

C O P I A

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

PROVINCIA DI COMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

ARCH. LUIGI DODI

1971
1972

DELIBERA N.73 DEL 18.6.1971.
DELIBERA N.99 DEL 11.4.1972.

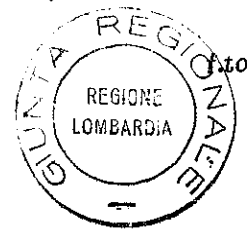
GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
VISTO
IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA
(*isp. Gen. Dr. Arch. Giuseppe Tirelli*)
f.to

RELAZIONE

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
VISTO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
E AL PIANO TERRITORIALE
f.to dott. ing. Salvatore Parigi



GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
IL PRESIDENTE
(Piero Bassetti)



delibera
Approvato con ~~Decreto~~
del ~~Presidente~~ della
Giunta Regionale
in data 1 LUG. 1972 n. 1517

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ED AL PIANO TERRITORIALE
(Ing. Salvatore Parigi)

Indice

PARTE PRIMA - LO STATO ATTUALE	pag.	1
1. Dati generali	"	1
2. Dati demografici	"	2
2.1. Andamento della popolazione	"	2
2.2. Natalità e mortalità	"	4
2.3. Immigrazione ed emigrazione	"	5
2.4. Previsioni di sviluppo	"	7
3. Attività degli abitanti	"	9
4. Trasporti	"	10
5. L'edilizia di Campione	"	11
6. Consistenza e condizioni degli edifici di pubblica utilità	"	12
6.1. Le attrezzature scolastiche	"	12
6.2. Le attrezzature amministrative	"	13
6.3. Le attrezzature religiose	"	14
6.4. Le attrezzature sportive e ricreative	"	14
6.5. Le attrezzature per i trasporti	"	16
6.6. Altre attrezzature pubbliche	"	17
6.7. Lavori pubblici eseguiti dal 1945 al 1970	"	18
PARTE SECONDA - IL PIANO REGOLATORE GENERALE	"	20
7. Premessa	"	20
8. Inquadramento territoriale	"	25
9. Criteri d'impostazione del piano	"	26
10. Rete viaria	"	27
11. Azzonamento	"	29
11.1. Le zone residenziali	"	29
11.2. Zone rurali e boschive	"	30
11.3. Zone speciali	"	31
11.4. Aree per attrezzature e servizi pubblici d'interesse locale	"	32
11.5. Dimensionamento del piano	"	33
12. Standards urbanistici	"	34
12.1. Attrezzature scolastiche	"	34
12.2. Attrezzature d'interesse comune	"	35
12.3. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	"	36
12.4. Parcheggi	"	36
13. Attuazione del piano	"	38
Allegato "A"	"	40

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

Provincia di Como

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE

1971

PARTE PRIMA - LO STATO ATTUALE1. DATI GENERALI

Il Comune di Campione d'Italia, piccolo lembo di terra italiana completamente isolato dalla madrepatria, giace sulla sponda orientale del Lago di Lugano per una lunghezza di costa di circa 2.400 metri e per una estensione di quasi 100 ettari. Circa 150 ettari di lago antistante appartengono essi pure all'Italia.

Dal secolo VIII, quando di questa terricciola venne fatto dono alla Chiesa e precisamente agli abati di Sant'Amrogio di Milano, l'attaccamento suo all'Italia rimase inalterato, sfidando anche le non poche alterne vicende di epoche travagliate e resistendo ai non pochi tentativi di assorbimento effettuati in passato dagli Svizzeri. Era destino che questo paese rimanesse politicamente italiano, nonostante la stranezza della sua posizione geografica.

Il territorio comunale, che si estende lungo la costa da sud a nord, può essere distinto in due parti: la parte sud pressoché rettangolare, lunga circa 1250 metri e larga circa 600 metri, è a dolce declivio nella striscia verso il lago e montuosa invece nella zona interna che raggiunge in qualche punto e oltrepassa i 550 metri di altitudine (il lago ha la quota 273), la parte nord, assai più sottile (la sua larghezza da circa 250 si riduce sino a zero nel punto terminale) è quasi tutta rocciosa e impervia tanto che i vari punti della costa non possono raggiungersi che per via d'acqua.

Il territorio confina a mezzogiorno, a levante, a settentrione rispettivamente con i tre comuni svizzeri di Bissonne, di Arogno e di Castagnola; ma le sole comunicazioni

stradali agevolati in quanto quelle con il capoluogo di Bissone che trovasi sulla strada da Chiasso a Lugano appena a mezzogiorno del ponte di Melide.

Celebre nel mondo per gli artisti che hanno avuto qui i natali e hanno recato la loro opera di architetti, di scultori, di pittori in vicine e lontane contrade, Campione vanta oggi pochi edifici monumentali; campeggia fra questi lo stupendo Santuario della Madonna dei Ghirli, all'ingresso del paese; si debbono poi ricordare l'Oratorio di San Domenico e la basilica di S. Zenone, ora chiusa al culto. Ma se i monumenti sono numericamente pochi, tutto il borgo é per verità da considerare monumento pregevolissimo per la dolce armonia delle case e dei giardini che si affacciano sul lago, per la quieta disposizione edilizia del vecchio nucleo urbano, tanto simile agli altri borghi del Canton Ticino e del Lago di Como, per il panorama della verde montagna sovrastante che si ammira dal lago e dalla strada di Lugano.

2. DATI DEMOGRAFICI

2.1. Andamento della popolazione

Poche centinaia di abitanti ha contato Campione fino a qualche decennio addietro. L'andamento della popolazione, dal 1881 al 1961, quale risulta dai vari censimenti ufficiali é sufficientemente indicativo in proposito. Come si può osservare nella distinta numerica a pag. 3 e nel diagramma a pag. 8, la popolazione di Campione ha segnato dal 1921 al 1951 un aumento graduale (salvo la depressione momentanea del periodo della seconda guerra mondiale) che ha quasi raddoppiato il numero degli abitanti.

Tabella n. 1 - Popolazione residente nel Comune di Campione d'Italia dal 1881 al 1961.

Anno	Popolazione residente
1881	383
1891	---
1901	463
1911	552
1921	592
1931	639
1936	855
1941	---
1951	1.023
1961	1.535

I due decenni successivi, 1951 - 1961 e 1961 - 1970, mostrano un aumento alquanto più rilevante di quello degli anni precedenti, con un incremento in valore assoluto di 815 abitanti, pari all'80 % (ossia un saggio medio annuo di circa il 4 %), dovuto in gran parte alla immigrazione.

In effetti l'incremento maggiore si è verificato nel decennio 1951 - 1961, con un aumento assoluto di 512 abitanti e un tasso medio annuo superiore al 5 %. Il decennio successivo ha registrato un incremento più contenuto: in valore assoluto 303 abitanti, con un tasso medio annuo di poco inferiore al 2 %.

La tabella che segue riporta l'andamento della popolazione residente negli ultimi dieci anni:

Tabella n. 2 - Popolazione residente nel Comune di Campione d'Italia dal 1961 al 1970.

