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°

STRALCIO AZZONAMENTO - NORME DI ATTUAZIONE

elaborato

B

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

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA(CO)

Piano di governo del territorio(PGT)

Documento di Piano (DdP)
DdP 1.6 Indirizzi normativi

Foa, febbraio 2010

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 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 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 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

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.

Campione d'Italia_ Como

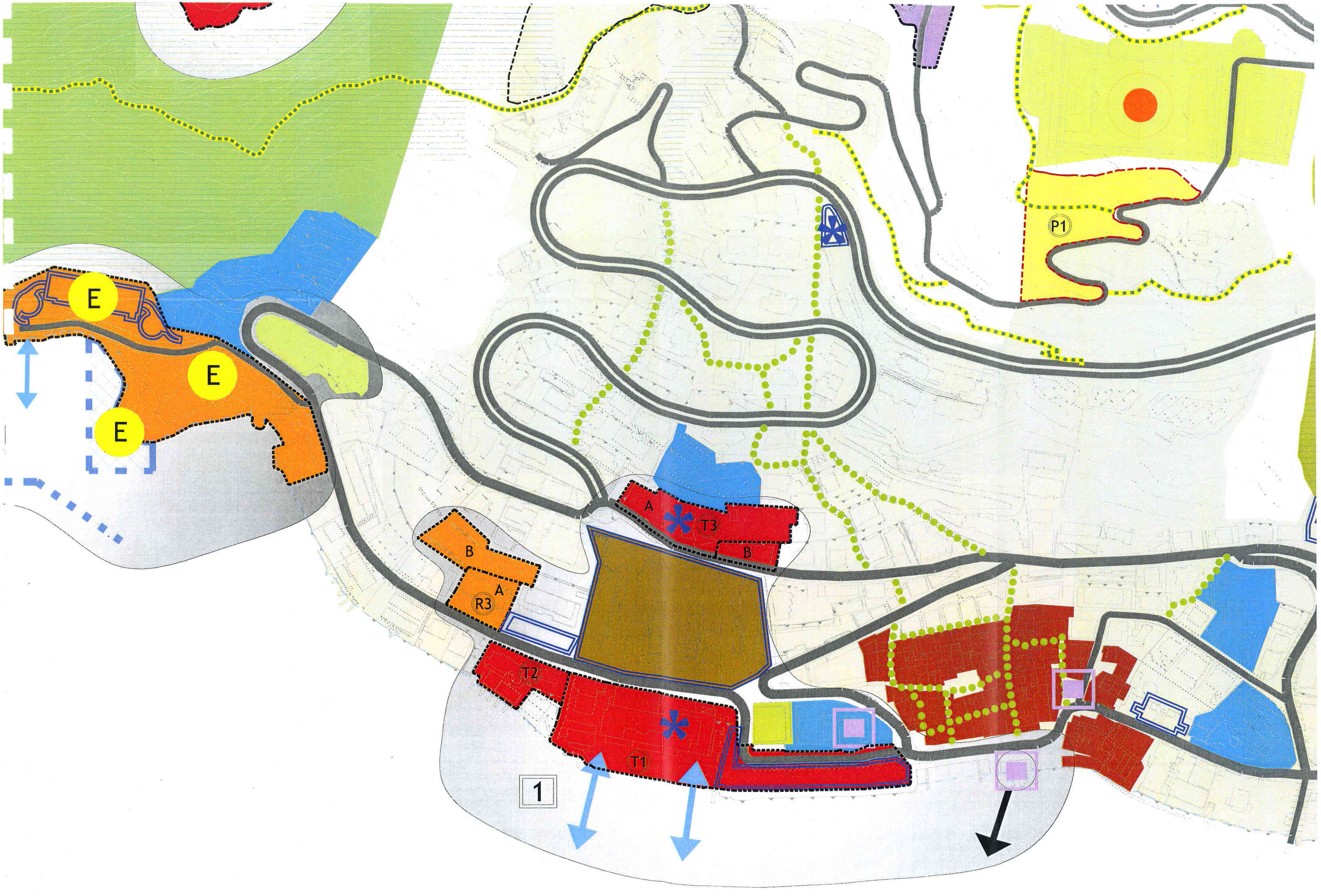
Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

febbraio 2010

DdP 1.2 Previsioni di Piano

scala 1:2.000


E
E
E
P1
A
T3
B
B
A
R3
T2
T1
1

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

PROVINCIA DI COMO

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio

(in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005)

CARTA DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO

Allegato 5

Scala 1:2000

CO GEO Studio Associato di geologia applicata

CASTIGLIONI dott. geol. Flavio LUCINI dott. geol. Mario

Cavallasca, Via S.Fermo 65 tel. 031/536344 fax 031/2170119

Adottato con Delibera n. il

Il Sindaco Il Segretario Il Tecnico

CLASSI DI FATTIBILITA'

