La Proprietà

sig.ra Annalisa Mena

sig.ra Nicoletta Mena

sig.ra Maria Enrica Mena

sig. Giorgio Mena

sig.ra Francesca Mena

per sig. Antonio Mena, il Procuratore: geom. Fabio Stefano Villa

sig. Eugenio Mena

per sig.ra Rosanna Mena, il Procuratore: geom. Fabio Stefano Villa

sig.ra Maria Agnese Mena

sig. Fabrizio Mena

B.P.R. INGEGNERIA s.r.l.
piazza Roma, 1
22060 Campione d'Italia (Como)
tel.: +41 91 649.40.09 e-mail: bpr.ingegneria@sunrise.ch

IL PROGETTISTA
dott. ing. Davide Polatti

AREA DI TRASFORMAZIONE - COMPARTO T3
SUB-COMPARTO "A"
- CAMPIONE D'ITALIA (Pr. Como) -
C.SO FRATELLI FUSINA - CAMPIONE D'ITALIA (CO)
mapp. 147, 148, 204 fg. 3°

RELAZIONE - CARATTERI ED ENTITÀ INTERVENTO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - RENDERING

elaborato

A

data: 1 marzo 2012
agg. 1: 23 marzo 2012
agg. 2: 14 agosto 2012
agg. 3: 30 ottobre 2012
agg. 4: 18 gennaio 2013
agg. 5: 22 giugno 2016
agg. 6: 22 marzo 2017
agg. 7: 21 aprile 2017

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3 - COMPARTO DI C.SO F.LLI FUSINA

SUB-COMPARTO A

CAMPIONE D'ITALIA

PROPRIETÀ EREDI MENA

PIANO ATTUATIVO

Relazione illustrativa - Aggiornamento del 21 aprile 2017

IL QUADRO NORMATIVO

L'area oggetto di Piano Attuativo è inserita nel Documento di Piano del vigente PGT del Comune di Campione d'Italia in ambito di trasformazione, con obbligo di Piano Attuativo. L'area complessiva della superficie di circa 3.000 m^2 è suddivisa in due diverse proprietà rispettivamente individuate con le sigle T3A e T3B. I due lotti hanno superficie molto diversa tra loro: il sub-comparto T3A è circa cinque volte più grande del sub-comparto T3B.

L'intervento edificatorio, in particolare l'indice di edificabilità, è consentito con diverse modalità al variare della modalità di intervento. Nel caso di un unico Piano Attuativo che includa entrambi i sub-comparti l'indice di riferimento è pari a 0,7 m^2/m^2; tale indice si riduce a 0,55 $m^{2/}m^2$ qualora gli interventi sui due lotti siano tra loro disgiunti.

Gli Indirizzi Normativi, allegati al Documento di Piano, all'articolo 3 definiscono le modalità di intervento, limitando le prescrizioni ad alcuni elementi di interesse per l' Amministrazione Comunale, oltre agli indici di cui si è detto.

In dettaglio il Piano prevede che la dotazione di standard urbanistici a servizio dell' area abbia una estensione pari ad almeno il 50% della superficie di ciascun comparto, con possibilità di individuazione in sito o di monetizzazione.

Anche la dotazione di parcheggi risulta quantificata in estensione, essendo prevista in quantità doppia di quanto richiesto dalle norme di Legge.

Le destinazioni d'uso consentite sono in prevalenza quella commerciale terziaria con una ipotesi di utilizzo pari al 80% della superficie massima edificabile e quella residenziale in misura del 20% delle superfici lorde di pavimento. La distribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non è tassativa, ma è oggetto di definizione in sede di negoziazione tra gli operatori privati e l'Amministrazione. È inoltre prevista la possibilità di realizzazione di parcheggi a destinazione pubblica.

Il solo indice urbanistico ulteriormente definito è quello della superficie coperta, limitata alla misura massima del 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata. Le quantità in progetto eccedono la percentuale evidenziata, condizione mitigata dal trattamento delle superfici di copertura a giardino che limita la superficie sigillata a circa 780,00 m^2 corrispondenti a circa il 31% della superficie del comparto.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambedue i comparti risultano attualmente edificati; di questi il lotto B è costituito da un edificio con destinazione residenziale, disposto su tre livelli e collocato a confine con corso Fusina in particolare con il giardino ricavato a nord del fabbricato, in rilevato rispetto alla quota della strada.

Il lotto A al contrario è edificato ad una distanza variabile tra i 5 e i 10 metri circa dalla strada. Anche in questo caso il giardino è in rilevato contenuto da un muro di altezza variabile caratterizzato dalla presenza di un marciapiede che interessa buona parte del fronte attiguo a corso F.lli Fusina.

L'area del comparto A è suddivisa in due porzioni di dimensioni simili: una prima, posta a nord, confina con la strada comunale, mentre la seconda, in continuità con la prima, è ubicata a monte del comparto B. Lo sviluppo prevalente dell'area è longitudinale, da nord a sud. Lungo questa direzione l'area raggiunge l'estensione massima di circa 113 metri, a fronte di una profondità massima di circa 25 metri.

Il Piano Attuativo, di cui la presente relazione è parte, è limitato al sub-comparto T3A.

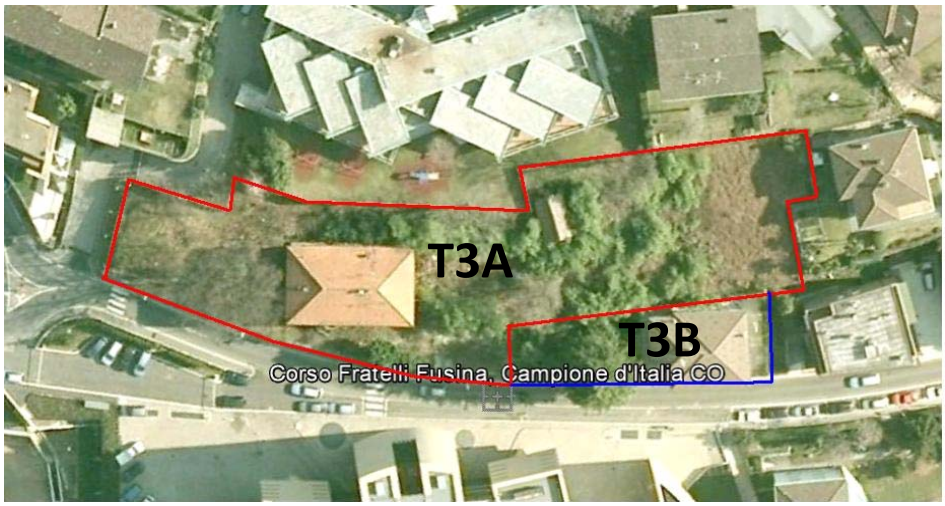


Figura 1 - In colore rosso individuazione del sub-comparto T3A

Il sub-comparto A confina a Nord con area, di proprietà comunale (mapp. 193), adibita ad accesso carraio alla Scuola Materna posta a Est.

A Est con andamento caratterizzato da un salto nella stessa direzione il comparto confina: dapprima con la strada di accesso alla Scuola (mapp. 193) e successivamente, procedendo verso sud, con il giardino della Scuola stessa (mapp. 154) ed infine con proprietà di terzi (mapp. 157).

A sud il lotto confina con proprietà di terzi (mapp. 153).

Sul lato Ovest, procedendo da sud verso nord si incontra dapprima, per un breve tratto di circa 6 m una prima proprietà al mappale n 151, successivamente per l'estensione di circa 39 m i mappali n. 150 e n. 149 che costituiscono unica proprietà corrispondente al comparto T3B. Da ultimo il lotto confina con corso Fratelli Fusina, per uno sviluppo di circa metri 70 (mapp. 203 e 202)