Anno	Popolazione residente
1961	1.535
1962	1.570
1963	1.643
1964	1.629
1965	1.635
1966	1.700
1967	1.694
1968	1.793
1969	1.807
1970	1.838

A un leggero incremento nei primi anni (1961 - 1963) é seguito un periodo di stasi (1964 - 1965 e 1966 - 1967); negli ultimi tre anni si registra un lieve aumento, con un saggio medio annuo pari a 2,8 %.

2.2. Natalità e mortalità

I dati statistici relativi alla natalità e mortalità negli ultimi dieci anni figurano nella tabella seguente:

Tabella n. 3 - Natalità, mortalità e incremento naturale nel Comune di Campione d'Italia dal 1961 al 1970.

Annó:	Nati vivi	Morti	Incremento naturale
1961	27	14	13
1962	30	9	21
1963	34	15	19
1964	32	14	18
1965	30	19	11
1966	38	7	31
1967	27	24	3
1968	33	23	10
1969	38	11	27
1970	24	12	12
	<u>313</u>	<u>148</u>	<u>165</u>

Come si vede, il numero dei nati supera alquanto il numero dei morti; la ragione é facilmente individuabile nell'incremento, particolarmente sensibile, delle immigrazioni degli ultimi anni che hanno riguardato, in prevalente misura, persone in giovane età.

2.3. Immigrazione ed emigrazione

Il saldo immigrati-emigrati, che nel decennio 1951 - 1961 ha contribuito all'aumento della popolazione in maniera straordinaria, con una quota percentuale pari al 36,8 % (3,68 % media annua) e un valore assoluto di 368 nuovi abitanti, ha registrato nel decennio successivo un incremento più modesto, per 138 nuovi abitanti, in percentuale il 9 % (0,9 % media annua).

La tabella seguente riporta i dati relativi alla immigrazione ed emigrazione dal 1961 al 1970:

Tabella n. 4 - Immigrazione, emigrazione e saldo sociale nel Comune di Campione d'Italia dal 1961 al 1970.

Anno	Immigrati	Emigrati	Saldo sociale
1961	63	82	- 19
1962	68	54	14
1963	70	16	54
1964	74	106	- 32
1965	69	74	- 5
1966	63	29	34
1967	34	37	- 3
1968	109	20	89
1969	86	99	- 13
1970	56	37	19
	<u>693</u>	<u>555</u>	<u>138</u>

E' interessante altresì conoscere in quali proporzioni si è manifestata l'immigrazione secondo le provenienze:

Tabella n. 5 - Immigrati nel Comune di Campione d'Italia secondo le provenienze dal 1961 al 1970.

Anno	dalla prov. Como	altre prov. lomb.	altre prov. ital.	totale dal- l'Italia	dal- l'estero	totale generale
1961	12	23	28	63	9	72
1962	13	33	22	68	11	79
1963	9	43	18	70	16	86
1964	18	17	39	74	12	86
1965	10	15	44	69	3	72
1966	13	21	29	63	11	74
1967	6	6	22	34	3	37
1968	8	47	54	109	11	120
1969	28	31	27	86	14	100
1970	4	17	35	56	17	73
	121	253	318	693	106	799

Degli stranieri dimoranti nel territorio del Comune, nel mese di agosto 1970, i domiciliati da lunga data, muniti di permesso di soggiorno valido a tempo indeterminato, erano 30, quelli muniti di permesso valido per 3 mesi erano 30, quelli muniti di foglio di soggiorno valido da 1 a 5 anni erano 240. La tabella che segue riporta il numero degli immigrati muniti di foglio di soggiorno valido anno per anno dal 1961 al 1970:

Tabella n. 6 - Immigrati nel Comune di Campione d'Italia, muniti di foglio di soggiorno valido anno per anno, dal 1961 al 1970.

Anno	Immigrati
1961	55
1962	53
1963	76
1964	48
1965	124
1966	96
1967	86
1968	94
1969	122
1970	123

2.4. Previsioni di sviluppo

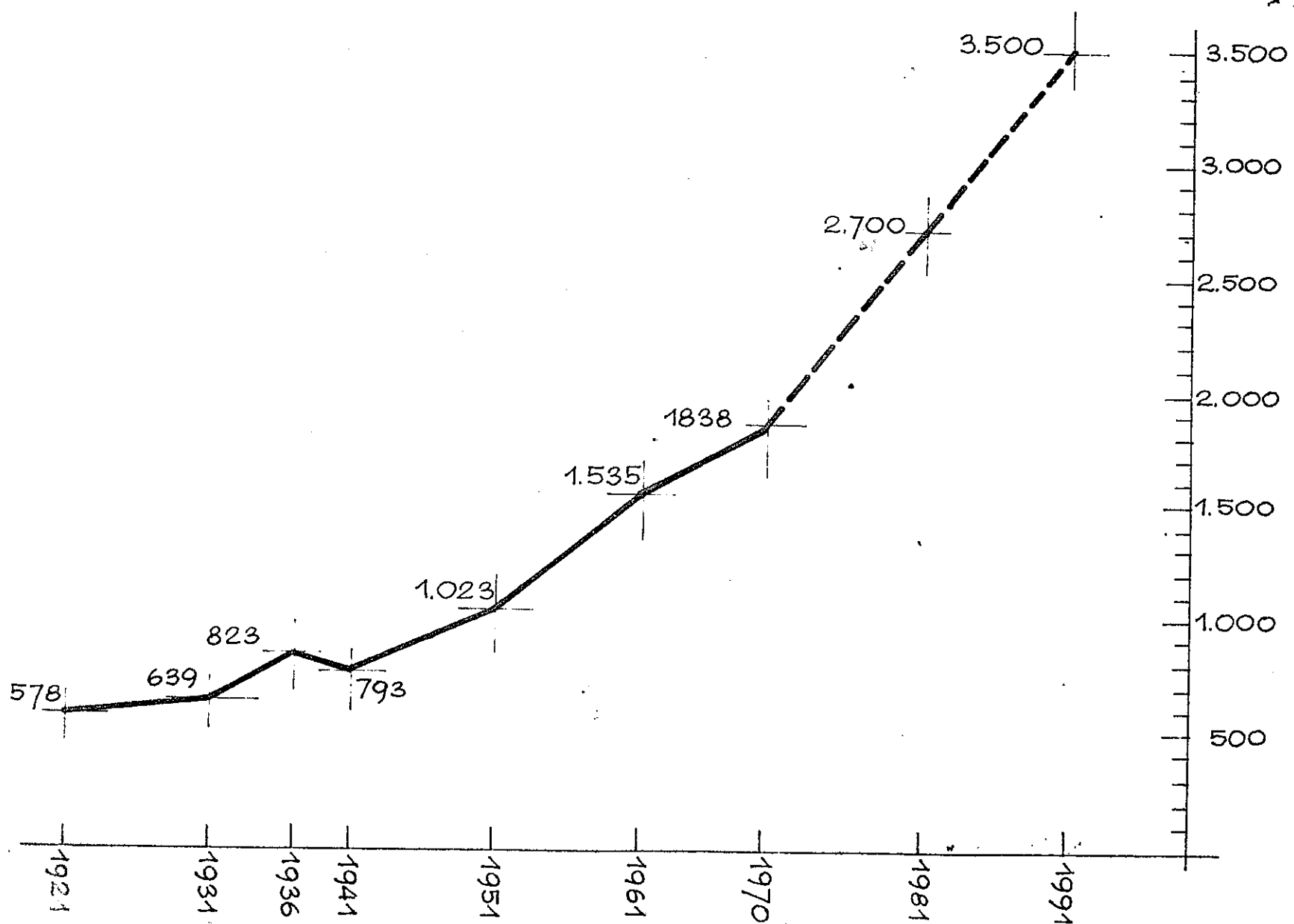
Se si dovesse assumere come continuativo l'andamento lineare dell'aumento di popolazione quale si é verificato nel ventennio 1951 - 1970, si avrebbero i seguenti valori per il prossimo ventennio:

anno 1970	abitanti 1.838 (più circa 400 stranieri villeggianti)
anno 1981	" 2.700
anno 1991	" 3.500