2 (con modeste limitazioni)

3 (con consistenti limitazioni)

pp (pericolosità potenziale)
ppr (pericolosità potenziale in roccia)
ri (riporti)

4 (con gravi limitazioni)

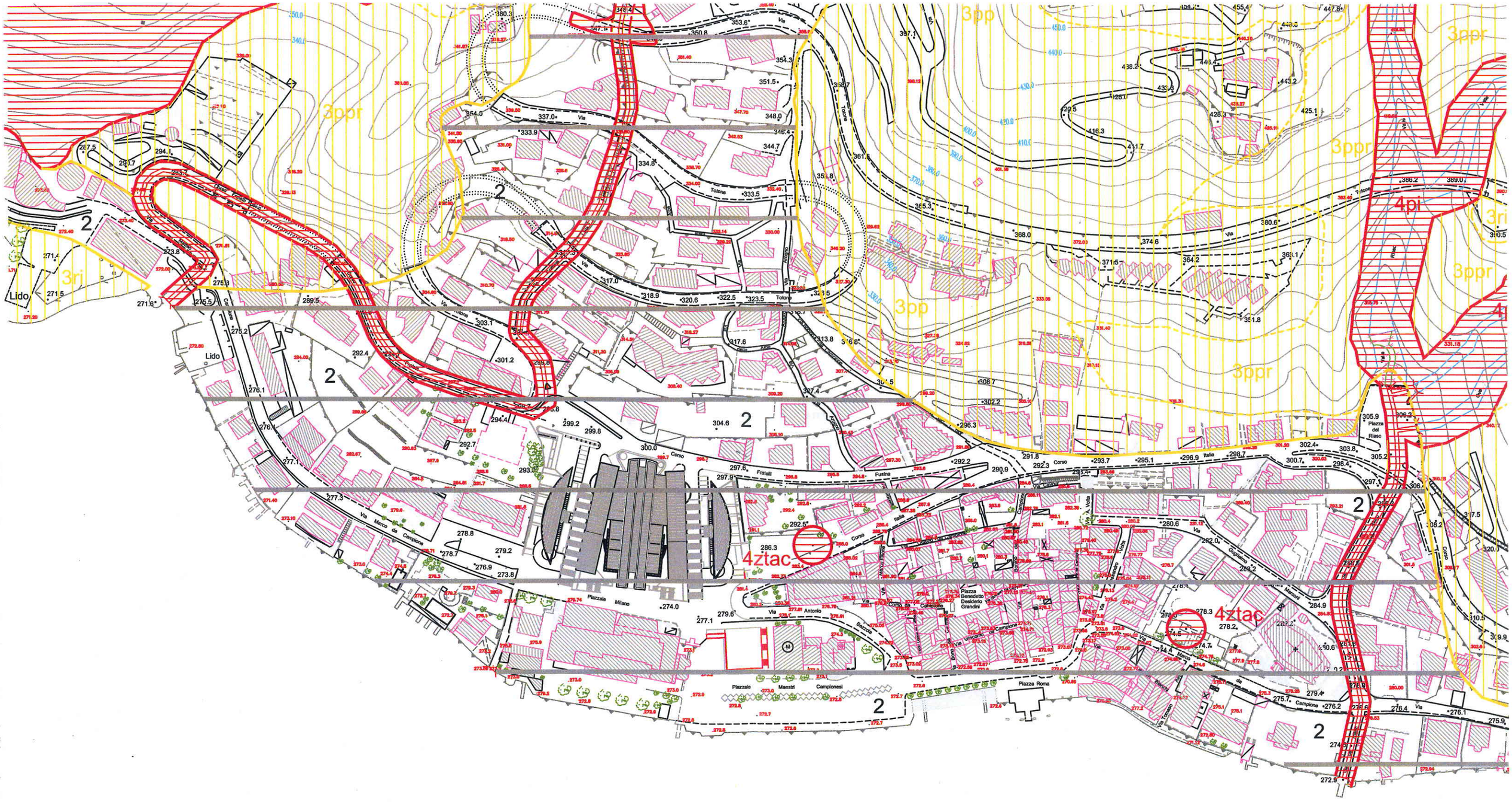
pi (pertinenza idraulica)
cr (crolli/ribaltamenti diffusi)
cp (conoide attivo parzialmente protetto)
tm (trasporto di massa su conoide)
ztac (zona tutela assoluta captazioni)

ZONAZIONE SISMICA

Bedrock affiorante o sub affiorante

Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre

Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e coesivi (comprese le coltri loessiche)


3pp
3ppr
4pl
4ztac
4ztac
2
Lido
Lido
Via Marco da Campione
Piazzale Milano
Piazzale Maestri Campionesi
Piazza Roma
Piazza Benedetto Desiderio Grandini
Piazza del Risc
Corso Fratelli Fusina
Via Antonio Bazzola
Via Guglielmo Marconi
Via A. Volta
Via Italia
Via Tolone
Via Alzaia
Via Campione
Via Torcello

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005)

NORME TECNICHE DI PIANO

giugno 2009

In considerazione di quanto esposto nella relazione geologica ed in accordo con i criteri fissati dalla Regione Lombardia (D.G.R. n. 8/1566 del 22 dicembre 2005, modificata dalla D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008,), la **zonizzazione del territorio comunale di Campione d'Italia**- avendo ovunque individuato limitazioni alla modifica di destinazione d'uso delle aree - è stata definita sulla base di **tre classi di fattibilità (Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano)**, cui si applicano le seguenti normative d'uso.

