

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA(CO)



## Piano di governo del territorio(PGT)

### Documento di Piano (DdP) – Variante 1 DdP 1.6 Indirizzi normativi



PATRICIO ENRIQUEZ architetto  
Via Delle Ande, 16 – 2051 Milano

maggio 2015  
(modificata a seguito conferenza di valutazione esclusione VAS)



## *Indice*

### **1. Generalità**

- 1.1 Finalità e contenuti del DdP.....pag.5
- 1.2 Elaborati costitutivi il DdP.....pag.5
- 1.3 Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale .....pag.7
- 1.4 Monitoraggio del piano.....pag.8

### **2. Tutele ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – Culturali**

- 2.1 Ambientali e paesaggistiche.....pag.9
- 2.2 Antropiche e infrastrutturali.....pag.10
- 2.3 Storico - culturali.....pag.10
- 2.4 Idrogeologiche e idrauliche.....pag.11

### **3. Sistema insediativo**

- 3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale.....pag.12
- 3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica .....pag.12
- 3.3 Sistema insediativo storico.....pag.13
- 3.4 Ambiti urbani consolidati.....pag.13
- 3.5 Ambiti di trasformazione pregressi.....pag.14
- 3.6 Ambiti di trasformazione e riqualificazione.....pag.15

### **4. Territorio ambientale**

- 4.1 Definizione ed obiettivi generali.....pag.17
- 4.2 Articolazione degli ambiti.....pag.17
- 4.3 Disciplina.....pag.17

### **5. Sistema delle dotazioni territoriali**

- 5.1 Mobilità.....pag.19
- 5.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione .....pag.21

5.3 Attrezzature e spazi collettivi .....pag.21

*Allegati*

*Allegato 1*, Indirizzi per gli Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica .....pag.23

*Allegato 2*, Indirizzi per la città consolidata ..... pag.56

## **1. Generalità**

### **1.1 Finalità e contenuti del DdP**

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), di cui all'art.7 della LR 12/2005, è articolato in tre atti differenti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione: il Documento di piano (DdP), il Piano delle Regole (PdR), il Piano dei Servizi (PdS).

In particolare, il Documento di Piano (DdP) delinea le scelte strutturali (ambientali, infrastrutturali, insediative), indirizza le strategie e le politiche di assetto e di sviluppo locale; valorizza l'integrità fisica ed ambientale del territorio comunale di Campione d'Italia, articolando e specificando localmente i contenuti di cui all'art.8 della LR 12/2005.

Il DdP è redatto nel rispetto delle disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati e di vincolo, ed in particolare: del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Como, dei vincoli ambientali, paesaggistici e storici di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, del vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923.

### **1.2 Elaborati costitutivi il DdP**

Costituiscono elaborati del DdP:

#### **Qc 1. Quadro ricognitivo e programmatorio del territorio comunale**

*(LR 12/2005, art. 8, comma 1, lettera a e punto 2.1 delle modalità per la pianificazione secondo Regione Lombardia)*

##### **Qc 1.0 Relazione**

##### **Qc 1.1 Sintesi dello strumento urbanistico vigente**

##### **Qc 1.2 Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente**

##### **Qc 1.3 Carta della fattibilità del residuo di piano**

##### **Qc 1.4 Territorio urbanizzato (impronta urbanizzato da PRG), urbanizzabile e rurale**

##### **Qc 1.5 Vincoli sovralocali e locali**

##### **Qc 1.6 Istanze e proposte dei cittadini**

## **Qc 2. Quadro conoscitivo del territorio comunale**

*(LR 12/2005, art. 8, comma 1, lettera a e punto 2.1 delle modalità per la pianificazione secondo Regione Lombardia)*

**Qc 2.1** Il sistema territoriale - Sintesi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

**Qc 2.2** Il sistema locale - Insediamenti e tessuti

**Qc 2.3** Il sistema locale - Infrastrutture della mobilità

**Qc 2.4** Evoluzione storica

## **Qc 2. Assetto geologico, idraulico e sismico**

*(LR 12/2005, art. 8, comma 1, lettera c ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a)*

## **DdP 1. Scenario strategico e previsioni di piano**

*(LR 12/2005, art. 8, comma 2, lettere a,b,c,d,e,f,g e punto 2.1.3 delle modalità per la pianificazione secondo Regione Lombardia)*

*(LR 12/2005, art. 8, comma 2, lettere a,b,c,d,e,f,g e punto 2.1.4 delle modalità per la pianificazione secondo Regione Lombardia)*

**DdP 1.1** Scenario strategico locale

**DdP 1.2** Previsioni del piano: la trasformazione, la conservazione e la riqualificazione

**DdP 1.3** L'offerta insediativa del piano

**DdP 1.4** Indirizzi e regole per le aree di trasformazione

**DdP 1.5** Carta del paesaggio – rete ecologica locale

**DdP 1.6** Carta della sensibilità paesistica

## **DdP 2. Valutazione Ambientale Strategica**

*(Punto 2.2 delle modalità per la pianificazione secondo Regione Lombardia)*

La valutazione Ambientale Strategica è a cura dello studio Basilico Enriquez Architetti Associati.

## **RG Relazione geologica**

Studio specialistico (testi e cartografie in scale varie), redatto dal dott. Geol. Flavio Castiglioni dello Studio Associato Co Geo, che affronta le problematiche relative all'assetto geologico, idrogeologico e sismico (di cui all'art. 8, comma 1, lettera c, della legge regionale)

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle di P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Indirizzi normativi, quest'ultima.

In caso di difformità tra previsioni di P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

Ai fini della definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi si prende come riferimento quelli definiti nel Piano delle Regole.

### **1.3 Rapporto con gli altri strumenti della pianificazione comunale**

In coerenza con le previsioni del DdP, l'Amministrazione comunale predispone e approva:

- il *Piano delle Regole* (PdR), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.10 delle LR 12/2005, le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico – edilizi e le relative metodologie di calcolo;
- il *Piano dei servizi* (PdS), che disciplina a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.9 della LR 12/2005, le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ed una loro razionale

distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

#### **1.4 Monitoraggio del piano**

L'Amministrazione comunale promuove un'attività permanente di verifica e valutazione dello stato di attuazione del DdP, delle trasformazioni territoriali indotte e dell'efficacia delle azioni realizzate.

Costituiscono oggetto specifico di attività di monitoraggio e valutazione: i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), utilizzando a tale fine i *set* di indicatori individuati, attivando le collaborazioni istituzionali con gli Enti funzionali competenti.



## **2. Tutele ambientali e paesaggistiche, antropiche e infrastrutturali, storico – Culturali**

### **2.1 Ambientali e paesaggistiche**

Le tutele ambientali e paesaggistiche sono cartograficamente individuate nelle tavole del DdP (tav Qc 1.5 e Ddp 1.5) come di seguito sintetizzate a semplice fine esemplificativo di riferimento.