Qui é necessario dire che le cifre di cui sopra destano già di per sè non poche preoccupazioni e pongono in primo piano la questione del controllo dell'immigrazione prima che possano verificarsi situazioni insopportabili per il minuscolo territorio di Campione.

Questo territorio misura, come é noto, la limitatissima superficie di circa 97 ettari; di questi, quasi la metà sono montuosi o impervi o destinati a verde, così da dover-
si considerare quasi del tutto inutilizzabili agli effetti della fabbricazione residenziale. Circa 50 ettari comprendono le aree assegnate a strade, piazze, edifici pubblici e impianti vari. La densità territoriale, anche per ragioni di tutela paesaggistica imposta giustamente dalla Soprintendenza ai Monumenti, non dovrebbe superare i 70 abitanti per ettaro; il che significherebbe una popolazione di 3.000 - 3.500 abitanti, non oltre.

Il limitare la previsione di popolazione a cifre poco distanti da quelle enunciate trova la sua giustificazione nelle obiettive esigenze della situazione. Il territorio di Campione, oltre essere molto piccolo, é quanto mai scosceso e richiede opere molto impegnative per essere utilizzato a scopo edilizio; le strade accusano già ora forti difficoltà per quel



ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE DAL 1921 AL 1970 E PREVISIONI DI SVILUPPO AL 1991 - COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

che riguarda la circolazione e i parcheggi; i servizi urbani (acqua potabile, fognatura, ecc.) risulterebbero in breve tempo insufficienti di fronte a ulteriori aumenti di popolazione.

Per tutti i motivi suddetti é doveroso ribadire la necessità di disciplinare l'aumento di popolazione nel territorio del comune di Campione, onde evitare il verificarsi a breve scadenza di condizioni di addensamento gravemente pregiudizievoli.

3. ATTIVITA' DEGLI ABITANTI

Secondo l'ultimo censimento, le attività alle quali si dedicano gli abitanti del Comune di Campione sarebbero come segue:

Tabella n. 7 - Attività degli abitanti del Comune di Campione d'Italia all'ultimo censimento (1961).

Agricoltura	---
Industrie estrattive	---
Industrie manifatturiere	254
Industrie costruzioni	110
Commercio	206
Trasporti e comunicazioni	7
Gestioni finanziarie	257
Servizi e attività sociali varie	16
Totale	850

La popolazione attiva, di 850 persone complessivamente, rappresenta il 55 % della popolazione totale (1.535): percentuale abbastanza buona, dovuta al fatto già ricordato che l'immigrazione porta in Campione prevalentemente persone di classi giovani atte quindi al lavoro.

Non esistono a Campione grandi aziende industria-

li o commerciali; numerose sono invece le piccole e medie aziende, come si può rilevare dalla tabella seguente:

Tabella n. 8 - Aziende nel Comune di Campione d'Italia.

Industrie manifatturiere	45
Industrie costruzioni e installazioni di impianti	9
Commercio	52
Trasporti e comunicazioni	5
Gestioni finanziarie	1
Servizi e attività sociali varie	8

4. TRASPORTI

Due mezzi pubblici di trasporto servono Campione: la navigazione lacuale e le autocorriere. Il numero globale annuo di viaggiatori sulla linea di navigazione si aggira intorno ai 22.500 quasi egualmente distribuiti in numero di 1.500 circa mensili, salvo per i mesi di giugno, luglio e agosto che presentano un movimento raddoppiato di circa 3.000 viaggiatori al mese.

Più forte è il movimento di viaggiatori che utilizzano le autocorriere: sono circa 3.000 al mese con un totale annuo di circa 36.000.

Naturalmente il flusso più rilevante di traffico è dato dalle autovetture individuali che in certe giornate e in certe ore di punta non hanno spazio sufficiente per potere sostare. Provvedimenti opportunamente adottati di recente per aumentare le possibilità di parcheggio automobilistico hanno determinato un notevole sollievo, ma è chiaro che anche essi non sono già oggi sufficienti e meno ancora lo saranno in avvenire in relazione all'incremento del numero di autovetture che si può facilmente prevedere. Nuovi provvedimenti riso-

lutivi saranno pertanto da affrontare in questo campo, per ospitare contemporaneamente alcune centinaia di macchine possibilmente in prossimità della zona centrale.

5. L'EDILIZIA DI CAMPIONE

Il vecchio nucleo urbano che si affaccia al lago sul piazzale Roma é costituito da case antiche, attaccate l'una all'altra e servite da minuscole stradette che confluiscono nella raccolta piazzetta Grandini. Alquanto pittoresco é il raggruppamento di questi edifici che hanno, sì, mutato l'aspetto nel corso del tempo, ma costituiscono tuttora un pregevole quadro ambientale. Al difuori del nucleo antico l'edilizia campionesa é tutta quanta costituita da case isolate in generale dotate di verde. Alcuni esempi di edifici ottocenteschi resistono ancora lungo la sponda del lago, dove peraltro altri edifici di data più recente sono sorti, rispettando finora il criterio di un certo respiro di giardini. Meno confortante invece appare il quadro dell'edilizia realizzata negli ultimi anni a monte del viale Marco da Campione, del corso Italia, del corso Fratelli Fusina, e lungo la strada di nuova costruzione, perché il criterio dello sfruttamento speculativo del suolo ha preso il sopravvento determinando addensamenti riprovevoli il cui effetto negativo, che si può facilmente constatare sia dal lago sia dalla strada Melide - Lugano, dimostra cosa sarebbe domani Campione se un tale andamento di cose dovesse malauguratamente continuare.

L'attività edilizia, che si era manifestata in modo piuttosto tranquillo nei decenni antecedenti al 1951, ha denotato anche a Campione, come in molti altri centri urbani,

un deciso incremento durante il decennio 1951 - 1961: i vani costruiti durante questo decennio sono stati 972, cifra notevolissima, senza precedenti e rimasta insuperata; negli ultimi anni infatti, successivamente al 1964, lo sviluppo edilizio ha segnato anche a Campione quel rallentamento che si é registrato e si registra in molte città e borgate italiane.