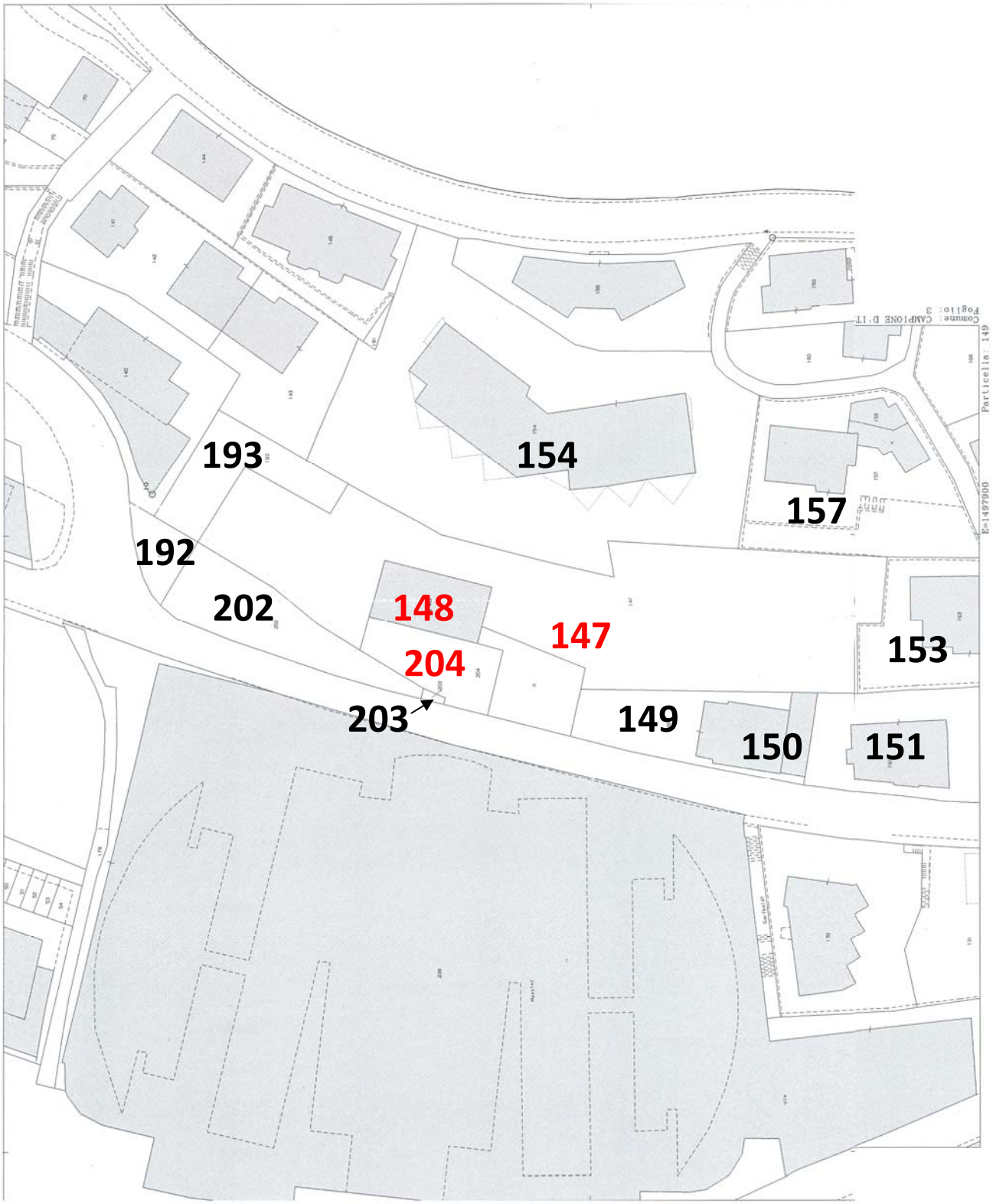


Figura 2 - estratto mappa foglio 3

L'area è ubicata al centro dell'edificato, immediatamente a monte della **Nuova Casa da Gioco, la cui mole nasconde pressoché completamente sia il comparto che le costruzioni previste in progetto dalla vista dal lago.**

VINCOLI INSISTENTI SULL'AREA.

Si specifica che l'area oggetto di intervento è soggetta al vincolo ambientale paesaggistico apposto con Decreto Ministeriale 19 gennaio 1934 e successivo D. Lgs. 42/2004.

CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA.

Si specifica che l'area oggetto di intervento ricade in Classe 2 di fattibilità geologica, come defnita dal P.G.T. del Comune di Campione d'Italia. Per quanto attiene l'esame delle caratteristiche geologiche del Comparto interessato dal progetto di trasformazione dell'area, la valutazione della compatibilità dell'intervento con le prescrizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio (comparto in classe 2 di fattibilità geologica) e l'illustrazione delle modalità di esecuzione dell'indagine e dei risultati della stessa si faccia riferimento all'elaborato "E - Relazione Geologica".

LE PROPOSTE DI PROGETTO

Si premette che il progetto è redatto ad un livello di "planivolumetrico" comunque approfondito sotto aspetti tecnici e paesaggistici, nel rispetto delle previsioni del P.G.T. del Comune di Campione d'Italia, approvato ed in vigore Le proposte progettuali contenute nella presente relazione, nelle tavole grafiche e nei vari elaborati di aggiornamento (agg. 21 aprile 2017) tengono conto di quanto contenuto in:

- nota del Funzionario Capo Area Tecnico-Statistico-Informatica del Comune di Campione d'Italia del 11 giugno 2013 (prot. 4381);

- indicazioni avute dal Funzionario della Soprintendenza all'atto del sopralluogo in sito relativamente alla proposta di piano attuativo, come da nota Funzionario Capo Area Tecnico-Statistico-Informatica del Comune di Campione d'Italia del 26 ottobre 2015 (prot. 8687) che qui si riportano integralmente:

Tavola 3 - sul fronte di Via Fusina aggiungere pilastri a sostegno dei solaio di copertura ed eliminazione dello sporto in aggetto con conseguente formazione di un portico pedonale

Tavola 4 - eliminare il volume ad uso commerciale bar con eventuale ampliamento dei volumi tecnici a servizio delle sottostanti unità commerciali

- eliminare portico aperto sottostante l'edificio residenziale con l'eventuale inserimento di spazi accessori alla residenza (S.N.R.) con altezza inferiore a cm. 240.

Tavola 7 - apportare le modifiche come da tavola 3 e tavola 4

Tavola 8 - modificare dettaglio copertura portico" con eventuale aggiunta di veletta a contenimento della copertura in terra con sovrastante manto erboso

- valutare rivestimento in pietra su parete fronte ovest locali tecnici Tavola 10 -modificare la copertura edificio residenziale da piana a tetto a falde

Per quanto attiene ai 2 piani di parcheggi interrati, si concorda pienamente con la soluzione proposta, mirata alla realizzazione di complessivi 62 posti auto in un'area centrale al paese il cui fabbisogno di stalli di sosta riveste priorità assoluta.

➢ verbale della riunione dell' 11 marzo 2016 con Funzionario Capo Area Tecnico-Statistico-Informatica del Comune di Campione d'Italia e con Committente, che qui si riporta per estratto:

1 - DESTINAZIONE URBANISTICA - non sono intervenute variazioni nelle previsioni del P.G.T. del Comune di Campione d'Italia relative alle aree interessate rispetto a quanto certificato in data 26 luglio 2011 con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato a geom. G. Giussani. Dovrà comunque essere richiesto un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica

2 - NEGOZIAZIONE - resta soggetta a negoziazione la percentuale, anche intermedia, delle superfici residenziali e commerciali;

3 - REGOLAMENTO MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - con Deliberazione di C.C. n. 25 del 30 settembre 2014 veniva approvato il "Regolamento per le medie strutture di vendita" tuttora vigente; a tale Regolamento ci si deve attenere per la definizione degli spazi commerciali.

4 - PARCHEGGI / POSTI AUTO - il numero di posti auto, rispetto a quelli previsti nel progetto già depositato agli Atti del Comune di Campione d'Italia in data 15 novembre 2012 con successiva integrazione depositata in data 11 febbraio 2013, è riducibile, ma non dovrà risultare inferiore a quanto previsto dagli Indirizzi Normativi del Documento di Piano. Si veda anche quanto al paragrafo a) del successivo punto 6. Viene comunque ribadito quanto a nota del 26 ottobre 2015 con cui si concordava pienamente con la realizzazione di n. 62 posti auto interrati in un'area centrale in cui il fabbisogno di stalli di sosta riveste priorità assoluta;

5 - RICHIESTE INDEROGABILI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE - restano confermate le necessità di realizzazione di:
a) ampliamento giardino di pertinenza della Scuola Materna Comunale, posta a monte dei lotti interessati dall'edificazione del sub-comparto;
b) collegamento verticale pedonale e meccanico (scala e ascensore) per il raggiungimento del giardino della Scuola Materna Comunale;

6- ULTERIORI RICHIESTE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE -
a) si richiede la realizzazione di posti auto / spazi di sosta possibilmente a piano strada a disposizione degli utenti della Scuola Materna nelle fasce orarie di ingresso / uscita (parcheggio a uso misto pubblico / privato con sosta da regolamentare con apposita convenzione).
Si è inoltre data lettura e verificato con le tavole grafiche, quanto riportato nella nota del 26 ottobre 2015 (prot. 8687) a firma ing. Bernasconi a mezzo della quale sono state formalizzate le indicazioni avute dallo stesso all'atto di sopralluogo effettuato con il Funzionario della Soprintendenza di Milano. L'ing. Bernasconi ha fornito tutti i chiarimenti richiesti.

➢ indicazioni ricevute nel corso riunione del 21 marzo 2017 con Funzionario Capo Area Tecnico-Statistico-Informatica del Comune di Campione d'Italia, circa le indicazioni riportate nella nota della Soprintendenza prot. 0002579 del 10/02/2017 relative alla riduzione di un piano

in altezza dell'edificio residenziale da attuarsi eliminando il piano destinato a servizi ed alla fattibilità tecnica al fine dell'inerbimento e della piantumazione di specie arboree delle superfici.

➢ concordamento da parte della Soprintendenza sulla corretta applicazione delle indicazioni ricevute (mail del 20 aprile 2017 direttamente inviata a Ufficio Tecnico Comunale)

➢ di un esame approfondito dell'attuale morfologia del terreno sia nella parte nord (in pendenza) si nella parte sud (a piccole balze). A valle di detto esame si prevedono soluzioni che mantengono per quanto possibile l'attuale morfologia e cioè:

- nella parte nord tutta la zona di copertura dello spazio commerciale, tra la fine della parte piana di copertura del porticato ed i locali di deposito e tecnico nonché la parte di parziale copertura della rampa carraia di accesso all'autorimessa interrata, sarà realizzata con sistemazione superficiale "a verde piantumato secondo apposito progetto";

- nella parte sud si realizzeranno muri in c.a. rivestiti in pietra di colore grigio (di altezza massima pari a m 2,00) di contenimento del terreno modellato in superficie in acclivio con sistemazione superficiale "a verde piantumato secondo apposito progetto"

Entrambe le soluzioni costituiscono mascheramento a verde di parti strutturali verticali (facciata blocco deposito nella parte nord e muro/diaframma di sostegno del giardino della Scuola Materna nella parte sud).

Fermo restando che il progetto allegato costituisce una delle possibili soluzioni progettuali realizzabili sull'area, comunque da definire in sede di richiesta del Permesso di Costruire, questo è caratterizzato da alcuni punti fermi, **definiti in sede di negoziazione con l' Amministrazione Comunale:**

- Quantificazione massima delle superfici lorde di pavimento destinate a residenza in misura pari al 50% della superficie massima consentita sul lotto e conseguente limite minimo delle superfici a destinazione terziaria e commerciale pari al 50%.