*Zone soggette a vincolo idrogeologico e forestale (L. 3917/1877, R.D. 3267/1923)*

Zone così come individuate dallo studio geologico ed idrogeologico che costituisce parte integrante e sostanziale del DdP, il quale risulta corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata, redatto ai sensi dell'art. 57 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

*Zone di particolare interesse paesaggistico- ambientale (art. 7.3 del PTCP)*

Si tratta delle aree di interesse paesaggistico – ambientale di scala provinciale, all'interno delle quali prevedere politiche per il tempo libero, la ricreazione, lo svago.

Il DdP individua inoltre con uno specifico elaborato la rete ambientale di tutela (Ddp 1.5).

Il territorio di interesse ambientale è suddiviso in:

- *rete ecologica di scala provinciale*: Area sorgente di biodiversità di secondo livello – CAS
- *rete ecologica di scala locale*: i corridoi della rete ecologica di scala locale, le aree di rispetto ambientale, le aree tampone, le aree verdi di scala locale, i percorsi e i sentieri di valenza ecologico – paesaggistica.

Per ognuna delle componenti delle reti ecologiche, il DdP propone sia interventi di conservazione, sia interventi di miglioramento e completamento, attraverso un proprio specifico elaborato di indirizzo strategico contenuto nel Documento di Piano.

Tale elaborato (di natura programmatica e gestionale), dovrà configurarsi quale guida e indirizzo per le fasi attuative e gestionali del piano, con particolare riferimento all'attuazione del piano (piani attuativi comunali), nonché per la progettazione e attuazione delle opere pubbliche, con particolare riferimento alle indicazioni di natura progettuale/gestionale contenute nella tavola.

## **2.2 Antropiche e infrastrutturali**

Le tutele antropiche e infrastrutturali sono cartograficamente individuate nelle tavole del DdP come di seguito sintetizzate a semplice fine esemplificativo.

### *Reti elettriche*

Si tratta delle reti a media tensione (< 35kV), e ad alta tensione (> 35kV), con le relative fasce di rispetto, determinate sulla base delle differenti tipologie e caratteristiche distributive.

### *Fasce di rispetto cimiteriale (RD 1265/1934 - DPR 285/1990 – Leggi e regolamenti regionali in materia vigenti)*

Si tratta delle fasce di rispetto cimiteriali autorizzate per i cimiteri esistenti.

## **2.3 Storico - culturali**

Le tutele storico - culturali sono cartograficamente individuate nelle tavole del DdP, come di seguito sintetizzate a semplice fine esemplificativo.

### *Centri storici*

Si tratta del Centro storico di Campione d'Italia. Il Piano delle regole disciplinerà nel dettaglio le modalità d'intervento.

### *Edifici di interesse storico - architettonico (D.Lgs. 42/2004)*

Si tratta degli edifici vincolati con appositi Decreti, le cui trasformazioni risultano condizionate da specifiche autorizzazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

### *Beni paesaggistici vincolati (art.136 D.Lgs. 42/2004)*

L'intero territorio del Comune di Campione d'Italia risulta vincolato come bellezza d'insieme attraverso decreto ministeriale del 19/01/1934.

#### *Edifici di interesse storico – architettonico*

Si tratta degli edifici di interesse storico - architettonico di livello provinciale individuati dal PTCP, coincidenti in parte con gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, da sottoporre alla modalità di recupero.

#### *Elementi di interesse storico e testimoniale individuati da strumenti urbanistici comunali (Prg vigente e analisi DdP)*

Si tratta dei manufatti di interesse storico e testimoniale, per i quali il DdP propone differenti livelli di tutela, che il Piano delle regole dovrà dettagliare e specificare.

### **2.4 Idrogeologiche e idrauliche**

Lo Studio specialistico (cartografie e relazioni), redatto nell'ambito della predisposizione del DdP (Relazione geologica, a cura del dott. Geol. Flavio Castiglioni dello Studio Associato Co Geo) relativo agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici del territorio, rappresenta il riferimento primario per l'attuazione degli interventi e delle politiche di tutela e per le condizioni tecniche da porre nelle specifiche trasformazioni territoriali.

I contenuti dello Studio sono sinteticamente e indicativamente ma non esaustivamente ripresi nella tavola Qc 1.5 dei Vincoli sovra locali e locali.

Lo Studio rappresenta inoltre il riferimento gestionale per tutti gli interventi ordinari di manutenzione e riqualificazione territoriale ed ambientale.

### **3. Sistema insediativo**

#### **3.1 Territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale**

Il DdP classifica il territorio comunale in:

- *Territorio urbanizzato*, da sottoporre a Piano delle Regole per quanto riguarda la città privata e al Piano dei Servizi per quanto riguarda la città pubblica;
- *Territorio urbanizzabile* (la Città da trasformare, articolate dal DdP in specifici Ambiti di trasformazione e riqualificazione), da attuare e disciplinare con i piani attuativi;
- *Territorio rurale*, da disciplinare attraverso il Piano delle regole.

Le perimetrazioni del territorio urbanizzato e le localizzazioni esemplificative ed emblematiche delle Aree di trasformazione individuate dal DdP sono elementi di riferimento per la definizione degli interventi di attuazione (piani attuativi e Piano delle Regole).

Non sono da considerarsi variante al DdP modeste rettifiche dei perimetri del Territorio urbanizzato (da sottoporre a Piano delle Regole) e delle localizzazioni del Territorio urbanizzabile (da disciplinare con i piani attuativi), effettuate con i successivi strumenti di attuazione, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche, fisico – ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

#### **3.2 Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica**

In base alla legislazione regionale vigente, il DdP non assegna diritti edificatori, ma si limita a definire potenzialità di edificabilità. I diritti edificatori sono assegnati dai piani attuativi nella fase attuativa delle trasformazioni e sulla base della effettiva fattibilità degli interventi, nonché dei relativi indirizzi e criteri di attuazione.

I diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali verranno assegnati in misura proporzionale alle proprietà immobiliari interessate, sulla base dei parametri dimensionali e dei criteri

urbanistici, funzionali ed ambientali definiti in termini generali dal DdP e articolati nei singoli piani attuativi.

### **3.3 Sistema insediativo storico**

Il DdP definisce proprie politiche di tutela del patrimonio storico-culturale, sia in applicazione delle disposizioni del PTCP, sia attraverso disposizioni proprie, che dovranno essere sviluppate ed integrate dal Piano delle Regole e dai piani attuativi.

In base al Censimento degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico, che costituisce parte integrante del Quadro Conoscitivo, il DdP individua in prima battuta le modalità di intervento ammesse sugli edifici, compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici, da dettagliare nel Piano delle regole.

