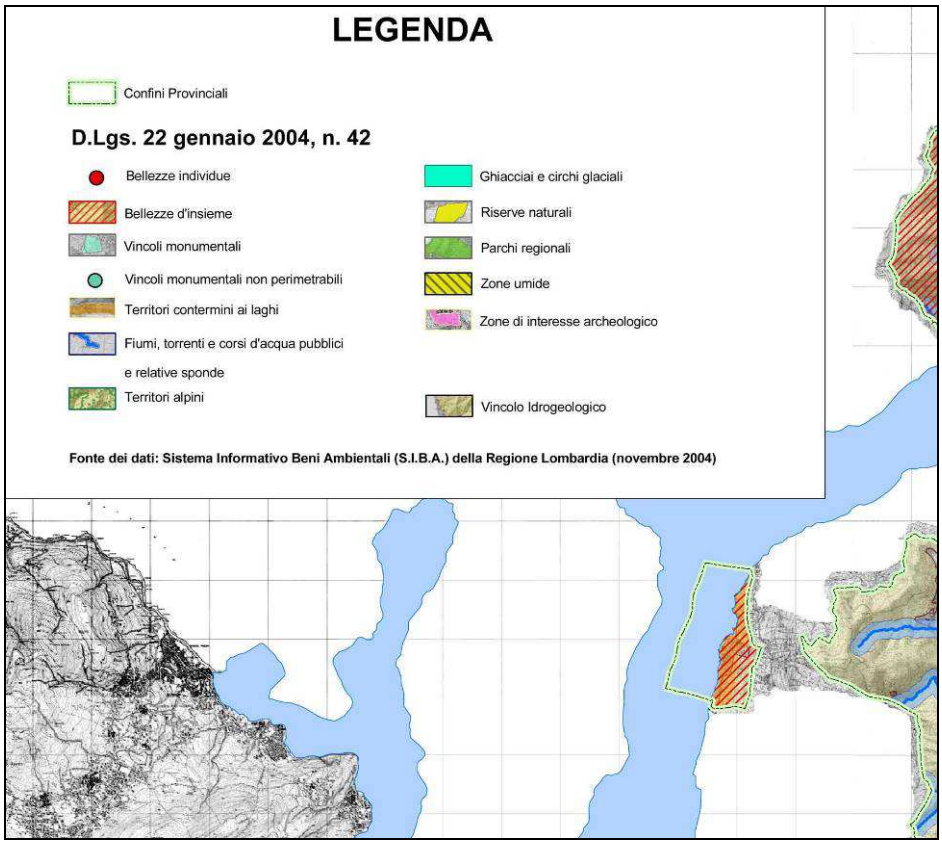
- individua i principali elementi di riferimento paesaggistici (landmarks) e gli altri valori paesaggistici di rilevanza provinciale;
- individua le principali situazioni di degrado e criticità paesaggistica;
- individua le aree assoggettate al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, riportando integralmente i contenuti del Sistema Informativo beni Ambientali (SIBA) della Regione Lombardia.



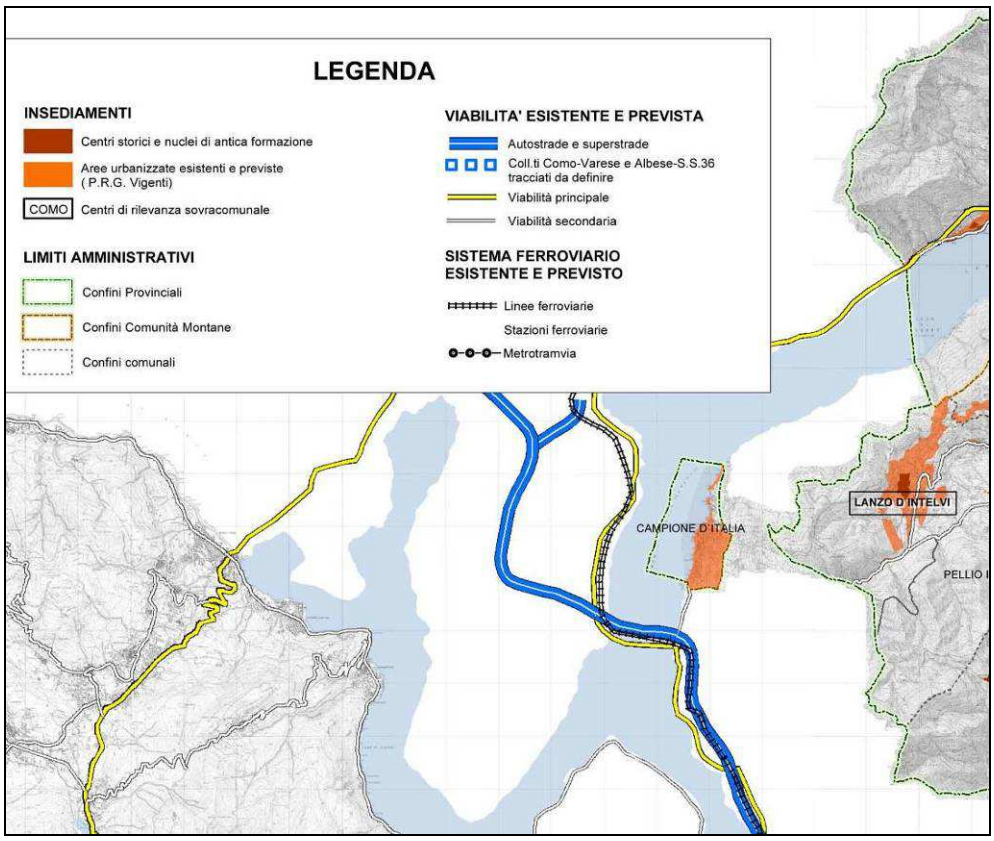
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. A10 – Sintesi di paesaggio.