- Realizzazione di una quota di parcheggi destinati a servizio pubblico, da realizzare in parte in sottosuolo ed in parte a piano strada (c.so Fratelli Fusina):

- Destinazione ad ampliamento della pertinenza a giardino della adiacente Scuola Materna della superficie di copertura delle aree destinate a magazzini e locali tecnici a servizio della destinazione commerciale La dotazione di standard, eventualmente eccedente le superfici da destinare a servitù di uso pubblico sarà monetizzata.

- Realizzazione di un corpo scala, dotato di ascensore con dimensioni coerenti con la destinazione pubblica, che consenta il collegamento dalla quota di corso Fratelli Fusina con il giardino della Scuola Materna

Il progetto si articola in due corpi di fabbrica, tra loro collegati al livello del secondo interrato da una autorimessa capace di 38 (33+5) posti auto ad uso pubblico oltre a 24 (15+9) posti auto privati (di cui 15 di pertinenza della residenza), che si estende per tutta la lunghezza del lotto da nord a sud.

Al livello di corso Fratelli Fusina il fronte del lotto che si affaccia sulla strada è interessato nella parte nord da un corpo di fabbrica a destinazione commerciale e terziaria e dall' accesso ad un

ulteriore livello di autorimessa capace di n. 32 posti auto ad uso pubblico posto alla stessa quota della strada e pensato in funzione di servizio diretto alle attività commerciali ed alla Scuola Materna.

L'andamento in sezione del fabbricato commerciale è caratterizzato da un arretramento dalla strada, destinato alle funzioni di carico e scarico e a percorso pedonale. Sulla superficie di arretramento si è ricavato un porticato pedonale di larghezza minima utile par a m 2.30 e di altezza pari a m 4.50, con soletta piana sorretta da pilastri (dim. 50 x 40 cm) rivestiti in pietra grigia.

In copertura di questo fabbricato sono collocati locale tecnico e locali di deposito a servizio agli spazi sottostanti.

La realizzazione del complesso comporta la razionalizzazione del confine con la proprietà dell' Amministrazione Comunale, con una piccola cessione di superficie, pari a 11,42 m^2 a favore dell'operatore privato, con eliminazione della risega rientrante oggi presente a confine. Analogamente, lungo la strada di accesso alla Scuola Materna è prevista una piccola cessione di superficie pari a mq 18,24 per consentire l'accesso di servizio al locale tecnico delle sottostanti unità commerciali.

L'edificazione del fabbricato, a motivo della realizzazione dell'autorimessa interrata, dovrà essere preceduto dalla costruzione di un diaframma strutturale di sostegno dei terreni posti a monte, condizione che comporta la predisposizione di tiranti temporanei nel sottosuolo della Scuola Materna, ad una quota che comunque non comprometterà l'eventuale futuro utilizzo dell'area della scuola con porzioni di edifici interrati.

Nella restante porzione del lotto, collocata a sud e retrostante il Comparto T3B è prevista la realizzazione della parte residenziale dell'intervento. L'edificio è composto da un piano inferiore destinato ad ospitare l'ingresso e le unità residenziali e da due piani superiori con destinazione residenziale. La copertura dell'autorimessa a piano terra è destinata a diventare la pertinenza a giardino di questo fabbricato. L'accesso al piano di imposta dell'edificio, coincidente con il piano di copertura dell'autorimessa avviene sia direttamente tramite il corpo scale/ascensore collegato all'autorimessa interrata posta alla quota più bassa sia tramite il corpo scale/ascensore che provenendo dallo stesso interrato prevede sbarchi sia al piano terra alla quota del giardino sia alla quota del giardino della Scuola Materna.

OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA

La centralità dell'area rispetto al tessuto edificato comporta che l'insieme delle urbanizzazioni primarie al contorno sia di buon livello e non necessiti di interventi di nuove realizzazioni o integrazioni delle reti di servizio.

Per altro verso la ridotta dimensione dell'area e la sua edificazione compatta non comportano la realizzazione di servizi a rete che non siano semplici allacciamenti delle nuove utenze.

In progetto l'integrazione delle urbanizzazioni primarie è rappresentata dalla realizzazione dell'area di corso Fusina antistante il fabbricato commerciale e destinata alla funzione di percorso pedonale protetto. **Di fatto questa superficie corrisponde ad una estensione della sede stradale, con spostamento del percorso pedonale in adiacenza del fronte del nuovo fabbricato con destinazione commerciale.** La pavimentazione di quest'area, su cui è prevista la costituzione di servitù di uso pubblico, è prevista in cubetti di Gneiss di colore grigio.

Un'ulteriore integrazione delle urbanizzazioni primarie è costituita dalla realizzazione del corpo scale e ascensore che raggiunge la quota del giardino della Scuola Materna. Come detto questo manufatto potrà indifferentemente essere costituito da un corpo di fabbrica autonomo o integrato ad altro analogo a servizio dell' attività commerciale e/o residenziale. In sede di computo metrico delle opere di urbanizzazione si è considerata questa seconda ipotesi poiché, ai fini della prescritta verifica di congruità dei costi delle opere di urbanizzazione, la soluzione costituisce la possibilità a minore impatto economico.

È comunque verificato che gli importi a preventivo superano l'entità delle opere così come definita nella Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10 marzo 1978 e successive modifiche e integrazioni.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il previsto ampliamento della pertinenza a giardino della Scuola Materna costituisce integrazione delle dotazioni di aree destinate a urbanizzazione secondaria. Relativamente a questo aspetto ed alla quantificazione degli oneri sono state assunte le sole opere connesse alla organizzazione a verde della superficie in estensione e alla fornitura e posa di parapetto di protezione lungo l'intero confine dell' area.
Anche in questo caso gli importi computati per la realizzazione delle opere sono superiori all'ammontare previsto dalle deliberazioni comunali per le attività in progetto.

I DATI QUANTITATIVI IN PROGETTO

Di seguito si elencano i dati salienti che caratterizzano il progetto di intervento:

SUPERFICI E INDICI

Superficie catastale sub-comparto A	2.448,00	m^2
Superficie rilevata sub-comparto A	2.505,65	m^2
Indice di edificabilità territoriale	0,55	m^2/m^2
Slp edificabile (2.505,65 x 0,55)	1.378,11	m^2
Rc massimo (2.505,65 x 0,40)	1.002,26	m^2
Slp massima residenziale, negoziabile (1.378,11 x 0,20)	275,62	m^2
Slp minima terziaria, negoziabile (1.378,11 x 0,80)	1.102,49	m^2

STANDARD

A) Superficie Standard (2.505,65 x 0,5) **1.252,83** m^2

B) Superfici in progetto su cui è prevista la Servitù di Uso Pubblico a favore dell'Amministrazione e superfici di cui è prevista la cessione all'Amministrazione:

Corso Fusina, ampliamento stradale e portico (servitù) 251,83 m^2

Copertura locale tecnico e depositi ad ampliamento giardino	
della Scuola Materna (servitù)	475,92 m^2
Ampliamento giardino per rettifica confine est (cessione)	38,73 m^2
Scala e ascensore (servitù)	30,43 m^2
Totale Servitù Uso Pubblico e Cessione	**796,91** m^2

C) Superfici di cui è prevista la cessione dall'Amministrazione all'operatore privato

Rettifica giardino	11,42	m^2
Accesso area servizi	18,24	m^2
Totale cessioni	**29,66**	m^2
D) Differenziale aree **B-C** (796,91 – 29,66)	**767,25**	m^2
E) Aree da monetizzare **A-D** (1.252,83 – 767,25)	**485,58**	m^2

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

Il progetto allegato che costituisce una prima verifica di fattibilità e rispondenza alle norme e che potrà essere variato in sede di progettazione definitiva per la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire in relazione all'evolvere delle esigenze dell'operatore privato, ipotizza la ripartizione delle quantità edificabili secondo la seguente articolazione:

A)	Interrato a quota + 296.95 autorimessa	1.502,90	m^2
B)	Piano terra a quota + 300.00 autorimessa	743,70	m^2
C)	Piano terra + 300.00 SLP commerciale	682,03	m^2
D)	Piano primo + 308.80 SLP residenza	223,09	m^2
E)	Piano secondo + 310.00 SLP residenza	236,25	m^2
F)	Piano terzo + 313.20 SLP residenza	236,25	m^2

SLP da conteggiare ai fini edificatori, commerciale e residenziale (C + D + E + F) :

- (682,03+223.09+236,25*2)**= 1.377,62 m^2 < 1.378,11 m^2 superficie massima edificabile**

Superficie totale a destinazione residenziale 695,59 m^2 > 275,62 m^2 (corrispondente al 20 % della superficie massima totale edificabile)

Superficie totale a destinazione commerciale 682,03 m^2 < 1.102,49 m^2 (corrispondente al 80 % della superficie massima totale edificabile)

G) Rc = 294,18 m^2 (vedi Tav. 3 - fascia antistante unità commerciale per ampliamento stradale e portico, ingressi e pertinenze autorimessa) + 30,43 m^2 (ascensore) + 349,53 m^2 (edificio residenziale compresi ingombri gronde) + 69,17 m^2 (percorsi pedonali su copertura porzione sud a piano terra) + 30,69 m^2 (griglie areazione autorimessa) + 30,43 m^2 (ingresso locali tecnici) = **781,24 m^2 < 1.002,26 m^2**

VERIFICA SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO

- Dotazione parcheggi privati P1

Le superfici da destinare a parcheggio al diretto servizio delle attività da insediare è così quantificata, ex art. 10 delle Norme di Attuazione PdR P3 - Piano delle Regole

A) Fabbisogno di parcheggi privati conseguente alla edificazione residenziale:

695,59 m^2 / 3,5 = 198,74 m^2

B) Fabbisogno di parcheggi privati conseguente alla edificazione commerciale:

682,03 m^2 / 3,5 = 194,87 m^2 Di questa superficie il 50 % cioè m^2 97,44 è ad uso pubblico con manutenzione a carico del privato.