#### ***Compiti assegnati dal DdP al Piano delle regole***

Il sistema insediativo storico di Campione d'Italia è costituito da:

- Il Centro storico della città "Città Storica", perimetrato dalle tavole di progetto del Documento di Piano. Il DdP assegna al Piano delle Regole il compito di disciplinare puntualmente gli interventi ammessi;
- *gli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale*, individuati dal DdP a partire dal proprio Quadro Conoscitivo e cartografati nella tav. 1.5 del Qc. Le modalità di intervento per i singoli edifici sono assegnate al Piano delle Regole insieme il compito di disciplinare puntualmente gli interventi ammessi.

### **3.4 Ambiti urbani consolidati.**

Il DdP perimetra gli ambiti urbani consolidati, articolati per tessuti urbanistici, in base ai criteri dettati dalla LR 12/2005 e relativi criteri applicativi. Una loro prima individuazione è contenuta nella tavola 2.2 del Qc.

Entro tali ambiti il DdP persegue obiettivi di qualificazione dei tessuti, di incremento della qualità insediativa, di miglioramento delle dotazioni territoriali.

Il DdP definisce nell'*Allegato 2* ai presenti indirizzi normativi, per ogni ambito individuato, gli obiettivi e le finalità da verificare nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e proposte che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione del Piano delle Regole.

Spetta infatti al PdR la definizione più puntuale ed articolata dei tessuti urbanistici caratterizzati da specifiche condizioni morfologiche, tipologiche e ambientali, disciplinando gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso funzionali principali e non ammesse.

### **3.5 Ambiti di trasformazione pregressi.**

Il Documento di Piano conferma alcuni degli ambiti di espansione residenziale previsti dal Prg e non attuati.

Si tratta di quegli ambiti che, alla luce dell'indagine geologica e idrogeologica svolta dal Pgt rientrano per buona parte della loro estensione nelle classi di fattibilità seconda e terza, che non presentano gravi limitazioni all'edificazione (tavola 1.3 del Qc e tavola 1.3 del DdP).

Per questi ambiti viene mantenuta la capacità edificatoria e i parametri urbanistico/edilizi previsti dal Prg, prevedendo che la stessa si attui sulle parti non sottoposte a vincolo. In particolare per l'ambito P2 è preclusa l'edificazione anche sulle aree interessate dalle strutture e relative aree di rispetto della volta della galleria stradale della via Totone , necessarie a garantire la tenuta statica della suddetta struttura stradale.

Vengono invece stralciate dal presente Piano le aree programmate dal precedente PRG e non attuate, in quanto ricadenti con buona parte della loro estensione in classe 4 di fattibilità geologica e di conseguenza con vincolo assoluto di inedificabilità.

Gli ambiti confermati dal Documento di Piano sono classificati nelle cartografie (tavola Ddp 1.2 Ddp 1.3) nella seguente numerazione: P1, P2.

### *Ambito P1*

St = 4.800 mq

Slp max ammissibile = 800 mq

H max = 6 mt

Standard pubblici = 26,5 mq/abitante

### *Ambito P2*

St = 4.500 mq

Slp max ammissibile = 750 mq

H max = 6 mt

Standard pubblici = 26,5 mq/abitante

L'accessibilità all'ambito P2 dovrà avvenire esclusivamente attraverso la strada di accesso di lottizzazione soggetta a servitù di pubblico passaggio e dalla porzione di area delimitata dalle lettere ABCD di comune passo fra la società Ilcona s.a. e il Signor Deloiacono Mario, previste dal Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Giunta comunale n.467/83, ratificata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.136/83 di cui alla convenzione per l'attuazione del suddetto Piano di Lottizzazione stipulata in data 20/06/84 (repertorio n.3949/1578).

Tutto ciò al fine di garantire l'adeguata accessibilità all'ambito, la quale non può avvenire attraverso la via Totone per motivazioni orografiche e legate al corretto disimpegno stradale della medesima via Totone, in quanto trattasi di un tratto di viabilità in curva a ridosso dell'uscita di una galleria stradale.

### **3.6 Ambiti di trasformazione e riqualificazione**

Il DdP individua all'interno di cinque macro-ambiti strategici, tre localizzati all'interno della città consolidata e due localizzati nelle zone a monte del territorio comunale, i comparti di trasformazione e riqualificazione urbanistica, destinati a nuovi insediamenti, soggetti a pianificazione attuativa.

I tessuti consolidati contenuti all'interno di questi perimetri, seppur indicativi e non vincolanti, partecipano alla trasformazione del comparto con la capacità edificatoria assegnata dal Piano delle Regole.

All'interno degli ambiti di trasformazione sono contenuti i comparti di trasformazione e riqualificazione; si tratta in particolare di sei ambiti di trasformazione strategica di scala territoriale e quattro ambiti di riqualificazione urbanistica integrata per attività e servizi

### **T\_ Trasformazioni strategiche di scala territoriale**

*T1 Comparto del vecchio casinò*

*T2 Comparto dello "sporting club"*

*T3 Comparto di Via Fusina*

*T4 Comparto del "tennis club"*

*T5 Comparto di Sant'Evasio*

*T6 Comparto per attività artigianali*

### **R\_ Riqualificazioni urbanistiche integrate per attività e servizi**

*R1 Comparto della Fornace*

*R2 Comparto del Lido e del Porto turistico*

*R3 Comparto del "Grand Hotel"*

*R4 Comparto Parco "ex Vitalini" e Yachting Club*

Il DdP definisce nell'Allegato 1 ai presenti indirizzi normativi, 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 di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli piani attuativi.



## **4. Territorio ambientale**

### **4.1 Definizione ed obiettivi generali**

Il territorio di Campione d'Italia si caratterizza per la necessità di intraprendere politiche di salvaguardia e valorizzazione degli aspetti naturali, ambientali e paesaggistici extraurbani.

Conseguentemente, per il territorio naturale di Campione d'Italia, il DdP propone in modo integrato obiettivi di tutela degli aspetti paesaggistici e ambientali, la valorizzazione e l'incremento della qualità ecologica e ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e culturale, perseguendo obiettivi generali quali:

- la difesa del suolo e degli aspetti idrogeologici, geologici ed idraulici;
- la costituzione di una rete paesaggistica ed ambientale di scala locale, interconnessa alla rete di scala provinciale;
- la riqualificazione e valorizzazione dei sentieri e dei percorsi naturalistici presenti all'interno degli ambiti boschivi del comune.

### **4.2 Articolazione degli ambiti**

Il DdP articola gli ambiti del territorio ambientale, in base alle caratteristiche fisico - ambientali, individuando specifici tessuti paesaggistici e ambientali, in base ai criteri di cui all'art.4.3.2 delle Modalità per la pianificazione comunale della LR12/2005.

Una prima individuazione e articolazione del territorio ambientale è contenuta nella tavola Qc 2.2 del Quadro Conoscitivo e nelle tavole 1.4 e 1.5 del Documento di Piano.