6. CONSISTENZA E CONDIZIONI DEGLI EDIFICI ED IMPIANTI
DI PUBBLICA UTILITA'

6.1. Le attrezzature scolastiche

Attualmente le attrezzature scolastiche sono concentrate in un unico complesso, che occupa una superficie di circa 2.500 mq., in posizione centrale rispetto all'intera zona abitata.

Scuola elementare e scuola media hanno sede in un unico edificio, costruito nel 1964 secondo criteri aggiornati; la scuola elementare ha a disposizione 5 aule normali; la scuola media dispone di 5 aule normali e di 3 aule per applicazioni speciali. Comuni ai due impianti scolastici sono: palestra, biblioteca, aula magna, ambulatorio medico, uffici e alloggio del custode.

La scuola materna ha sede in un edificio separato, costruito esso pure nel 1964; dispone di 2 aule, sala comune, refettorio, servizi, uffici, alloggio delle suore.

La popolazione scolastica, nell'anno 1969 - 1970, era così suddivisa: 30 bambini iscritti alla scuola materna, 160 alunni alla scuola elementare, 40 allievi alla scuola media.

Secondo le previsioni d'aumento della popolazione si imporrà una revisione dei programmi di edilizia scolastica,

per adeguare tanto le scuole primarie quanto quelle secondarie alle nuove crescenti esigenze. Già ora sono comunque allo studio i seguenti programmi:

- a) trasferimento probabile della scuola materna in una nuova sede più ampia, con maggiori spazi aperti per il gioco e la ricreazione e con l'aggiunta di una o più sezioni di asilo nido;
- b) provvedimenti, nella scuola elementare, per riportare e mantenere il grado di affollamento della aule nei limiti previsti di 25 allievi;
- c) eventuale trasferimento della scuola media (per esempio nel vecchio edificio delle scuole elementari, ora temporaneamente adibito a sede di uffici comunali).

Al riguardo si deve osservare che negli ultimi anni non pochi ragazzi hanno preferito iscriversi a scuole medie inferiori al di fuori del comune (Lugano o in Italia), anche in vista della continuazione degli studi, che a Campione non è possibile. Il Comune di Campione provvede al trasporto giornaliero gratuito degli studenti che si recano a scuola a Lugano.

6.2. Attrezzature amministrative

Il Comune ha sede attualmente in un piccolo e modesto edificio, di capacità decisamente insufficienti, in piazzale Maestri Campionesi. Una parte degli uffici è stata collocata altrove. E' però prossima l'entrata in funzione della nuova sede municipale, sempre sullo stesso piazzale: il che permetterà l'accentramento di tutti gli uffici comunali e renderà disponibili per altri servizi alcuni locali ed edifici di proprietà pubblica.

L'ufficio postale e telegrafico è composto di

tre locali situati in un edificio di proprietà del Comune. I locali rispondono abbastanza bene allo scopo.

La caserma dei Carabinieri é allogata in edificio di non vecchia costruzione facilmente raggiungibile tanto dall'alto ossia da corso Fratelli Fusina quanto dal basso ossia dal piazzale Milano e dal corso Italia. La consistenza dell'edificio e la sua ubicazione si presentano rispondenti allo scopo.

6.3. Le attrezzature religiose

Il vecchio edificio della chiesa parrocchiale, la basilica di S. Zenone, da qualche tempo non é più adibito al culto. Una nuova chiesa parrocchiale é stata costruita in via Marco da Campione, all'angolo con via del Riasco, su una superficie di circa mq. 2.300. Adiacenti alla nuova chiesa, oltre la via Marco da Campione, sulle rive del lago, sono la casa e le opere parrocchiali e un nuovo salone-auditorium, di cui é imminente l'ultimazione, per conferenze, proiezioni cinematografiche, trattenimenti.

Sono tuttora aperte al culto, anche se con frequenza discontinua, il Santuario della Madonna dei Ghirli, e l'Oratorio di San Domenico, già menzionati fra gli edifici monumentali.

6.4. Attrezzature sportive e ricreative

Vi sono in Campione attualmente due zone sportive, un campo di giochi, un edificio per manifestazioni artistiche e culturali e un salone-auditorium.

Una zona sportiva, quella a nord del centro abitato, sulla via Matteo da Campione, comprende il Lido, dotato

di spiaggia, cabine, docce e scalo barche, un bocciodromo coperto di recente costruzione e una piattaforma per il tiro al piattello. La seconda zona sportiva é situata immediatamente a monte della Casa da Gioco, fra piazzale Milano e il corso Fratelli Fusina: in essa sono i campi da tennis, dotati di gradinata per spettatori, spogliatoi, servizi e docce, e un campo per pallacanestro, regolarmente sistemato e attrezzato.

Un'area a verde attrezzato, sistemata nel 1970, é situata all'estremità meridionale del Comune, sul piazzale Indipendenza: occupa una superficie di circa mq. 1.800 e comprende spazi per il riposo e la sosta e un terreno con impianti e attrezzi per il gioco dei bambini. La sua collocazione decentrata rispetto al centro abitato la rende di difficile accesso a una gran parte degli abitanti.

Una seconda zona verde, di dimensioni più modeste, é prevista accanto al nuovo Municipio, sul piazzale Maestri Campionesi; verrà sistemata non appena saranno terminati i lavori della nuova sede comunale.

La basilica di San Zenone, già chiesa parrocchiale e ora non più adibita al culto, sul piazzale Maestri Campionesi, é stata di recente restaurata e aperta al pubblico per manifestazioni d'arte, mostre, incontri culturali. Si tratta di una costruzione rimaneggiata nel settecento, che forma con il piccolo campanile un complesso assai proporzionato ed armonioso.

E' da segnalare infine che é allo studio, ormai in fase avanzata, il progetto di un grande centro polisportivo situato nell'angolo sud-est del territorio comunale, in località Gioscio. Su una superficie di circa 7 ettari, già acquisita in gran parte dal Comune, sono previsti impianti

sportivi di vario tipo all'aperto e al coperto, con servizi, edifici accessori, parcheggi, ecc. Con la realizzazione di questo complesso, si prevede di rimuovere i campi da tennis e il campo di pallacanestro ora esistenti fra piazzale Milano e il corso Fratelli Fusina: l'area che si renderà così disponibile verrà destinata alla costruzione di un grande parcheggio multipiano.

6.5. Attrezzature per i trasporti

Due mezzi pubblici di trasporto, come si è visto, servono Campione: la navigazione lacuale e le autocorriere. Un terzo servizio, la funivia Campione Sighignola, è in costruzione ma non se ne può prevedere, allo stato attuale delle cose, la data di entrata in funzione.

Il flusso più rilevante di traffico è dato comunque dalle autovetture private. Queste hanno a disposizione 270 posti macchina pubblici, distribuiti principalmente in piazzale Milano, piazzale Maestri Campionesi e in due aree per parcheggio di recente costruzione in piazza Indipendenza e in corso Italia.

Le autocorriere (sono in funzione una linea locale per Lugano e una linea diretta per Milano) hanno a disposizione quattro spazi di sosta in piazzale Milano, presso il Casinò.