Superficie totale da destinare a parcheggi privati A + B = **393,61 m^2 d**i cui m^2 97,44 è ad uso pubblico con manutenzione a carico del privato.

In sostanza **la sup. per parcheggi privati P1 "ad uso privato" richiesta dalle norme** risulta: m^2 (393,61 - 97,44) = **m^2 296,17**

Superficie effettiva di progetto pari a (vedi Tav. 2):

m^2 311,19 (n. 15 posti auto di pertinenza dell'edificio residenziale) +

m^2 171,48 (n. 9 posti auto a disposizione della proprietà) =

m^2 482,67 (n. 24 posti auto ad uso privato) > **m^2 296,17**

Gli spazi di parcheggi privati sono tutti collocati nell'autorimessa a quota + 296,95.

- Dotazione parcheggi pubblici P2

C) Fabbisogno di parcheggi pubblici conseguente alla edificazione residenziale:

per S.L.P. = m^2 695,59 richiesti S.L.P. /4 = m^2 695,59/4 = m^2 173,90

D) Fabbisogno parcheggi pubblici conseguente alla edificazione delle unità commerciali:

per SLP 682,03 m^2 richiesti S.P.L. / 1 = m^2 682,03

Adeguamento agli Indirizzi Normativi: m^2 682,03 * 2 = m^2 1.364,06

Fabbisogno totale superfici destinate a parcheggio pubblico C + D:

m^2 173,90 m^2 + m^2 1.364,06 = **m^2 1.537,96**

Superficie effettiva di progetto pari a (vedi Tav. 2 e Tav 3):

m^2 743,70 (n. 32 posti auto posti nell'autorimessa a livello di c.so Fratelli Fusina, come richiesto da Amministrazione Comunale di Campione d'Italia) +

m^2 706,51 (481,76+224,75 per n. 33 posti auto posti nell'autorimessa a livello + 296,95) +

m^2 101,41 (n. 5 posti auto posti nell'autorimessa a livello + 296,95 derivanti dalla dotazione P1 con spese di manutenzione a carico della proprietà) =

m^2 1.551,62 (n. 70 posti auto pubblici) > **m^2 1.537,96**

SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO

Risulta pertanto che la superficie complessiva a parcheggio, privato e pubblico di Progetto del presente Piano Attuativo è pari a:

m^2 482,67 (spazi di autorimessa privata, ad "uso privato") +

m^2 1.551,62 (spazi di autorimessa pubblica e di autorimessa privata "ad uso pubblico") +

m^2 212,31 (restante parte della rampa carraia di accesso e del corsello non identificati con i calcoli precedenti ed individuata con tratteggio rosso sulla tavola grafica n. 2) =

m^2 2.246,60

La superficie totale di parcheggio richiesta dalle Norme è pari a m^2 1.931,57 (C+D+E+G come risulta dai seguenti conteggi

A - Parcheggi privati conseguente alla edificazione residenziale: 695,59 m^2 / 3,5 = 198,74 m^2

B - Parcheggi privati conseguente alla edificazione commerciale: 682,03 m^2 / 3,5 = 194,87 m^2

C - La sup. per parcheggi privati P1 "ad uso privato" risulta A+B-B/2:

m^2 (198,74 + 194,87 - 194,87/2) = m^2 296,17

D- La sup. per parcheggi P1 "ad uso pubblico" con manutenzione a carico del privato risulta = B/2 = m^2 194,86/2 = m^2 97,44

E - Parcheggi pubblici conseguente alla edif. residenziale: S.L.P. /4 = m^2 695,59/4 = m^2 173,90

F - Parcheggi pubblici conseguente alla edif. commerciale: S.L.P. / 1 = m^2 682,03

G - Adeguamento agli Indirizzi Normativi: m^2 682,03 * 2 = m^2 1.364,06

Verifica numerica

Superficie di progetto = m^2 2.246,60 > Superficie richiesta = m^2 1.931,57

La superficie totale richiesta per parcheggi privati e parcheggi pubblici di progetto pari a m^2 2.246,60 è maggiore della superficie minima richiesta dalle norme pari a m^2 1.931,57. La dotazione eccedente la richiesta di legge è pari al 14,1 %.

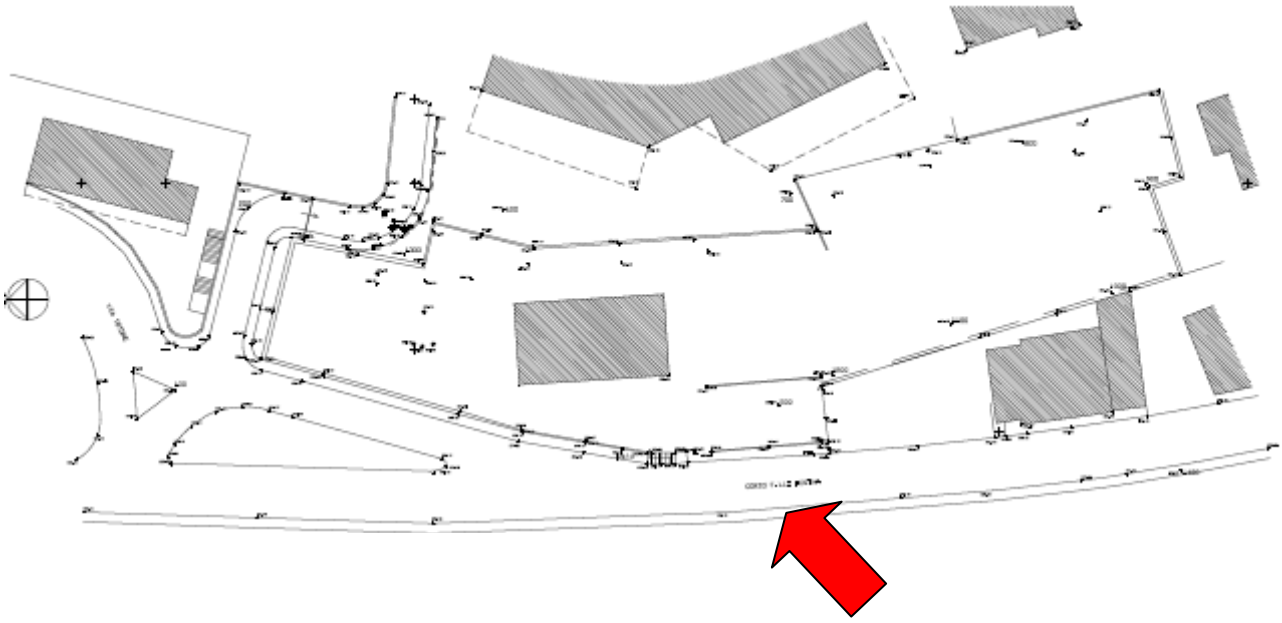
Campione d'Italia, 21 aprile 2017 (aggiornamento)

IL PROGETTISTA
dott. ing. Davide Polatti

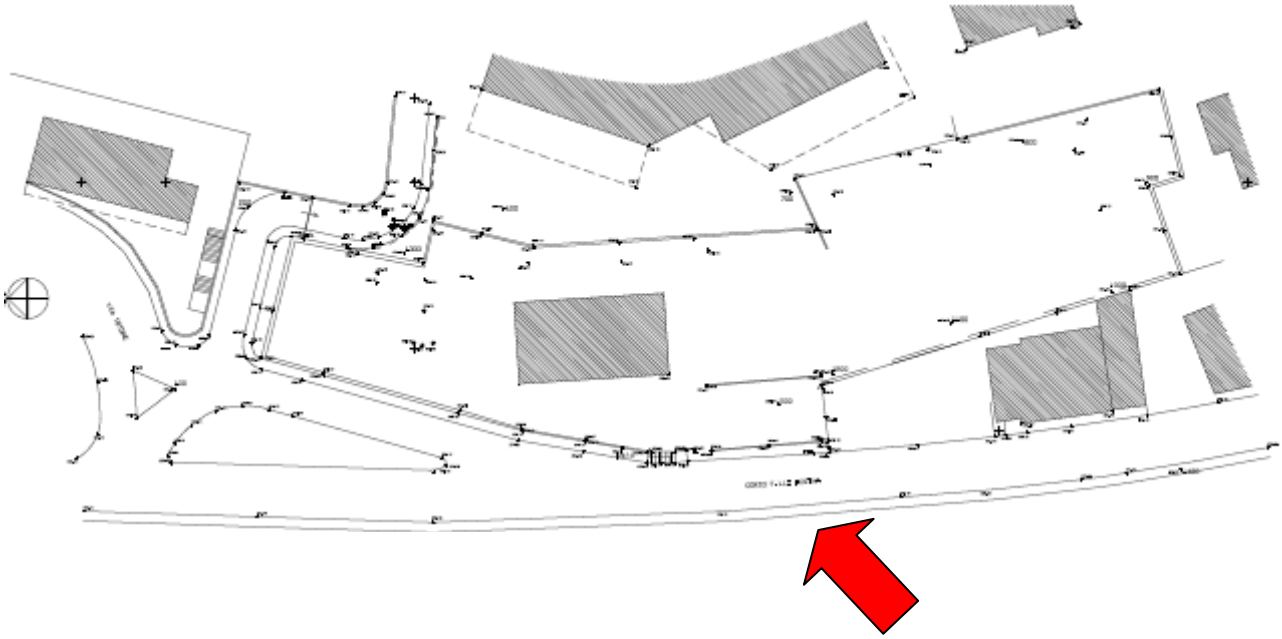
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 1 - foto aerea - inquadramento