### **4.3 Disciplina**

Spetta al Piano delle Regole la definizione più puntuale ed articolata dei tessuti ambientali caratterizzati da specifiche condizioni morfologiche ed ambientali, disciplinando gli interventi e gli usi ammessi.

### ***Compiti assegnati dal DdP al Piano delle regole***

*Ambiti di valore naturale e ambientale* (art.4.3.4 delle Modalità per la pianificazione comunale della LR12/2005)

Gli Ambiti di valore naturale e ambientale sono le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela e a locali progetti di valorizzazione, promuovendo la difesa del suolo e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, salvaguardando la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti.

E' demandata al Piano delle Regole la disciplina degli interventi ammessi, nel rispetto degli obiettivi indicati dal DdP:

- recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche - tecnologiche solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;
- realizzazione dei soli manufatti tecnologici e di servizio compatibili e connessi con la disciplina di tutela e valorizzazione.

## **5. Sistema delle dotazioni territoriali**

### **5.1 Mobilità**

E' compito dei piani attuativi dare attuazione all'assetto delle infrastrutture della mobilità individuato dal DdP, sia attraverso interventi inseriti nel Programma comunale delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli Ambiti di trasformazione e agli Ambiti di riqualificazione, verificando che esse corrispondano per caratteristiche, funzionalità e prestazioni alle indicazioni del DdP.

Il Piano delle Regole potrà eventualmente specificare e dettagliare le caratteristiche tecniche delle infrastrutture al servizio della mobilità.

Il DdP per quel che concerne il sistema delle infrastrutture per la mobilità conferma sostanzialmente l'impianto viabilistico esistente.

Rispetto alla viabilità prevista e non attuata del Prg vigente si riconfermano le previsioni riguardanti il completamento della viabilità alta di via Pugerna, e il tratto stradale di Via Posero verso il confine comunale, nell'ottica di una possibile futura congiunzione con la viabilità del comune di Bissone.

Questa soluzione, legata ad un progetto organico e integrato in accordo con l'amministrazione locale ticinese di Bissone, doterebbe il comune di Campione di un'alternativa di entrata/uscita dal comune all'unica oggi esistente di Piazza Indipendenza.

Il DdP individua con uno specifico elaborato le previsioni legate alle infrastrutture nella tav.2.4 del Qc.

Il DdP si concentra maggiormente sulla riqualificazione e il miglioramento dell'attuale viabilità urbana; risulta infatti difficile con la rappresentazione viaria attuale, garantire un libero e interagente flusso veicolare attorno alle zone centrale e periferica, in particolare nei momenti di maggiore affluenza di utenti della casa da gioco. Aspetti da prendere in considerazione e affrontare in

sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistiche previste dal DdP, al fine di mitigare il numero di passaggi veicolari all'interno della città consolidata.

I numerosi spazi di sosta lungo le sedi stradali influiscono negativamente sulla circolazione veicolare, innanzitutto sottraendo spazio e impedendo la possibilità di fornire una percorribilità a doppio senso nella viabilità circolare della città bassa, in secondo luogo sottoponendo a continui rallentamenti il flusso veicolare a causa della ricerca parcheggi e alle manovre di ingresso e uscita dagli stessi.

Il DdP, recependo e confermando le previsioni della bozza di Piano del Traffico attualmente allo studio degli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale, identifica come possibili soluzioni il potenziamento di alcune aree a parcheggio esistenti, anche attraverso la costruzione di strutture multipiano che possano aumentarne sensibilmente le capacità.

Le aree a parcheggio esistenti indicate dalla bozza di Piano del Traffico come ottimali sono quelle di Piazza Indipendenza, all'ingresso del comune, e quindi in una posizione che consentirebbe di diminuire il numero di autoveicoli entranti nella rete viabilistica del centro città, e l'area di Piazza Riasc, lungo Corso Italia.

A queste aree si aggiunge il possibile reperimento di nuove aree a parcheggio all'interno dei comparti di trasformazione e riqualificazione urbanistica previsti dal DdP.

Inoltre altre specifiche politiche dell'amministrazione potranno favorire lo sviluppo di una mobilità dolce consentendo la possibilità di creare, intorno al centro storico e agli ambiti semicentrali fino alla chiesa parrocchiale, un ampio ambito regolamentato come Zona 30 e, limitatamente ai fine settimana e alle festività, la pedonalità dell'intera area a traffico limitato (ZTL).

La percorribilità pedonale del comune è inoltre garantita dalla fitta rete di scalinate che collegano, partendo dal centro storico, le varie parti di città, salendo verticalmente e raggiungendo le parti alte del comune.

Il DdP prevede per il sistema di scalinate esistenti un'attenta riqualificazione e valorizzazione che ne possa aumentare la fruibilità e l'accessibilità nonché la previsione di sistemi di risalita meccanizzati al fine di collegare la parte alta di città con quella bassa.

Il DdP individua inoltre il sistema della viabilità classificato sulla base del Nuovo codice della strada, con le relative fasce di rispetto (DdP 2.6).

## **5.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione**

Per infrastrutture l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, definite sulla base della legislazione regionale di riferimento.

Tali dotazioni, indispensabili per ogni trasformazione territoriale (promossa sia attraverso interventi edilizi diretti che attraverso strumenti urbanistico attuativi), possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale, attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli Ambiti di trasformazione e negli Ambiti di riqualificazione, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dai piani attuativi stessi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro il termine di validità dei piani attuativi), interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

## **5.3 Attrezzature e spazi collettivi**

La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è articolata dal DdP su due livelli:

- servizi urbani;

- servizi di quartiere (verde, parcheggi, attrezzature collettive).

Spetterà al Piano dei Servizi meglio articolare e dettagliare le previsioni del DdP, con particolare riferimento alle tipologie dei servizi.

Le dotazioni previste dal DdP possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale, attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati alla realizzazione e alla futura gestione degli interventi e dei relativi servizi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sulla base delle indicazioni del DdP, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dai piani attuativi;
- attraverso i piani attuativi, all'interno degli ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro il termine di validità dei piani attuativi), sia direttamente sia attraverso Accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti.

## **Allegato 1.**

Indirizzi e criteri per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbanistica

## **Premessa**

Il Documento di Piano individua cinque grandi ambiti strategici nei quali si inseriscono le più importanti trasformazioni e riqualificazioni strategiche del territorio, riprendendo le indicazioni politiche-programmatiche contenute nella delibera del Consiglio Comunale n°22/2007.

*Ambito 1* – sistema centrale del casinò

*Ambito 2* – sistema ovest del lido, porto turistico, Casaccia e Fornace

*Ambito 3* – sistema est del parco “ex Vitalini” e dello Yachting Club

*Ambito 4* – sistema nord-est del Tennis Club

*Ambito 5* – sistema nord-ovest di Sant’Evasio

I primi tre macro-ambiti sono localizzati all’interno della città consolidata, mentre gli ultimi due sono localizzati nelle zone a monte del comune.