La navigazione lacuale ha un punto di approdo in piazzale Roma; l'imbarcadero, di recente costruzione, è ampiamente sufficiente per il traffico normale e per quello di punta dei mesi estivi.

La funivia Campione - Sighignola, come si è detto sopra in costruzione, ha la stazione di partenza in un edificio

costruito sopra uno sperone di roccia in riva al lago, a circa 900 metri a settentrione del centro cittadino. Vi si accede attualmente attraverso una galleria, non ancora aperta al traffico. La stazione di arrivo alla sommità della funivia, a Sighignola, é in territorio svizzero, ma a poche decine di metri dalla località Belvedere di Lanzo d'Intelvi, in territorio italiano.

6.6. Altre attrezzature pubbliche

Cimiteri

L'attuale cimitero, adiacente al Santuario della Madonna dei Ghirli, occupa una posizione profondamente suggestiva: purtroppo però la sua capacità é limitata e le difficoltà di spazio per nuove sepolture si farebbero man mano più gravi e insuperabili con l'incremento della popolazione. Per questo, mentre si conserverà al cimitero attuale il carattere che gli deriva dalla particolare posizione e dalla presenza di tombe monumentali, si é provveduto all'impianto di un nuovo cimitero nella zona a nord del centro urbano, in località disabitata e non visibile dal paese, servita direttamente dalla strada esistente (corso Fratelli Fusina).

Casa da gioco municipale

Questo grande e imponente edificio é stato quasi completamente rifatto in tempi recenti con finiture particolarmente curate. Ha due ingressi, l'uno in basso, dal piazzale Maestri Campionesi, in riva al lago, l'altro in alto, dal piazzale superiore della via Matteo da Campione. La funzione di questa casa da gioco, di proprietà municipale, non ha bisogno di particolari spiegazioni. Sotto il profilo urbanistico essa rappresenta un importante e vistoso motivo di attrazione

che conclude il piazzale Maestri Campionesi, brillantemente ampliato e sistemato negli ultimi anni. Sotto il profilo amministrativo, la casa da gioco rappresenta, come é noto, una fonte di proventi molto apprezzabili che consentono al piccolo Comune di svolgere un programma di opere pubbliche che altrimenti sarebbe irraggiungibile. E' opportuno aggiungere che il Casinò contiene, oltre alle sale per il gioco e il ristorante, anche saloni per feste, convegni, esposizioni d'arte, manifestazioni varie, che richiamano grande folla di visitatori.

6.7. Lavori pubblici eseguiti dal 1945 al 1970

Una notevole somma di lavori pubblici ha avuto realizzazione negli anni 1945 - 1970. Elencheremo i principali:

- costruzione di scala pubblica tra viale Marco da Campione e corso Italia;
- canalizzazione del torrente Riasco e della Valle Cottima;
- costruzione della strada Riasco;
- costruzione della via Manzoni;
- costruzione della caserma dei Carabinieri;
- ampliamento e sistemazione del cimitero;
- sistemazione della scalinata fra piazzale Milano e piazzale Maestri Campionesi;
- costruzione dei campi da tennis;
- ampliamento del piazzale Milano;
- costruzione della fontana del piazzale Indipendenza;
- costruzione della zona balneare Lido;
- costruzione strada pedonale con scala - I° tratto per Arogno;
- costruzione del nuovo imbarcadero in piazzale Roma;
- potenziamento del civico acquedotto con perforazione pozzo

- tubolare in piazzale Maestri Campionesi ed impianto indipendente per il Casinò Municipale;
- potenziamento del civico acquedotto con perforazione di pozzo tubolare in piazzale Milano;
 - ricostruzione del Casinò Municipale;
 - prolungamento a valle della galleria di corso Fratelli Fusina;
 - costruzione della nuova strada di levante con n. 3 gallerie;
 - costruzione del nuovo complesso parrocchiale;
 - costruzione del nuovo edificio scolastico per scuole elementari e medie;
 - costruzione del nuovo edificio per la scuola materna;
 - costruzione dell'acquedotto e del serbatoio Scirée nonché tombinatura stradale a servizio della zona alta;
 - ampliamento e sistemazione del piazzale Maestri Campionesi con costruzione del nuovo lungolago;
 - costruzione del salone delle feste al Casinò Municipale;
 - costruzione del ponte sul torrente Riasc per la nuova strada di levante;
 - costruzione di fognatura e rifacimento della rete dell'acquedotto municipale;
 - costruzione del depuratore e del nuovo magazzino comunale;
 - costruzione del salone-auditorium presso il centro parrocchiale;
 - costruzione di un parcheggio in piazzale Indipendenza;
 - costruzione di un parcheggio in corso Italia;
 - sistemazione del campo di giochi in piazzale Indipendenza;
 - restauro della ex-basilica di San Zenone;
 - costruzione della piattaforma per il tiro al piattello;
 - costruzione del bocciodromo coperto;
 - costruzione del nuovo cimitero;
 - costruzione della nuova sede municipale.

PARTE SECONDA - IL PIANO REGOLATORE GENERALE

7.

Premessa

Come é noto, il decreto ministeriale 24 marzo 1960, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 151 del 22 giugno 1960, includeva il Comune di Campione d'Italia nel VI° elenco dei Comuni ai quali era fatto obbligo di redigere il Piano Regolatore Generale.

Allo scopo di avere rapidamente uno strumento atto a disciplinare l'attività edilizia, il Comune di Campione incaricava l'ingegnere Claudio Foà di studiare un testo di Regolamento Edilizio; detto Regolamento, adottato con deliberazione del 14 dicembre 1961 e inoltrato all'autorità superiore, veniva esaminato dalla Sesta Sezione del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici in data 12 marzo 1964; essa proponeva alcune integrazioni e modifiche, intese soprattutto a ridurre le altezze e le densità di fabbricazione.

Anche la Soprintendenza ai Monumenti, preoccupata dello sviluppo che assumeva l'edilizia di Campione, chiedeva, con lettera 23 marzo 1964, che lo studio del piano regolatore prevedesse riduzioni di densità fabbricativa.

Come si vede dunque, si era già manifestata ripetutamente la necessità di ridurre l'estensione delle zone fabbricative e la loro densità.

Nel caso particolare di Campione d'Italia i valori monumentali e dell'ambiente e l'interesse che tutti abbiamo di tutelare la vocazione turistica del territorio, si uniscono felicemente nell'imporre la massima attenzione a che l'utilizzazione edilizia dei fondi non abbia a varcare certi

limiti inderogabili.

In passato, purtroppo, la mancanza di un piano regolatore ha reso possibili soluzioni edilizie determinate unicamente dall'interesse particolare e sovente in contrasto con l'interesse della collettività. Questa constatazione indusse sia Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici sia la Soprintendenza ai Monumenti a ribadire la necessità di una accorta e tenace difesa dell'ambiente urbano e paesaggistico, mediante i seguenti provvedimenti:

- a) contenere rigorosamente le altezze e le densità edilizie;
- b) ridurre la superficie edificabile rispetto a quella che deve restare scoperta (da attrezzarsi possibilmente a verde);
- c) imporre su larga scala la servitù "non aedificandi", specie sulla faccia a lago e sulle aree da destinare a servizi di utilità collettiva;
- d) curare che le nuove iniziative edilizie e le eventuali trasformazioni siano rispettose del paesaggio (v. comunicazioni Cons. Sup. LL.PP. 12 marzo 1964 e Soprintendenza ai Monumenti 23 marzo 1964).