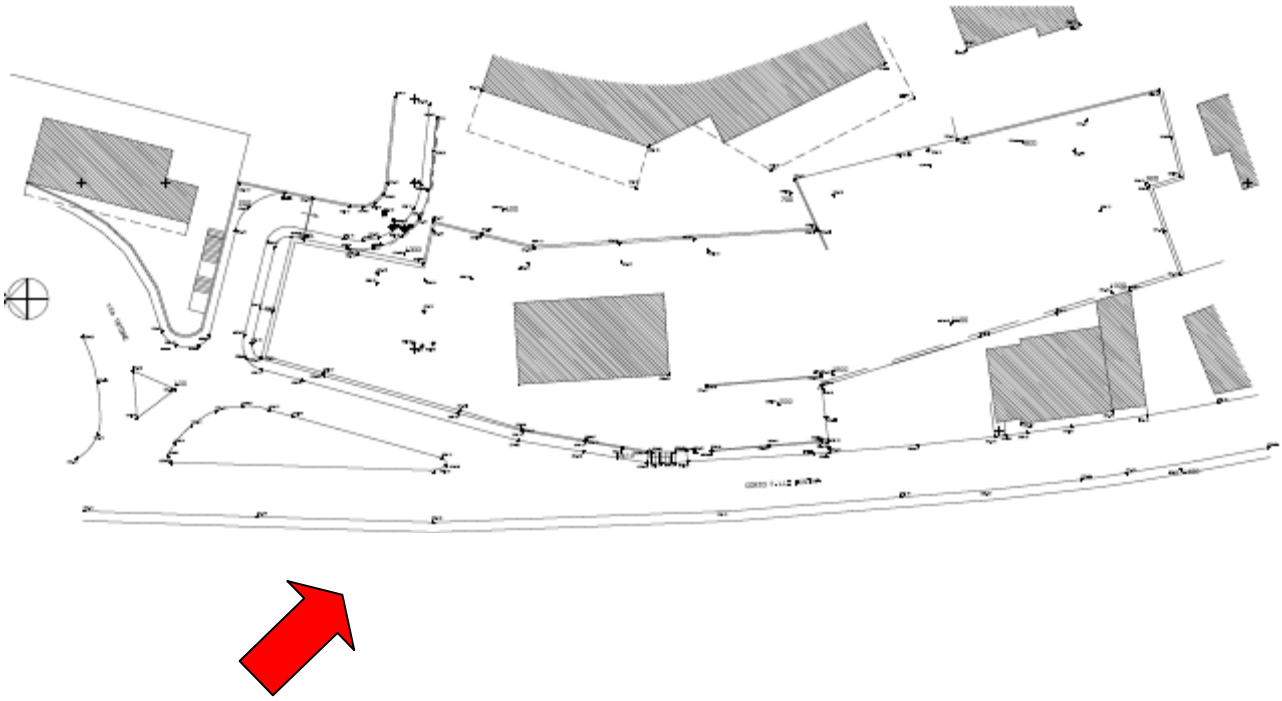
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 2 - edificio da demolire: copertura, facciata ovest e facciata sud



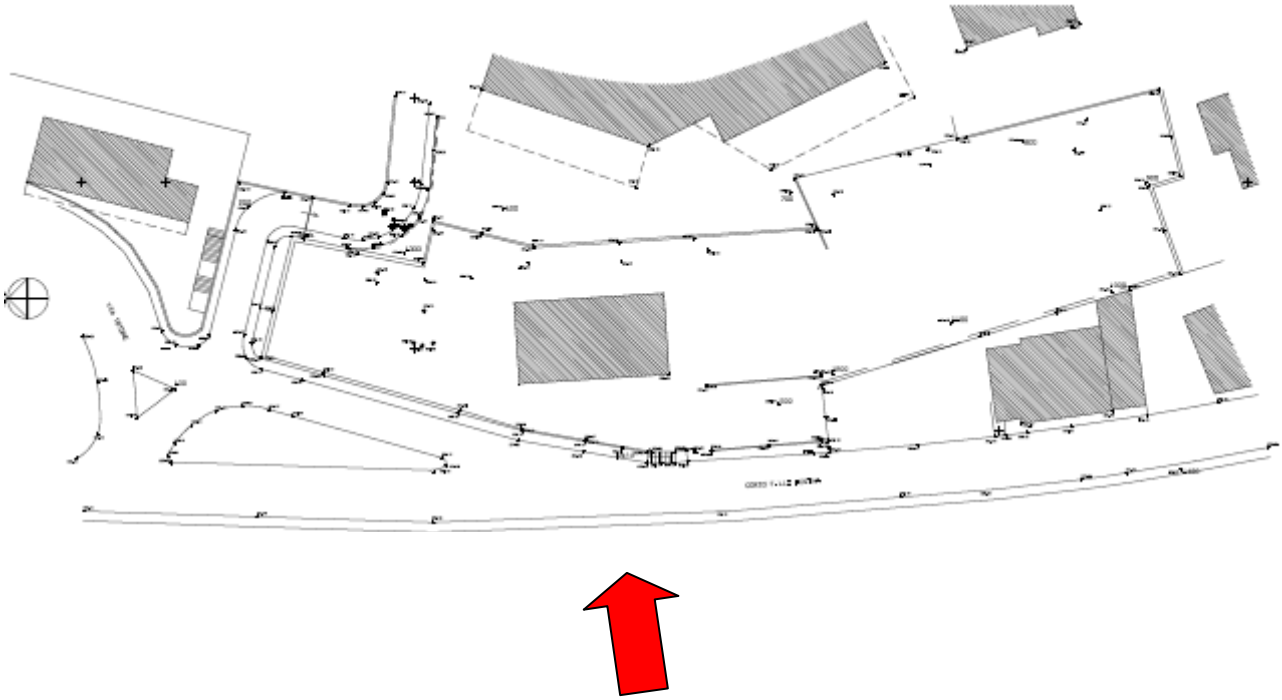
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 3 - edificio da demolire: facciata ovest e facciata sud



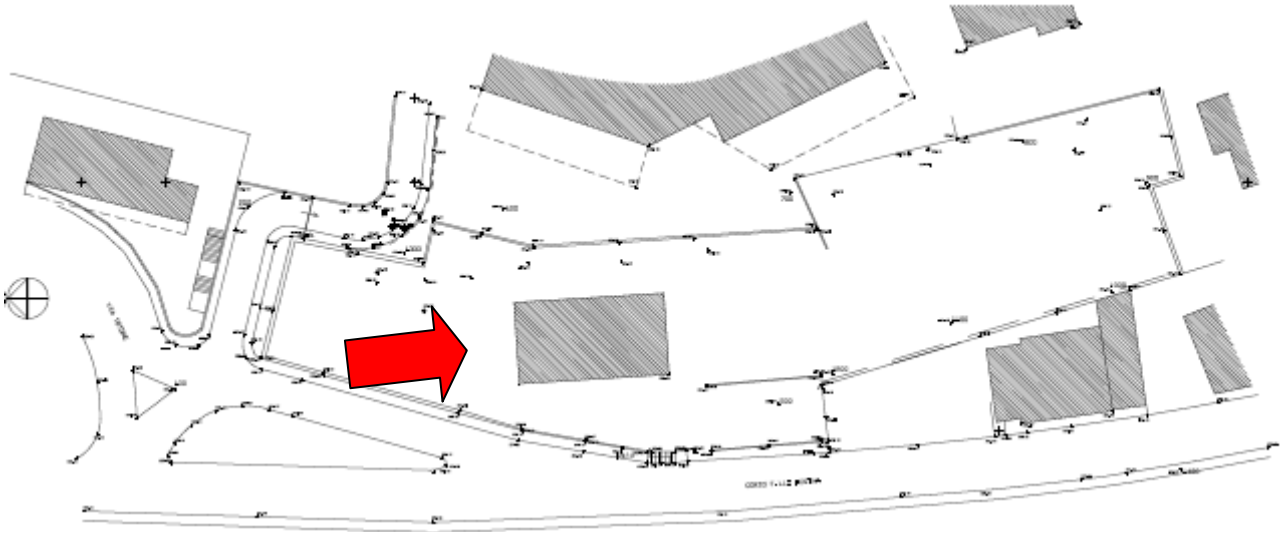
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 4 - edificio da demolire: facciata nord e facciata ovest



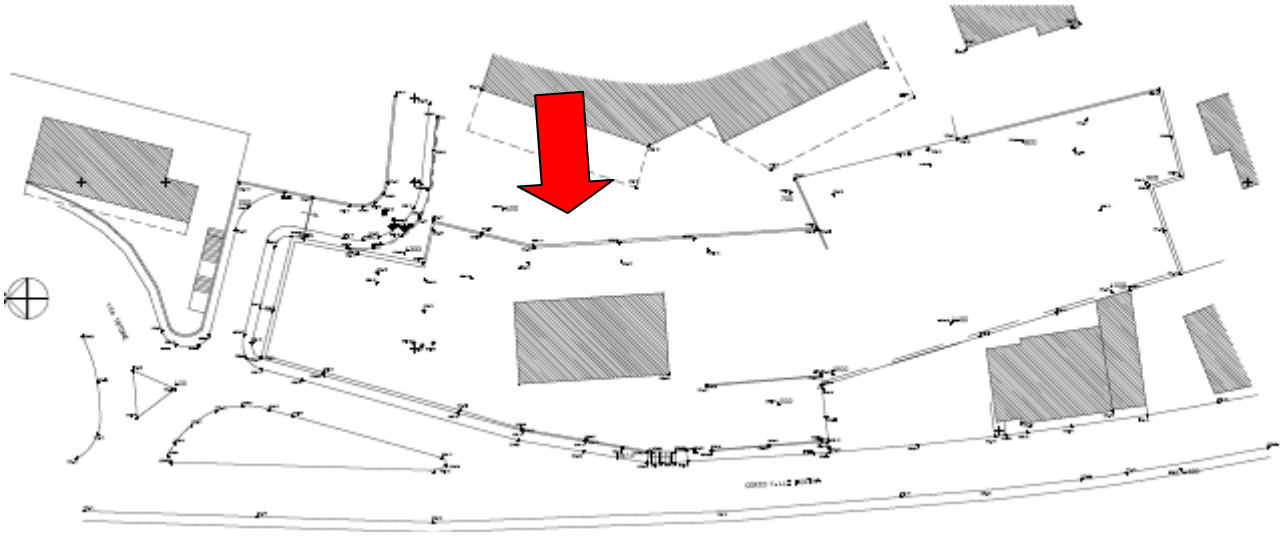
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 5 - edificio da demolire: facciata ovest