All’interno di questi macro-ambiti sono presenti uno o più comparti di trasformazione e riqualificazione.

Si tratta di una tipologia di aree che rivestono per localizzazione e caratteristiche funzionali in rapporto al sistema dell’offerta di servizi un ruolo strategico nella trasformazione della città, con prevedibili ricadute di carattere sovralocale.



### *Criteria di intervento degli ambiti trasformazione e riqualificazione*

Vengono di seguito delineati i criteri e gli indirizzi urbanistici, paesaggistici ed ambientali di cui i piani attuativi comunali dovranno tenere conto nell'attuazione delle trasformazioni e riqualificazioni programmate dal DdP.

Il Ddp articola i comparti in due differenti tipologie:

**T**, trasformazioni strategiche di scala territoriale;

**R**, riqualificazioni urbanistiche integrate per attività e servizi.

Per ogni comparto di trasformazione (**T**) e riqualificazione (**R**) vengono esplicitati all'interno dei presenti indirizzi normativi:

- 1. gli obiettivi e le finalità per ogni specifico ambito di intervento;
- 2. gli strumenti attuativi e la delimitazione territoriale dell'ambito;
- 3. le indicazioni ed i criteri di riferimento progettuale: parametri urbanistico-edilizi, indirizzi paesaggistici e ambientali, funzioni previste, aree di cessione e/o di uso pubblico, altre eventuali indicazioni specifiche;
- 4. criteri di negoziazione.

Si tratta di indirizzi e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati con l'attuazione dei singoli piani attuativi comunali.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale del P.G.T." sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

In particolare, in sede di pianificazione attuativa, la progettazione di tutti i comparti di trasformazione (**T**) e riqualificazione (**R**) inseriti nei più ampi 5

grandi ambiti strategici, devono avvenire, in relazione al raggiungimento degli obiettivi perseguiti dal Ddp, attraverso:

1. la progettazione di singoli o più comparti di trasformazione strategica (**T**) e/o comparti di riqualificazione urbanistica integrata (**R**), anche non contigui tra di loro appartenenti anche ai diversi 5 ambiti strategici del territorio comunale interessati da processi di trasformazione e riqualificazione urbanistica, con l'obiettivo di ottenere le finalità perseguite proprio dai 5 grandi ambiti strategici organizzati a sistema;
2. l'inserimento di altre aree contigue esclusivamente ai 5 ambiti strategici del territorio comunale interessati da processi di trasformazione e riqualificazione urbanistica, ma non specificatamente individuate dal Ddp in tale identificazione, solo al fine di concorrere in un più organico e razionale disegno nonché, livello qualitativo delle trasformazioni, con particolare riferimento e attenzione ai centri storici, agli spazi aperti, ed alla componente ambientale. Le suddette aree non potranno comunque ed in nessun modo godere di alcuna capacità edificatoria (indice urbanistico-edilizio), se non di quella eventualmente assegnata dagli strumenti del P.G.T.;
3. il trasferimento della capacità edificatoria e volumetrica tra comparti di trasformazione (**T**) e riqualificazione (**R**) solo se i comparti risultano contigui e confinanti tra loro, al fine di una migliore organizzazione spaziale di funzioni pubbliche, private, private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale e relativi servizi indispensabili al loro funzionamento;
4. il disegno e la suddivisione sia quantitativa che qualitativa fra le aree pubbliche e/o di uso pubblico e le aree private di concentrazione dell'edificabilità, ricercando soluzioni di compattezza e continuità dello spazio collettivo;
5. lo studio delle tipologie edilizie ed urbanistiche, ricercando soluzioni qualitative articolate e differenziate, sia per quanto attiene alla possibilità di aggregazione delle aree interessate alle trasformazioni, ai moduli abitativi, sia

per quanto riguarda la composizione degli spazi aperti e delle urbanizzazioni, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1;

6. il progetto paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni, con particolare riferimento al tema della costituzione della rete ecologica locale, anche in relazione a quanto descritto al precedente punto 1.

#### *Perequazione e compensazione urbanistica*

Il nuovo piano di Campione d'Italia attribuisce quote edificatorie agli ambiti di trasformazione, anche per la realizzazione di alcune aree a servizi, chiedendo in compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde ed attrezzature.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano prevalentemente attraverso il meccanismo attuativo della *perequazione urbanistica*, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal Prg), l'equa ripartizione fra tutti proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

I titoli edificatori tengono conto dello stato di fatto (aree libere, aree edificate, usi in atto) e dello stato di diritto (previsioni urbanistiche vigenti), in cui ogni area trasformabile si trova, garantendo un trattamento equo per tutti i suoli e gli immobili interessati dalle trasformazioni.

L'Amministrazione comunale interviene quindi ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione e compensazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

### *Intervento ordinari, disciplina di incentivazione*

Gli indici di edificabilità attribuiti ai differenti ambiti di trasformazione, in attuazione coerente delle indicazioni strategiche del DdP, sono da implementarsi attraverso l'intera gamma dei piani attuativi comunali, costituiti, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005, da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il Ddp prevede inoltre (come consentito dall'art. 11 comma 5 della legge regionale) una disciplina di incentivazione, mediante l'individuazione di alcuni criteri che permettano di perseguire gli obiettivi di qualità urbana e sostenibilità ambientale, coniugandoli con la sostenibilità economica.

Pertanto, il criterio di incentivazione prevede che le proposte di pianificazione attuativa dei comparti di trasformazione (T) e riqualificazione (R), possano accedere ad un incentivo volumetrico fino al 15% della SIp ammessa in ogni comparto, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi generali del P.G.T., concordati rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione comunale ed aggiuntivi a quanto dovuto.

In tal senso possono accedere all'incentivo volumetrico tutte quelle proposte attuative che verifichino almeno due delle seguenti condizioni:

- cessione/mantenimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di una quota aggiuntiva pari o superiore al 20% rispetto a quella individuata dal Ddp;
- realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale aggiuntive o versamento della relativa somma economica a favore del Comune (standard aggiuntivo), rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, per un valore economico pari o superiore del 20% degli oneri di urbanizzazione determinati dalla volumetria complessiva e conseguente anche all'incentivo volumetrico;

- realizzazione di una quota pari o superiore al 10% della Slp massima ammissibile (residenziale e ricettiva) da destinare a residenza temporanea mediante convenzionamento di detta quota parte di Slp e conseguente impegno, per il periodo di durata della Convenzione, di locazione a soggetti appartenenti a categorie individuate dal Comune, preferenzialmente ai lavoratori impegnati nella “Casa da Gioco”, concordando sempre con il Comune il relativo canone.