Già il piano che era stato studiato negli anni 1964 e 1965 si era ispirato ai seguenti criteri fondamentali:

- 1) salvaguardare il più possibile i pregi ambientali, panoramici e paesaggistici del territorio;
- 2) vincolare alla non edificazione quelle zone che risultino più facilmente difendibili (terreni scoscesi, vallette, località di proprietà comunale e di particolare valore panoramico, ecc.); avendo cura di collegare fra loro dette zone secondo schemi organici e il più possibile continuativi;

- 3) abbassare dovunque possibile la densità edilizia, riducendo i rapporti fra area costruita e terreno a disposizione, riducendo le altezze di fabbricazione e inframezzando i volumi edificati mediante zone a verde;
- 4) rompere la compattezza dell'edilizia variando i tipi delle zone in guisa da determinare un'opportuna varietà nella composizione generale del paesaggio urbano.

Le discussioni svoltesi dapprima in seno all'apposita Commissione urbanistica e da ultimo in seno al Consiglio Comunale portarono a successive e progressive modifiche dei criteri originari e ad aumentare sia la superficie delle zone edificabili sia l'entità delle densità edilizie sino ai valori che furono poi adottati dal Consiglio Comunale con la deliberazione del 30 giugno 1966.

Il Comune di Campione, una volta adottato il piano, depositò gli atti relativi al progetto nella Segreteria Comunale per 30 giorni dal 13 gennaio 1967 al 18 febbraio 1967. Entro il termine stabilito dalla legge, furono presentate n. 51 osservazioni. A queste osservazioni l'Amministrazione Comunale controdiede con delibera n. 38 del 12 febbraio 1968, resa esecutiva dalla G.P.A. in data 19 febbraio 1968. Dopo di che inoltrò il piano, le osservazioni e le controdeduzioni all'autorità superiore.

La Soprintendenza ai Monumenti, con nota 1734 del 23 febbraio 1967, dopo aver posto alcune prescrizioni di ordine tecnico in riferimento alla normativa del piano, espresse l'opportunità che il Comune riducesse le zone residenziali semiintensive e quelle estensive sia come superfici interessate che come tipi edilizi; richiese che le zone verdi

segnate ai margini dei piccoli corsi d'acqua venissero aumentate; precisò che sarebbe restata sempre di sua competenza l'approvazione dei progetti, caso per caso, sotto il profilo architettonico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

La Sezione urbanistica compartimentale, con nota n. 7597 del 27 maggio 1968, espresse un parere favorevole, subordinato però ad osservazioni e prescrizioni varie che si possono così riassumere:

- 1) occorre salvaguardare i tratti di strade che risultino esterni alle zone di espansione, mediante adeguate fasce di rispetto laterali, a norma del D.M. 1 aprile 1968;
- 2) si nota che la zona rurale e boschiva é interessata ad un certo grado di edificazione che l'assimila a zona residenziale rada, compromettendone la originaria previsione;
- 3) mentre sono approvabili le zone istituite a salvaguardia di monumenti, di visuali panoramiche, ecc., nonché quelle a verde privato, inteso alla difesa di giardini privati esistenti in fregio al lago, si osserva che non risulta dimostrata per zone territoriali omogenee la dotazione minima inderogabile prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, e ciò in conseguenza dell'adozione del piano in data anteriore alla emissione degli standards urbanistici;
- 4) per le due edizioni del piano, quella originaria (1966) e quella aggiornata (1968) si richiede:
 - a) che l'art. 15 delle norme di attuazione, relativo alle lottizzazioni, debba essere aggiornato ai disposti dell'art. 28 della legge urbanistica; che l'art. 20 debba essere ulteriormente precisato, perché non si configuri in esso una deroga alle altezze di fabbricazione e come tale non ammissibile;

- b) che l'art. 23 relativo ai parcheggi debba essere opportunamente integrato secondo quanto disposto dalla legge 765;
- c) che all'art. 24 la sede privata stradale non venga considerata "cortile" agli effetti del computo delle altezze di fabbricazione;
- d) che all'art. 31 venga precisata la portata della dizione "aggregazione di modesti edifici di servizio", per evitare destinazione d'uso diversa da quello della zona residenziale, di tipo estensivo;
- e) che all'art. 33 sia prevista la tipologia da osservarsi qualora si riconosca la necessità di nuova edificazione;
- f) che le prescrizioni di cui agli articoli 16, 17, 18, 21, 22, 40 vengano più propriamente comprese nel testo di regolamento edilizio;
- g) che i laboratori artigianali di tipo non molesto, ammessi nelle zone residenziali semiintensive e semiestensive siano da limitare a quelli inerenti l'artigianato di servizio, riservando eventualmente un apposito settore all'artigianato di produzione;
- h) che, infine, tutta la tipologia edilizia venga riveduta in conformità ai disposti dei decreti ministeriali più volte citati.

La Sezione Sesta del Consiglio Superiore dei LL. PP., esaminato il piano, ha espresso il voto n. 1436 in data 10 dicembre 1968. Di questo voto é stato tenuto il debito conto nella revisione generale del P.R.G., come si può rilevare da quanto si dice in appresso.

8. Inquadramento territoriale

E' evidente la necessità per il territorio del Comune di Campione, intercluso in un comprensorio straniero, di inquadrare le soluzioni viarie e dei servizi nella problematica più vasta del circostante territorio svizzero. E' necessario altresì distinguere il problema delle soluzioni viarie da quelle dei servizi.

Le soluzioni viarie sono limitate alla possibilità di allacciamenti che il territorio campioneso presenta a sud col territorio del Comune svizzero di Bissone. L'unica strada che attualmente conduce a Campione attraversa il territorio comunale di Bissone. Un altro collegamento fra i due comuni sarà possibile a quota 415, partendo dalla strada recentemente costruita in territorio di Campione e secondo i programmi già tracciati in proposito dalle due Amministrazioni Comunali di Campione e di Bissone.

L'interesse di questo nuovo collegamento, in alternativa o in aggiunta all'angusta strada attuale, è rilevante, essendovi in Bissone uno svincolo della nuova autostrada del Gottardo. Per mezzo di essa Campione vedrà diminuire sensibilmente i tempi di viaggio da Lugano, Milano e altri importanti centri.

Detto questo devesi aggiungere che la conformazione del territorio del Comune di Campione è tale da escludere per ora la possibilità e la convenienza di attraversamenti stradali da mezzogiorno a settentrione e da ponente a levante.