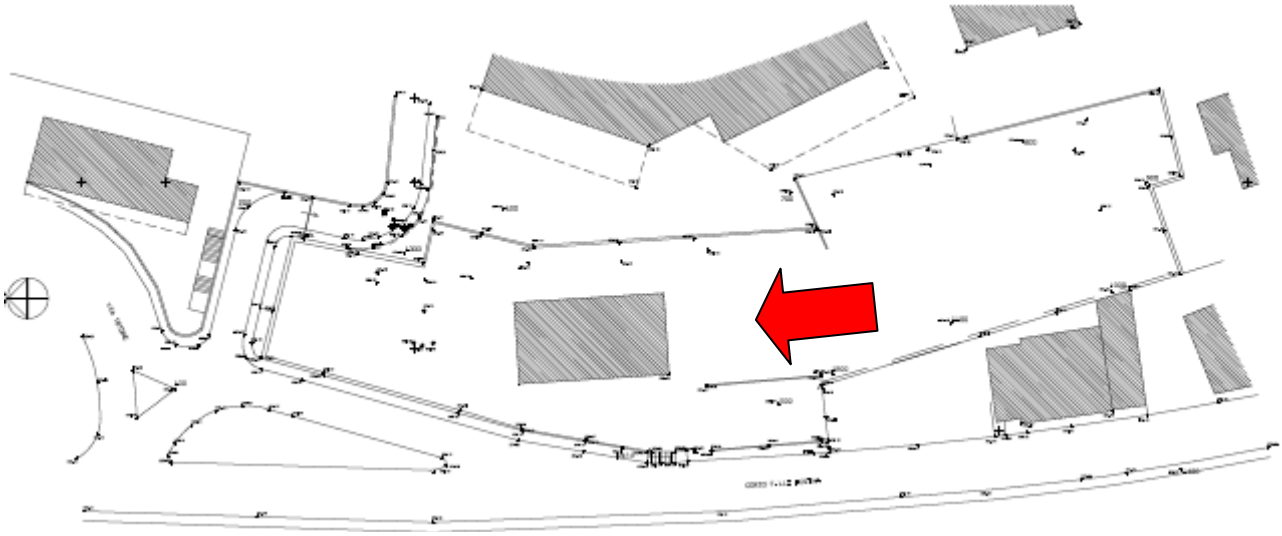
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 6 - edificio da demolire: facciata nord



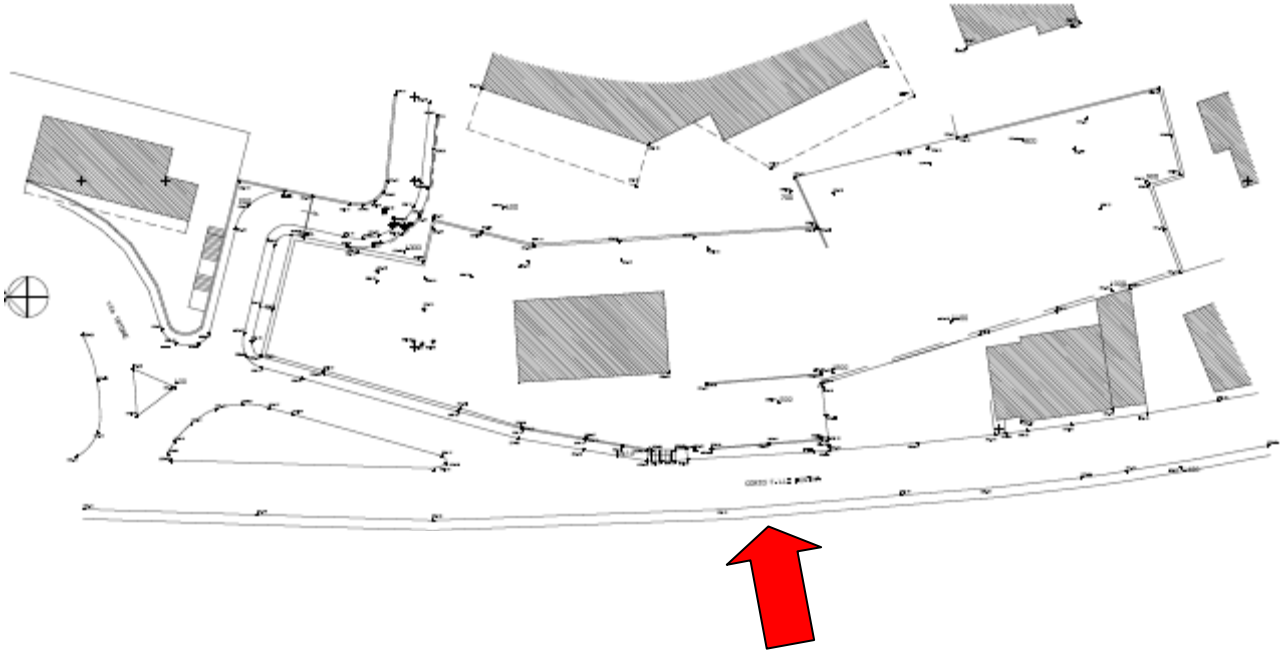
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 7 - edificio da demolire: facciata est



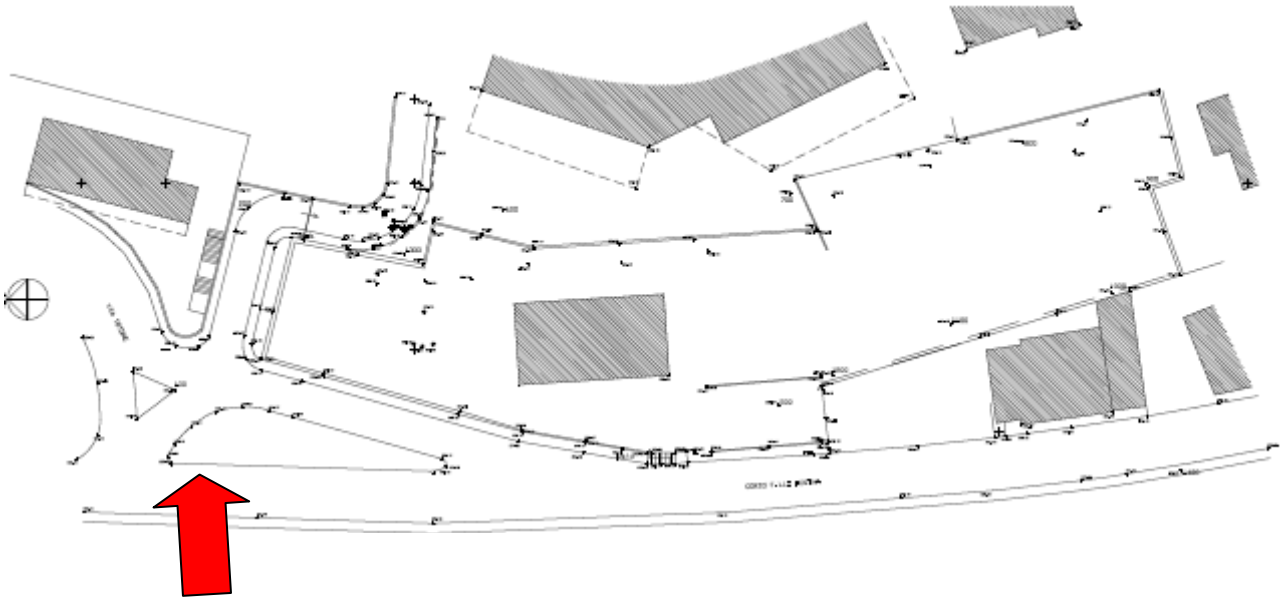
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 8 - edificio da demolire: facciata sud