La disciplina di incentivazione prevista dal DdP è presa in considerazione e ponderata all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), parte integrante e costitutiva del piano, che ha determinato l'equilibrio socio - ambientale delle previsioni insediative.

Di conseguenza, l'attivazione della disciplina di incentivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti la trasformazione, non comporta la necessità delle procedure di variante del Documento di Piano, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari e incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale attivando altre procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Piani e Programmi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni. A mero titolo di esempio, l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali (funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione), la realizzazione di significativi standard qualitativi. Ciò comporterà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio - ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di variante al Documento di Piano.

## **Gli ambiti di trasformazione e riqualificazione**

Il DdP individua all'interno di cinque macro-ambiti strategici, tre localizzati all'interno della città consolidata e due localizzati nelle zone a monte del territorio comunale, i comparti di trasformazione e riqualificazione urbanistica, destinati a nuovi insediamenti, soggetti a pianificazione attuativa.

Si tratta in particolare di sei ambiti di trasformazione strategica di scala territoriale e quattro ambiti di riqualificazione urbanistica integrata per attività e servizi

### **T\_ Trasformazioni strategiche di scala territoriale**

*T1 Comparto del vecchio casinò*

*T2 Comparto dello "sporting club"*

*T3 Comparto di Via Fusina*

*T4 Comparto del "tennis club"*

*T5 Comparto di Sant'Evasio*

*T6 Comparto per attività artigianali*

### **R\_ Riqualificazioni urbanistiche integrate per attività e servizi**

*R1 Comparto della della Fornace*

*R2 Comparto del Lido e del Porto turistico e della "Casaccia".*

*R3 Comparto del "Grand Hotel"*

*R4 Comparto Parco "ex Vitalini" e Yachting Club*

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 di indirizzi

e criteri che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli piani attuativi.

## **T\_ Trasformazioni strategiche di scala territoriale**

### ***T1 Comparto del vecchio casinò***

#### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto T1 rientra nel più grande *Ambito 1* che comprende la zona adiacente al centro storico e che ha come epicentro la nuova casa da gioco.

Il comparto è localizzato tra l'edificio del nuovo casinò e le rive del lago, e comprende anche la Piazza Maestri Campionesi, sulla quale si affacciano gli uffici del Comune e la Pinacoteca.

Importante ruolo strategico per la riqualificazione e lo sviluppo del comune è il polo del nuovo Casinò, il cui ambito oggi non ha ancora maturato una sua precisa definizione in tutte le sue parti.

Mentre infatti la nuova casa da gioco è ormai una realtà funzionante a pieno regime, l'area sottostante è stata trasformata parzialmente a seguito della demolizione dell'edificio dismesso della vecchia casa da gioco.

Il progetto del nuovo Casinò, prevedeva la creazione di un'ampia area a verde sottostante il nuovo edificio e Piazzale Milano e due percorsi laterali di discesa a lago, tramite delle scalinate e contestualmente la creazione di 2 pontili di attracco per le imbarcazioni. Un sistema quindi che andava a formare un percorso pedonale fruibile da monte a lago e che si ricollegava con la rete pedonale storica esistente.

Per questo comparto, il DdP prevede una riorganizzazione integrale dello spazio a partire dalla presenza del nuovo edificio della "Casa da Gioco", con l'intento di ridefinire il rapporto città-lago inteso come dialettica di confronto, individuando le maggiori potenzialità delle risorse naturali e antropizzate che ciascuno degli elementi possiede. In tal senso si prevede l'inserimento di nuove



funzioni ricettive, terziarie, commerciali e residenziali; la riqualificazione del sistema composta da Piazzale Milano e Piazza Maestri Campionesi con la previsione di localizzazione di parcheggi sotterranei e/o di superficie.

## **2. Strumento attuativo**

**Sa** = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

## **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali, in considerazione della alta strategicità dell'area, adiacente la nuova casa da gioco, sono:

- ricettivo (struttura alberghiera fino a 100 stanze) e/o residenziale, e/o terziarie commerciali per una SIp massima insediabile di 4.500 mq. da sviluppare con un rapporto di copertura (RC) massimo di 60% della superficie fondiaria (SF) utilizzata;
- attrezzature pubbliche, verde e parcheggi con una dotazione di almeno 150 posti auto circa nel caso di realizzazione di attività ricettive.

Non è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita per tutti i settori merceologici così come anche l'insediamento di Grandi Strutture di vendita né ex novo, né per concentrazione o trasferimento.

### *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.

## ***T2 Comparto dello “sporting club”***

### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto T2 rientra nel più grande *Ambito 1* che comprende la zona adiacente al centro storico e che ha come epicentro la nuova casa da gioco.

Il comparto è localizzato tra il vecchio casinò, la via Matteo da Campione e le rive del lago. Attualmente si presenta con la funzione di “sporting club” ; l’edificio principale è adibito a locale notturno ed è dotato in posizione sottostante in riva al lago di un piscina. L’intero comparto risulta attualmente dismesso.

Per questo comparto il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni legate al comparto ricettivo adiacente, in modo da dotare la nuova casa da gioco di un sistema adiacente di tipo ricettivo, alberghiero e per servizi collegati a oggi mancanti sul territorio.

### **2. Strumento attuativo**

**Sa**= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

### **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

#### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell’area, sono funzioni di servizio, pubbliche e/o private per i quali è previsto il recupero della S<sub>lp</sub> esistente e consentendo un aumento massimo del 20% della stessa, da sviluppare con un rapporto di copertura (RC) massimo di 50% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

S<sub>lp</sub> esistente = 800 mq circa (La quantità di S<sub>lp</sub> che verrà assunta come parametro di calcolo deve essere dimostrata e quantificata in sede di presentazione del piano attuativo e determinata secondo le definizioni e modalità di calcolo definite negli strumenti del P.G.T.).

#### *Aree di cessione*

**Ac** = min 50% della St (e/o monetizzazione) delle stesse da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate.

#### *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.

## ***T3 Comparto di Via Fusina***

### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto T3 rientra nel più grande *Ambito 1* che comprende la zona adiacente al centro storico e che ha come epicentro la nuova casa da gioco.

Il comparto (a sua volta definito in 2 sub-comparti A e B) è localizzato in posizione retrostante al nuovo casinò e la via Fusina.

Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione nella quale possano essere insediate funzioni commerciali e per attrezzature pubbliche (parcheggi) a servizio del nuovo casinò adiacente.

### **2. Strumento attuativo**

**Sa**= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

### **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

#### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- commerciale;
- residenziale (fino a un max del 20% della Slp massima ammissibile);
- parcheggi .

#### **Sub-comparto A**

$It = 0.55 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura (RC) massimo di 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

L'insediamento di funzioni non residenziali è legato alla dotazione di un numero di parcheggi raddoppiato rispetto alla dotazione di standard pubblici di legge; di questi, almeno la metà dovranno essere a rotazione pubblica.