Il problema dei servizi trova all'interno del territorio campioneso adeguate soluzioni per quanto riguarda la scuola dell'obbligo, le amministrazioni, il culto, i cimiteri, lo svago e il riposo, le attrezzature alberghiere e

sportive, gli impianti tecnologici urbani. Per quanto concerne le attrezzature di ordine superiore, sanitarie, scolastiche, commerciali e amministrative, Campione conta sulle organizzazioni esterne tanto svizzere quanto italiane.

9. Criteri d'impostazione del piano

In base a quanto esposto precedentemente e tenuto il debito conto dello stato attuale del territorio comunale e dei vincoli che ne condizionano la sistemazione, il piano regolatore generale é stato impostato secondo i seguenti criteri:

- 1) salvaguardare i pregi ambientali, panoramici e paesaggistici del territorio;
- 2) vincolare alla non edificazione quelle zone che siano più facilmente difendibili (terreni scoscesi e in condizioni geologiche precarie, vallette non idonee alla edificazione, terreni di proprietà comunale, località di valore panoramico, ecc.);
- 3) contenere, nelle zone già in gran parte urbanizzate, la densità edilizia, riducendo i rapporti fra area costruita e terreno a disposizione, riducendo le altezze di fabbricazione e inframezzando i volumi edificati mediante zone a verde;
- 4) provvedere una adeguata riserva di aree per attrezzature ed edifici di uso pubblico, sia a copertura di fabbisogni arretrati sia in previsione di ulteriori incrementi demografici;
- 5) evitare di concentrare o addensare i vincoli su singole proprietà, avendosi cura di ripartire i vincoli stessi in modo che il loro onere tocchi più proprietà e non ne sacrifichi specificatamente nessuna in modo totale.

Secondo questi criteri il piano regolatore generale, conformemente a quanto stabilito dalla vigente legislazione urbanistica, contempla i due argomenti fondamentali: quello della rete viaria e quello dell'azzonamento.

10. Rete viaria

Per quanto riguarda la rete viaria (vedasi la tav. 3 A, in scala 1:2.000), il piano ha recepito la ossatura viaria esistente, senza ulteriori elaborazioni, compresa la nuova strada, i cui lavori sono in corso di ultimazione, che da quota m. 300 s.m. di Corso Fratelli Fusina sale fino a quota m. 500 s.m. E' noto infatti che la progettazione e la costruzione di questa strada, che avrà una funzione essenzialmente panoramica e di collegamento alle zone turistiche e sportive nelle località Scirée e Gioscio, appartengono ad epoca antecedente a quella degli studi e dell'adozione del piano regolatore generale.

Su questa arteria é previsto l'innesto di un collegamento con il Comune svizzero di Bissone, in località Posero, a quota 415; l'Amministrazione Comunale di Campione e quella di Bissone hanno già in corso trattative per la sua realizzazione (vedasi l'allegato A alla presente relazione).

Per il resto il piano prevede l'introduzione di modesti tronchi stradali al servizio delle zone residenziali di espansione, aventi la funzione di indirizzare e disciplinare razionalmente la futura destinazione edilizia dei terreni, onde evitare tracciati arbitrari, irrazionali e tecnicamente difettosi, come si é dovuto purtroppo lamentare per strade costruite da privati anche in tempi recenti.

Conviene in ogni caso avvertire che, trattandosi

di piano regolatore generale, i tracciati di queste nuove strade secondarie e le correzioni apportate ai tracciati difettosi esistenti, hanno un valore indicativo e non tassativo, essi servono cioè di trama e di indirizzo tanto per il caso che sia il Comune a voler costruire dette strade, quanto per il caso che siano i privati, magari consorziati, a proporre il tracciato; il quale tracciato potrà coincidere con quello del piano regolatore oppure differenziarsi da esso di qualche poco.

All'interno delle singole zone residenziali di espansione altri eventuali tratti di strade che si manifestassero utili formeranno oggetto di apposito piano di lottizzazione che dovrà essere approvato dalla Amministrazione Comunale.

Nella fascia costiera si sono previsti:

- a) il completamento e la sistemazione della strada di accesso alla stazione di partenza della funivia per Sighignola, con inizio dalla via Matteo da Campione presso il Lido;
- b) due ampi piazzali di parcheggio in corrispondenza dello riempimento a lago.

Si sono previsti infine dei percorsi pedonali, taluni in continuazione di scalinate o sentieri esistenti, per collegare direttamente le nuove zone turistiche e sportive di Scirée e di Giocio alla zona costiera.

Le norme tecniche di attuazione, alle quali si rimanda per gli elementi di dettaglio, recano alcuni dati fondamentali ai quali devono rispondere le strade private per ottenere l'approvazione comunale e per poter eventualmente essere assunte in proprietà dal Comune.

Si ritiene che quanto detto sia sufficiente a chiarire i punti esposti sulla rete viaria dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

11. Azzonamento

Per quanto riguarda l'azzonamento (tav. 3 B, in scala 1:2.000), il piano conformemente a quanto richiesto dalla legge ponte 765 e dal D.M. 2 aprile 1968, prevede la suddivisione dell'intero territorio comunale nelle seguenti zone omogenee: zone A, B, C a destinazione residenziale, zone E a destinazione rurale e boschiva, zone F a destinazione speciale.

11.1. Zone residenziali

Il vecchio nucleo urbano e le sponde del lago (rispettivamente zona A 1 e zona A 2) rivestono un carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale: esse sono soggette pertanto a prescrizioni specifiche che ne garantiscono la conservazione e la valorizzazione. Di norma sono ammesse solo operazioni di risanamento conservativo e altre trasformazioni esse pure di carattere conservativo. Lungo le rive del lago é istituito il vincolo di mantenere con cura speciale i giardini e le sistemazioni a verde, per la loro preminente funzione paesaggistica.

Le zone residenziali di completamento (B) comprendono le parti del territorio comunale nelle quali l'edificazione ha già raggiunto un notevole sviluppo e nelle quali sarebbe difficile e non giustificato inserire caratteri tipologici diversi da quelli esistenti. In queste zone, già servite da strade esistenti, pubbliche o private, e dotate di tutti i più importanti servizi urbani, si prevede il completamento del tessuto residenziale nei lotti ancora liberi

mediante la concessione di semplice licenza edilizia, nel rispetto degli indici indicati nelle norme di attuazione.

Le zone C riguardano le parti del territorio non ancora urbanizzate o scarsamente edificate e destinate a nuovi complessi insediativi; esse sono: zone residenziali di espansione (C 1); zone residenziali rade a ville (C 2 e C 4); zona residenziale rada a ville lungo il lago (C 3).

Le prime (C 1), in numero di quattro, sono situate in diverse località sulle pendici della montagna: in esse l'edificazione potrà effettuarsi solo mediante piani di lottizzazione che assicurino, tra l'altro, un equilibrato inserimento paesistico. La fabbricazione avverrà, nei limiti formulati nelle allegate norme tecniche di attuazione, preferibilmente a mezzo di piccoli nuclei accentrati.

Le seconde (C 2 e C 4, zone residenziali rade a ville) sono costituite da appezzamenti di limitata estensione a monte del centro abitato. Gli indici di fabbricabilità sono stati contenuti al massimo e l'edificazione potrà effettuarsi mediante approvazione di piani di lottizzazione, come nel caso precedente.