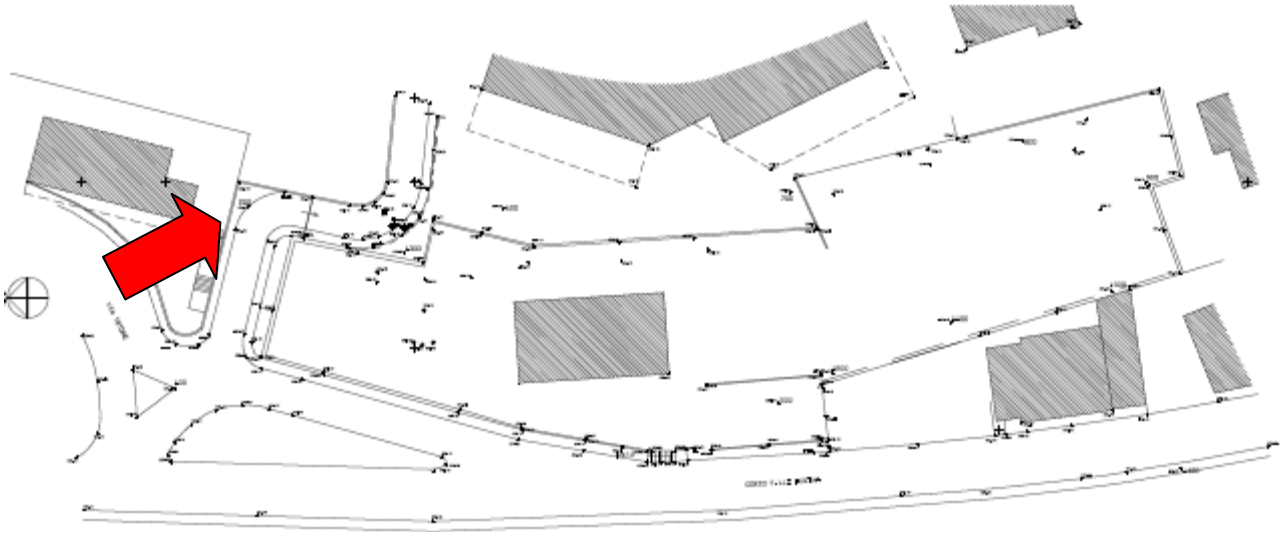
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 9 - muro di confine (parte sud)



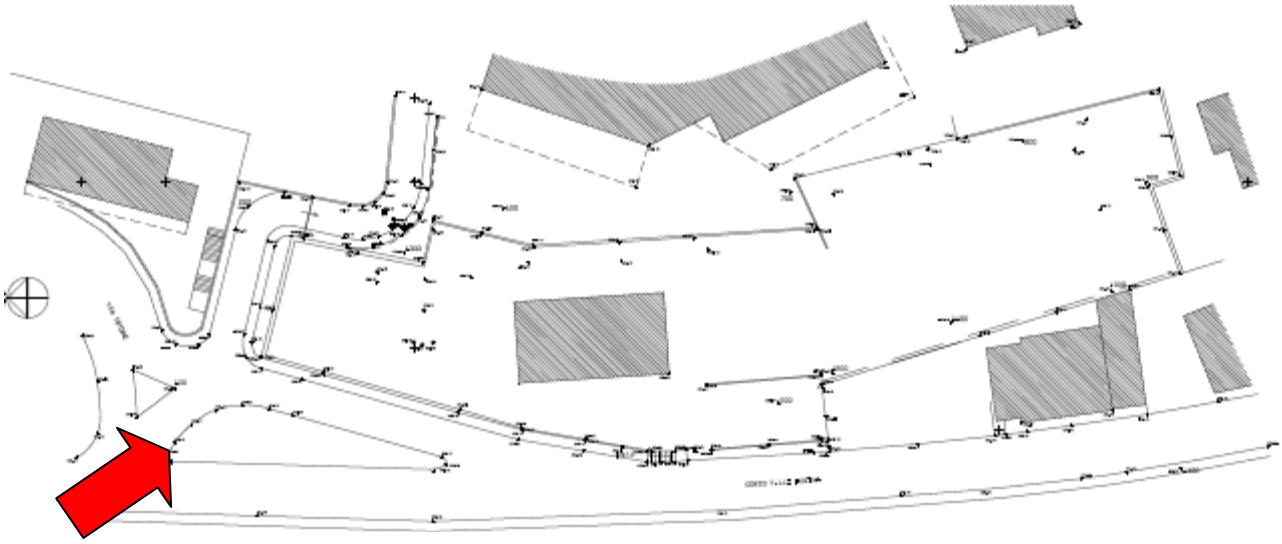
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 10 - rampa carraia di accesso alla Scuola Materna (lato nord)



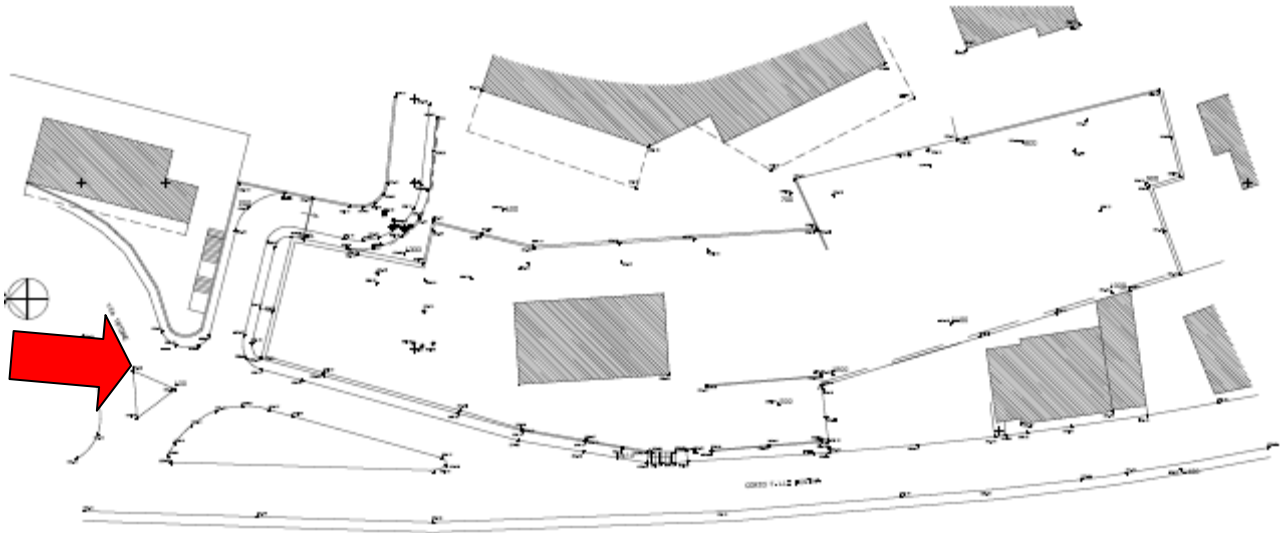
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 11 - cancello di accesso alla Scuola Materna, da spostare (lato nord)



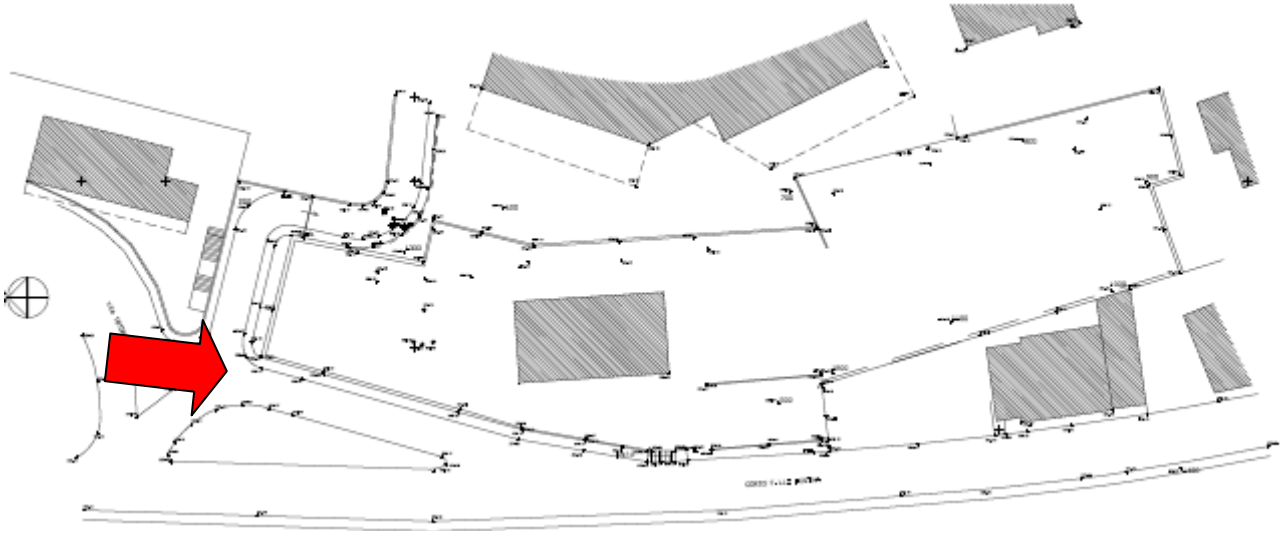
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 12 - muro di confine (parte nord)



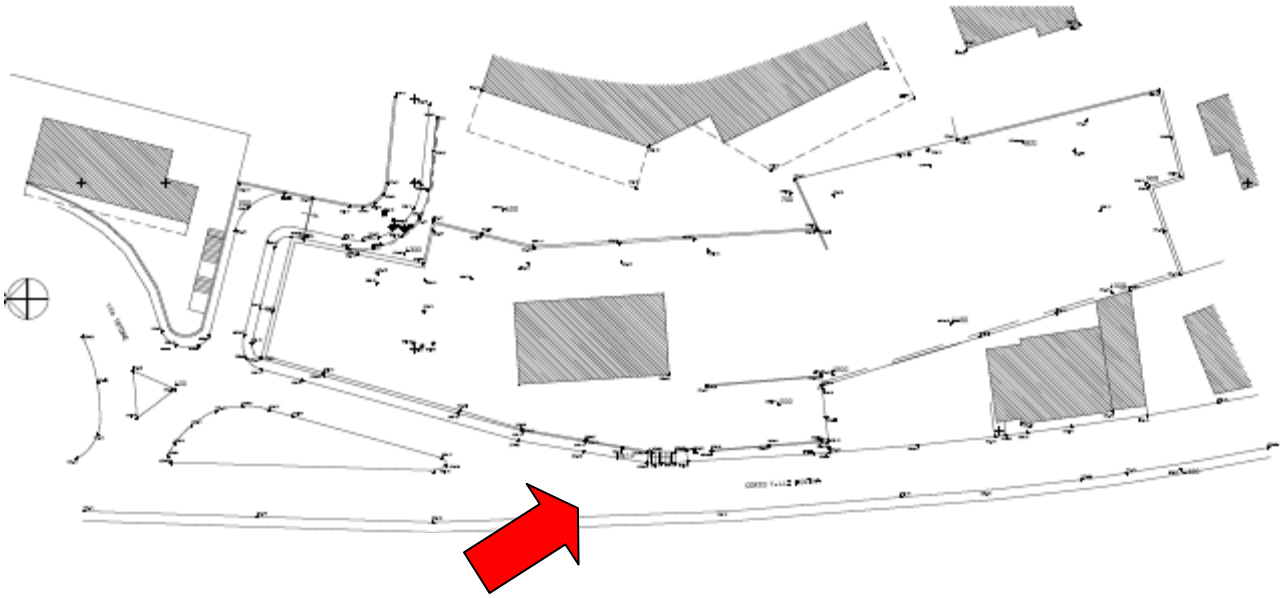
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 13 - muro di confine (parte nord)