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. A2b – Elementi di paesaggio



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. A9 – Vincoli paesistico-ambientali



Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: stralcio Tav. B1 – Il sistema insediativo

4.1 Conclusioni

In relazione agli obiettivi delineati dagli strumenti di pianificazione sovracomunali del PTCP, si può concludere che gli obiettivi posti dalla variante in oggetto non interferiscono in alcun modo con tale strumento del governo del territorio della scala vasta. In particolare la variante non va ad interessare aree agricole strategiche o nuove aree libere da trasformare in previsioni edificatorie, ne tanto meno ad interferire con le reti di connessione ecologiche.

La variante interviene da una parte su una limitatissima parte del tessuto urbano consolidato (area Ex Fornace Rosa Fresca) e dall'altra su un già previsto ambito di trasformazione (T1 vecchio casinò).

Comune di Campione d'Italia (CO)

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole - Variante 2

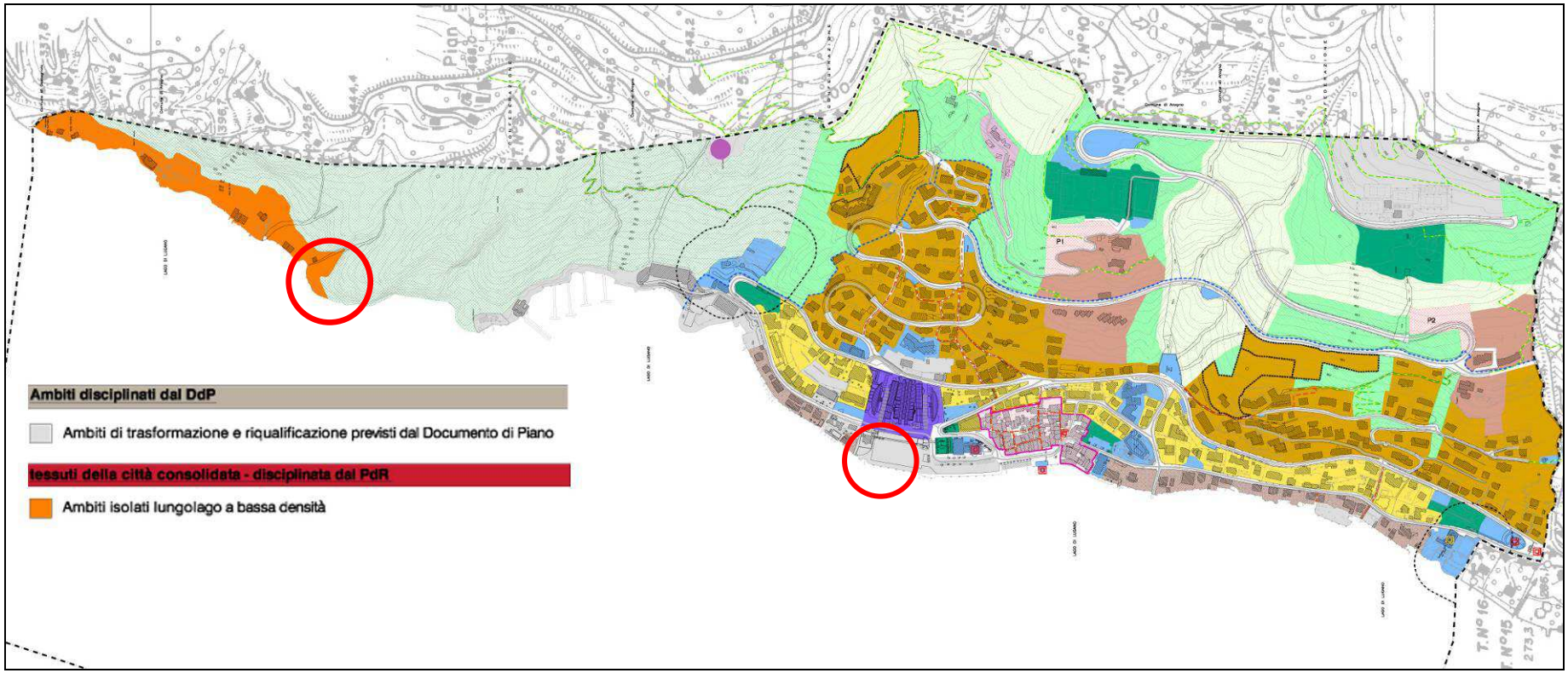
febbraio 2015

Scheda area oggetto di variante

scala 1:1.000

Area oggetto di intervento

N



Stralcio elaborato de lvigente Piano delle Regole PdR – P1. In rosso le aree oggetto di variante. A sinistra l'ambito Ex Rosa Fresca disciplinato dal PdR negli ambiti isolati lungolago a bassa densità. Al centro il comparto di Villa Mimosa disciplinata nel DdP nell'ambito di trasformazione T1 "vecchio casinò".