### **Sub-comparto B**

$It = 0.55 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura (RC) massimo di 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

L'insediamento di funzioni non residenziali è legato alla dotazione di un numero di parcheggi raddoppiato rispetto alla dotazione di standard pubblici di legge; di questi, almeno la metà dovranno essere a rotazione pubblica.

### **Sub-comparto A + sub comparto B**

$It = 0.70 \text{ mq/mq}$

Rapporto di copertura (RC) massimo di 40% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

L'insediamento di funzioni non residenziali è legato alla dotazione di un numero di parcheggi raddoppiato rispetto alla dotazione di standard pubblici di legge; di questi, almeno la metà dovranno essere a rotazione pubblica.

#### *Aree di cessione*

$A_c = \text{min } 50\%$  della  $St$  (e/o monetizzazione) delle stesse da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate.

#### *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.

## ***T4 Comparto del “tennis club”***

### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto T4 rientra nel più grande *Ambito 4* che comprende la zona nord-est a monte del Comune di Campione, nella quale attualmente sono insediati il tennis club e un'ampia area a verde attrezzato.

Il comparto è localizzato in posizione soprastante a Via Totone, e lambisce il confine comunale e nazionale. Attualmente si connota con la presenza del centro tennis posizionato appena al di sopra del tratto terminale di Via Totone (fortemente sottoutilizzato e sovradimensionato rispetto all'utenza che oggi ne fa uso), mentre la restante parte è boschiva.

Per questo comparto il DdP prevede la radicale trasformazione dell'area e la previsione dell'insediamento di una grande struttura alberghiera, di attrezzature ad essa collegate (Spa, centro benessere).

Viene inoltre prevista la possibilità di insediare una residenza per anziani pubblico/privata, e per una parte non eccedente il 30% residenza.

### **2. Strumento attuativo**

**Sa**= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

### **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

#### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali sono:

- ricettivo (struttura alberghiera di circa 150 stanze) ed attrezzature ad esso collegate (Spa, centro benessere);
- residenza per anziani pubblico e/o privata;
- residenziale (fino a un max del 30% della Slp massima ammissibile);
- attrezzature pubbliche, verde e parcheggi di nuova dotazione;



Slp massima ammissibile = 9.000 mq da sviluppare con una rapporto di copertura (RC) massimo del 30% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

*Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche*

**Ac** = min 40% della St

*Indicazioni specifiche*

Il piano attuativo dovrà organicamente integrare le quantità edificabili e le funzioni programmate dal Documento di Piano, non che prevedere l'adeguata soluzione riguardo l'impianto radio visivo esistente, in merito alla problematica dell'inquinamento elettromagnetico, anche in virtù della sua compatibilità con le previsioni insediative dell'ambito.

#### **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. Nel caso specifico di questo comparto si valuterà prioritariamente la realizzazione di sistemi di risalita meccanizzati al fine di collegare questa parte alta di città con quella bassa;
- 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.

## ***T5 Comparto di Sant'Evasio***

### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto T5 rientra nel più grande *Ambito 5* di proprietà pubblica che comprende la zona nord a monte del Comune di Campione.

Il comparto è localizzato al confine comunale e nazionale con il comune di Agogno (Canton Ticino), nel quale è presente in contiguità un'area di proprietà del Comune di Campione d'Italia.

Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione dell'area e la previsione di una struttura (recuperando ed ampliando le strutture degli edifici esistenti) destinata a ospitare attività culturali, di studio, congressuali e di formazione.

### **2. Strumento attuativo**

**Sa** = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

### **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

#### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali sono di tipo direzionale (centro studi, ricerca, ecc) e di ristorazione, mediante il recupero funzionale delle strutture attualmente esistenti nel Comune di Campione d'Italia da armonizzare e integrare con le restanti aree di proprietà comunale ubicate sul Comune di Arogno.

Slp massima ammissibile = 600 mq da sviluppare con una rapporto di copertura (RC) massimo del 25% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

#### *Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche*

**Ac** = min 40% 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. Nel caso specifico di questo comparto si valuterà prioritariamente la realizzazione di sistemi di risalita meccanizzati al fine di collegare questa parte alta di città con quella bassa ;
- 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.

## ***T6 Comparto di trasformazione per attività artigianali***

### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto è localizzato nella parte nord del territorio del Comune di Campione, in un'area isolata non contigua con ambiti consolidati residenziali. L'ambito è già attualmente occupato da piccoli depositi, magazzini, ricoveri per le attrezzature, di imprese operanti sul territorio campionesse.

Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione dell'area e la previsione di una destinazione artigianale funzionale al ruolo per la quale è già parzialmente utilizzata.

### **2. Strumento attuativo**

**Sa**= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

### **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

#### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali sono di tipo artigianale.

Slp massima ammissibile = 1.000 mq da sviluppare con un rapporto di copertura (RC) massimo del 45% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

H max = 4.50 mt

#### *Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche*

**Ac** = 40% 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. Nel caso specifico di questo comparto si valuterà prioritariamente la realizzazione di sistemi di risalita meccanizzati al fine di collegare questa parte alta di città con quella bassa ;
- 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.

## **R\_Riqualficazioni integrate prevalentemente per servizi e attività**

### ***R1 Comparto della Fornace***

#### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto R1 rientra nel più grande *Ambito 2* di proprietà pubblica che comprende la zona a ovest lungo lago.

Il comparto è localizzato sulle riva del lago, in prosecuzione del porto turistico, delimitato a nord e a ovest dal promontorio e dai boschi; al suo interno è insediato l'edificio della Fornace, attualmente sottoutilizzato.

Per questo comparto il DdP prevede la riqualificazione dell'area e la ridestinazione a funzioni commerciali (bar, ristoranti, negozi, locali notturni) dell'edificio esistente e la creazione di un porticciolo privato legato alle attività insediate.

#### **2. Strumento attuativo**

**Sa** = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

#### **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

##### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali sono di tipo commerciale: pubblici esercizi e locali per pubblico spettacolo.

Slp max ammissibile = 300 mq da sviluppare con una rapporto di copertura (RC) massimo del 35% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

##### *Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche*

**Ac** = min 40% 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.

## ***R2 Comparto del Porto Turistico e del Lido***

### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto R2 rientra nel più grande *Ambito 2* di proprietà pubblica che comprende la zona a ovest lungo lago.

Il comparto è localizzato sulle riva del lago, delimitato a est dalla città consolidata, e ovest dalla casaccia e a nord dai boschi; al suo interno è insediato il Lido di Campione, la relativa spiaggia, e in prosecuzione di queste il porto turistico e relativi pontili di attracco, al cui termine è insediato l'edificio della Casaccia, ex stazione di partenza della funivia, mai ultimata.

Per questo comparto il DdP recepisce le linee guida dello studio di fattibilità del nuovo porto turistico comunale con il quale l'Amministrazione Comunale ha raccolto utili indicazioni per la ristrutturazione e l'ampliamento del porto esistente.