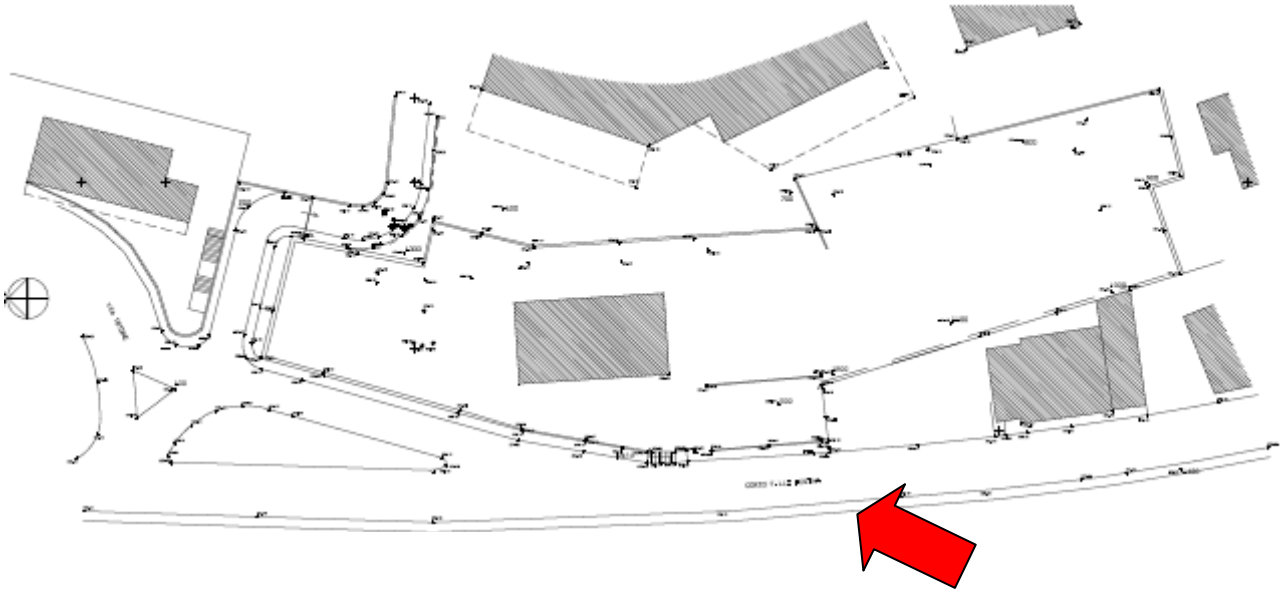
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 14 - muro di confine (parte nord)



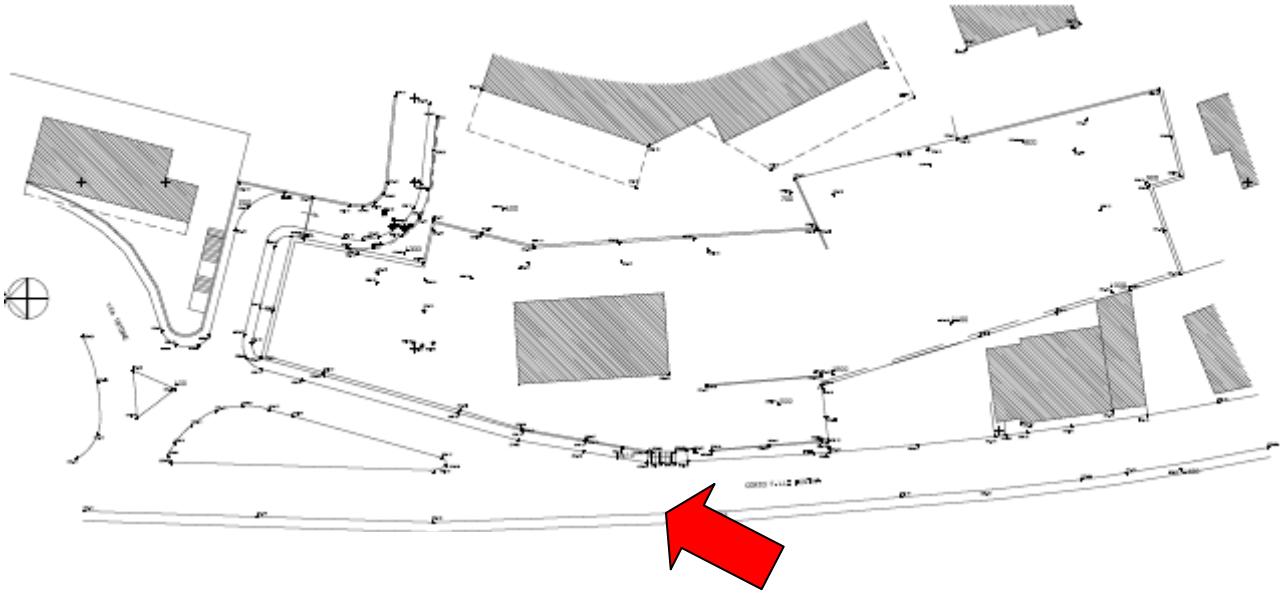
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 15 - muro di confine (parte sud)



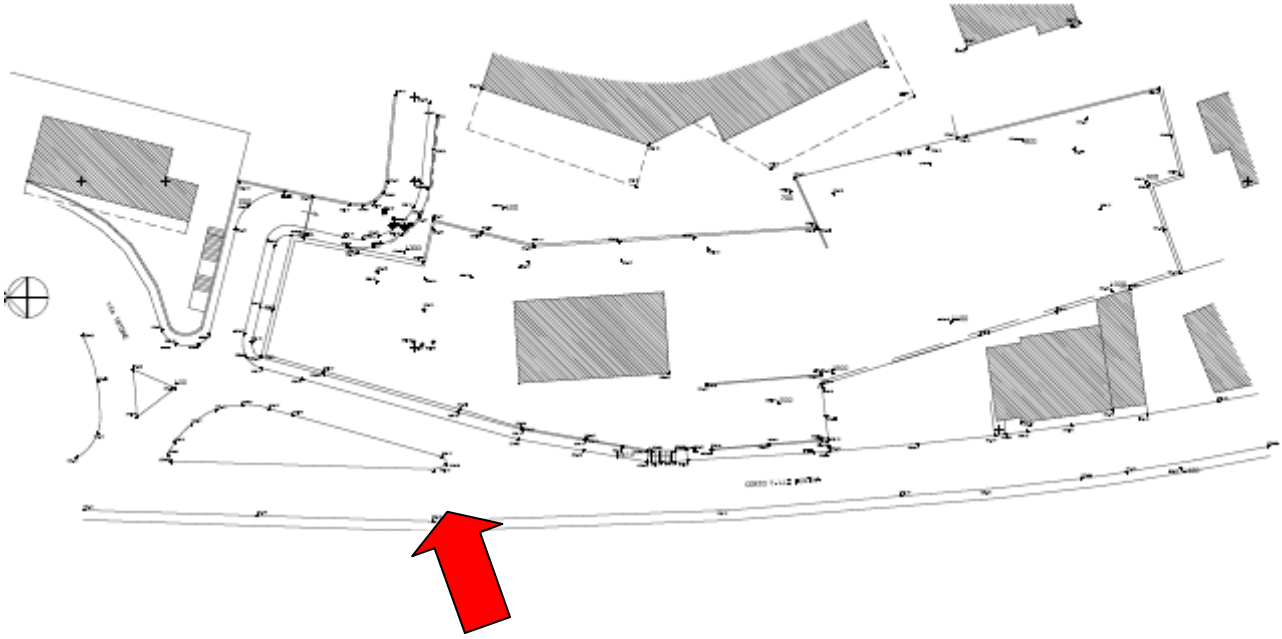
AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 16 - edificio da demolire e muro di confine (parte sud)



AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 17 - muro di confine (parte nord)



AREA DI TRASFORMAZIONE COMPARTO T3 SUB-COMPARTO A
C.SO FRATELLI FUSINA, CAMPIONE D'ITALIA
foto 18 - muro di confine (parte nord)



RENDERING

CASINO' MUNICIPALE

VISTA AEREA - STATO DI FATTO

B.P.R. INGEGNERIA s.r.l.
piazza Roma, 1
22060 Campione d'Italia (Como)

VISTA AEREA - PROGETTO

B.P.R. INGEGNERIA s.r.l.
piazza Roma, 1
22060 Campione d'Italia (Como)

PARTICOLARE VISTA AEREA - STATO DI FATTO

PARTICOLAREVISTA AEREA - PROGETTO