Classe 2

Ricomprende i **versanti con pendenze medie inferiori a 20°**, non interessati da fenomeni di dissesto e da problematiche di ordine idrogeologico, occupati da terreni con discrete caratteristiche geotecniche a partire dalla profondità di 2-3 m dal piano campagna.
Per la loro urbanizzazione, si rendono necessari **approfondimenti di carattere geologico-tecnico** che forniscano un adeguato supporto conoscitivo per la corretta valutazione della stabilità dei fronti di scavo.
Gli approfondimenti dovranno essere compendiati in un'apposita relazione geologico-tecnica da allegare a tutti i progetti edilizi.

Classe 3

In questa classe sono comprese:

- le **aree a pericolosità potenziale, legata alla possibilità d'innesco di colate in detrito e terreno** (per mobilizzazione delle sottili coltri superficiali che occultano il substrato roccioso) **su pendii ad acclività superiore ai 20°;**
- le **aree a pericolosità potenziale legata a orientazione sfavorevole della stratificazione in roccia debole** e relativa area d'influenza;
- le **aree interessate da riporti di materiale**;

I nuovi interventi di urbanizzazione o le variazioni volumetriche nell'ambito dei settori già edificati dovranno essere subordinati ad approfondite analisi geologico-tecniche e/o idrogeologiche, supportate da indagini geognostiche e/o di laboratorio, finalizzate alla definizione delle scelte progettuali più idonee in rapporto alle problematiche presenti, connesse, a seconda dei casi, alle condizioni di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo creati artificialmente, alla scarsa capacità drenante dei terreni, alla possibile presenza di significativi spessori di depositi con caratteristiche geotecniche scadenti.

Gli approfondimenti relativi alle differenti casistiche esaminate dovranno essere compendiati in un'apposita relazione geologico-tecnica e/o idrogeologica di compatibilità, da allegare al progetto di ciascun intervento prospettato.

Classe 4

In questa classe sono comprese:

- le **aree di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua e potenzialmente inondabili;**
- le **zone di tutela assoluta delle captazioni idropotabili;**
- le **aree già interessate da trasporto in massa su conoide**;
- la **porzione di conoide attivo parzialmente protetto**;
- le **aree a pericolosità potenziale per crolli/ribaltamenti diffusi su pareti in roccia fratturata.**

I fattori di rischio sono ovviamente rappresentati dall'evoluzione morfologica di dette aree, con i fenomeni di erosione e deposito ad essa connessi.

In queste aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 12/05, senza aumento di superficie, volume e carico insediativo. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente ed attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto e del grado di rischio che determinano.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere in ogni caso supportati da un indagine geologico-tecnica di dettaglio, compendiata in un'apposita relazione (da allegare al progetto), che attesti la compatibilità delle opere previste con la situazione di rischio presente.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione degli stessi.
Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del Permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).
Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Per quanto concerne la **normativa antisismica** tenuto conto che il Comune di Campione d'Italia ricade in **Zona sismica 4**, e che pressochè tutte le aree inserite nella classi di fattibilità 2 e 3 risultano suscettibili di amplificazione sismica di tipo litologico (Z4), si specifica che per **edifici strategici e rilevanti**, così come individuati dal D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003, sussiste l'obbligo di procedere, in fase pianificatoria, agli approfondimenti di **secondo livello**.

Relativamente alle **limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore (Carta dei Vincoli)**, si richiamano i seguenti riferimenti:

- i **vincoli di polizia idraulica**, così come definiti nello studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore, redatto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002 e s.m.i., fatto proprio dall'Amministrazione Comunale con la Delibera n. 101 del 10/05/2007 del Commissario Straordinario, successivamente trasmesso e valutato favorevolmente dalla Sede Territoriale Regionale di Como (parere AD08.2007.0001688 del 21/05/2007).

- i **vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89**, così come definiti nel quadro del dissesto proposto in aggiornamento al vigente con il presente studio (vedi cartografia allegata - All. 7);

- le **aree di salvaguardia della captazioni ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D. L. 152/2006, distinte in "**zona di rispetto**" (criterio geometrico: raggio 200 m) e "**zona di tutela assoluta**".

Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

La disciplina, all'interno delle zona di rispetto, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003.

Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.