Il progetto proposto intende ampliare l'offerta di posti barca fino a un massimo di circa 250 (a fronte degli attuali 140) e la contestuale edificazione di un molo frangiflutti funzionale all'attenuazione del moto ondoso e alla maggiore sicurezza e protezione dei natanti.

Il progetto prevede la riorganizzazione e il potenziamento dei pontili di attracco e dei servizi legati all'attività portuale. L'ambito del porto non presenta attualmente le strutture necessarie per lo svolgimento di tali attività portuali (rampe di alaggio, gru per il carico e scarico dei natanti, piazza di giro, servizi dedicati). La soluzione prospettata prevede la realizzazione di una piattaforma multifunzionale in corrispondenza del piccolo promontorio del Lido nel quale possano essere insediate sia le attività portuali che altre funzioni.

La riqualificazione del Porto e del Lido favorisce infatti anche l'insediamento di attività ricettive, commerciali e ludico ricreative che consentano uno sviluppo turistico ed economico del comune legato non solo alla stagionalità delle attività



portuali, ma ad un sistema di offerta di strutture che possano favorire la vocazione turistica che il comune ha da sempre a livello nazionale ed internazionale.

## **2. Strumento attuativo**

**Sa** = tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

## **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area sono:

- funzioni di servizio pubbliche e/o private;
- attività espositive;
- pubblici esercizi;
- attività ricettiva di carattere alberghiero ed extra alberghiero, ludico ricreativa e tutte quelle attività complementari con gli usi del lido e del porto turistico, nonché in stretto rapporto con le funzioni previste nel comparto R1, anche attraverso una specifica rivisitazione della viabilità esistente, ivi compreso l'attuale fabbricato dell'autosilo, volta a migliorare l'accessibilità dello specifico comparto R2 e del comparto R1;
- residenziale (fino a un max del 30% della Slp ammessa); la possibilità di realizzazione della quota residenziale è esclusivamente legata alla realizzazione delle opere del porto turistico e delle attività correlate.

Slp max ammissibile = 7.000 mq (La quantità di Slp che verrà assunta come parametro di calcolo deve essere dimostrata e quantificata in sede di presentazione del piano attuativo e determinata secondo le definizioni e modalità di calcolo definite negli strumenti del P.G.T.).

La capacità edificatoria ammessa si dovrà concentrare principalmente nei sedimi dell'edificio della Casaccia, della Bocciofila e dell'autosilo, al fine di garantire la riqualificazione urbanistica ed ambientale promossa per questo ambito.

Superficie coperta (SC) massima = 30% (escluso l'autosilo esistente)

*Aree di mantenimento per attrezzature pubbliche*

**Ac** = min 65% 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.

## ***R3 Comparto del “Grand Hotel”***

### **1. Obiettivi e finalità**

Il comparto R3 rientra nel più grande *Ambito 1* che comprende la zona adiacente al centro storico e che ha come epicentro la nuova casa da gioco.

Il comparto (a sua volta definito in 2 sub-comparti A e B) è localizzato lungo la via Matteo da Campione, a breve distanza dal nuovo casinò, all'interno del tessuto residenziale della città consolidata.

Per questo comparto il DdP prevede la riqualificazione del comparto oggi dismesso e la riproposizione come ambito dalla vocazione ricettiva.

### **2. Strumento attuativo**

**Sa**= tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

### **3. Indicazioni e criteri di riferimento progettuale**

#### **Sub-comparto A**

##### *Funzioni previste e regole urbanistiche*

Slp max ammissibile sub-comparto A = Slp esistente = 2.000 mq circa (La quantità di Slp che verrà assunta come parametro di calcolo deve essere dimostrata e quantificata in sede di presentazione del piano attuativo e determinata secondo le definizioni e modalità di calcolo definite negli strumenti del P.G.T.).

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono funzioni alberghiere e servizi ad esso connesse, recuperando la Slp esistente e consentendo un aumento massimo del 20% della stessa.

Superficie coperta (SC) massima = Superficie coperta esistente.

## **Sub-comparto B**

*Funzioni previste e regole urbanistiche*

It sub-comparto B = 0,55 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo di 30% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

## **Sub-comparto A + sub-comparto B**

*Funzioni previste e regole urbanistiche*

Nel caso in cui i sub-comparti A e B vengano trattati unitariamente (attraverso un unico strumento attuativo) con destinazione funzionale alberghiera e a servizi ad esso connessa, il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Slp max ammissibile sub-comparto A = Slp esistente + 20% Slp esistente

It sub-comparto B = 0,70 mq/mq

Rapporto di copertura (RC) massimo di 30% della superficie fondiaria (SF) utilizzata.

*Aree di cessione per attrezzature pubbliche*

**Ac** = min 50% della St (e/o monetizzazione) delle stesse da parte dei soggetti attuatori delle trasformazioni programmate.

*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.

## ***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.

## **Allegato 2.**

### Indirizzi e criteri per la gestione della città consolidata

Vengono di seguito indicati gli indirizzi urbanistici e ambientali per i tessuti degli ambiti urbani consolidati con i quali il Piano delle Regole dovrà confrontarsi.

Si tratta naturalmente di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione del PdR.

#### **Tipologie dei tessuti**

1. Tessuto storico consolidato
2. Tessuto lungolago
3. Tessuto prevalentemente residenziale della città bassa a media densità
4. Tessuto prevalentemente residenziale della città alta a media densità

#### **1. 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.

#### **Indirizzi per il PdR**

Salvaguardia delle caratteristiche insediative esistenti e definizione di modalità di intervento specifiche edificio per edificio.

#### **2. Tessuto lungolago a media densità**

Tessuto caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa 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.

### **Indirizzi per il PdR**

Salvaguardia e valorizzazione dei manufatti, con modalità di intervento di tutela, per gli edifici e gli spazi aperti.

### **3. Tessuto prevalentemente residenziale della città bassa**

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi intorno al centro storico, lungo la strada principale che configura un anello parallelo alla sponda del lago, si configura come il tessuto di prima espansione del capoluogo, è 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.

### **Indirizzi per il Pdr**

Qualificazione urbanistica ed edilizia attraverso il completamento organico del tessuto, la manutenzione qualitativa degli edifici esistenti, la tutela e la valorizzazione del verde privato, la riqualificazione dei servizi.

### **4. Tessuto prevalentemente residenziale della città alta**

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, sviluppatosi negli ambiti a monte, , si configura come il tessuto di seconda espansione del capoluogo, è 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.

### **Indirizzi per il Pdr**

Qualificazione urbanistica ed edilizia attraverso il completamento organico del tessuto, la manutenzione qualitativa degli edifici esistenti, la riqualificazione del verde privato, la valorizzazione degli spazi aperti e dei servizi esistenti.