La zona residenziale rada lungo il lago (C 3) riguarda la fascia costiera alla estremità settentrionale del territorio comunale ed è raggiungibile solo per via d'acqua. In questa zona non si prevedono allacciamenti viari o di servizi, per cui la eventuale edificazione, entro indici di utilizzazione particolarmente contenuti, è soggetta a prescrizioni particolari riguardanti la realizzazione a regola d'arte delle opere accessorie agli edifici.

11. 2. Zone rurali e boschive (E)

Esse coprono gran parte del territorio comunale e formano una cornice di sfondo all'aggregato urbano di grande

effetto paesistico e panoramico. Si suddividono in sottozona E 1 e sottozona E 2.

Per le prime il piano prevede il vincolo di non edificazione. Vincolo che trae la sua origine da altre non meno importanti considerazioni riguardanti l'assetto idrogeologico della località. Il territorio del Comune di Campione presenta infatti, oltre a un elevato indice forestale, una elevata acclività delle pendici (le pendenze assumono valori medi del 50/60 % a sud del torrente Cottima mentre a nord si ha addirittura una morfologia rupestre), e una spiccata tendenza del versante al fenomeno franoso, aggravata dalla sua particolare costituzione geo-litologica e dall'intensa circolazione idrica sottocorticale e profonda.

La salvaguardia delle zone boschive é perciò essenziale anche al fine di non turbare il delicatissimo equilibrio che presiede alla stabilità della pendice e al buon regime delle acque.

Nelle seconde si ammette una densità edilizia massima pari a 0,03 mc./mq.

11.3. Zone speciali (F)

Queste zone, in gran parte fortunatamente di proprietà comunale, sono destinate ad attrezzature ed impianti di carattere generale e di interesse non soltanto locale, ma comprensoriale, nazionale ed internazionale. La loro utilizzazione avverrà esclusivamente mediante piani esecutivi di iniziativa comunale.

Nella zona di Gioscio verrà attuato, secondo programmi da tempo allo studio e prossimi alla realizzazione, un centro polisportivo dotato di attrezzature e impianti sportivi coperti e scoperti, ecc.

In località Scirée potranno venire localizzate

attrezzature ricettive, di ritrovo e di svago nel quadro di un più ampio programma di sviluppo turistico.

Altre due zone speciali sono previste sulla riva del lago, a settentrione: si tratta di zone pianeggianti che si presteranno a utilizzazione turistica.

11.4. Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse locale

In conformità a quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968, sono state previste aree per attrezzature scolastiche, edifici ed impianti di uso pubblico, verde attrezzato e campi sportivi, parcheggi (standards urbanistici) tenendo presenti i rapporti prestabiliti. Di queste si forniscono i dati analitici al cap. 13.

In questa sede si ritiene opportuno accennare alle localizzazioni di aree pubbliche più consistenti; esse sono:

- nuova area per attrezzature scolastiche (scuola materna e asilo nido) e verde attrezzato a monte di corso Italia per complessivi mq. 5.800 circa;
- zona sulla via Matteo da Campione: comprende attrezzature esistenti, ma se ne prevede l'ampliamento. Vi sono il centro parrocchiale e l'attuale dotazione di attrezzature scolastiche; è prevista un'area verde. Nel complesso mq. 6.800;
- zona centrale: da piazzale Maestri Campionesi a corso Fratelli Fusina. Comprende allo stato attuale l'edificio comunale, l'ex chiesa di S. Zenone, la caserma dei Carabinieri, i campi da tennis e di pallacanestro. Il piano prevede l'ampliamento e la ristrutturazione di questi servizi: con l'ultima-zione della nuova sede comunale, l'attuale municipio e il vecchio edificio scolastico saranno disponibili per nuovi

usi; zone verdi per mq. 1.800 saranno assicurate all'uso pubblico. A monte di corso Fratelli ^{Fusina} il piano ha destinato un'area di ragguardevole estensione per una nuova scuola materna con aggregato un asilo nido. L'area ora adibita a impianti sportivi, di mq. 5.000, verrà utilizzata, quanto prima, per la costruzione di un parcheggio multipiano;

- fascia a lago a nord dell'abitato: questa zona comprende il lido, il bocciodromo, lo spiazzo artificiale ottenuto mediante riempimento, fino all'imbocco della galleria che conduce alla stazione della funivia per Sighignola. Tutta questa zona, per complessivi mq. 8.000, sarà destinata a verde pubblico attrezzato e parzialmente a parcheggi. La superficie dello spiazzo artificiale é stata limitata, con decisione dell'Amministrazione Comunale, a quelle dimensioni che sono state raggiunte dal riempimento a lago.

Delle altre localizzazioni, quali quelle del nuovo cimitero e dei nuovi impianti polisportivi già si é detto.

11.5 Dimensionamento del piano

Il dimensionamento delle zone residenziali é stato effettuato in rapporto alla popolazione prevista per il 1991 che, si é visto nel cap. 2.4., potrebbe raggiungere i 3.500 abitanti.

A titolo di notizia tecnica si riportano di seguito le superfici in ettari (approssimative) delle varie zone residenziali, le densità edilizie quali sono determinate dalle apposite norme e la popolazione teoricamente insediabile in ogni singola zona. Si tenga presente che circa il 15 % é rappresentato da popolazione fluttuante e villeggiante.

Tabella n. 9 - Zone territoriali omogenee: superfici in ettari, densità edilizia ammessa, popolazione prevista e popolazione residente stabile al 1991.

Zone territoriali omogenee	Superficie in ettari	Densità edilizia	Popolazione prevista (villeggianti compresi)	Popolazione residente stabile al 1991
Zona del vecchio centro abitato - A 1	ha 1,3	---	ab. 500	ab. 500
Zona residenziale lungo il lago con verde privato - A 2	ha 1,8	---	" 200	" 200
Zona residenziale di completamento - B	ha 11,0	mc/mq 2,4	" 2.000	" 1.750
Zona residenziale di espansione - C 1	ha 7,0	mc/mq 1,5	" 1.000	" 900
Zona residenziale rada a ville - C 2	ha 5,1	mc/mq 0,5	" 200	" 100
Zona residenziale rada a ville a lago - C 3	ha 2,1	mc/mq 0,1	" 20	" 10
Zona residenziale rada a ville - C 4	ha 2,0	mc/mq 0,4	" 80	" 40
Totali	ha 20,3		" 4.000	" 3.500

12. Standards urbanistici

12.1. Attrezzature scolastiche

Le attrezzature scolastiche hanno formato oggetto, in tempi recenti (1961-1964) di particolari attenzioni da parte della Amministrazione Comunale che ha realizzato, come è già stato detto, un imponente rinnovamento edilizio con la costruzione degli edifici per la scuola materna, per la scuola elementare e per la scuola media. Per il futuro, in ragione del previsto raddoppio degli abitanti, si richiederà anche il raddoppio delle attrezzature scolastiche e una ristrutturazione degli edifici esistenti.

A tale riguardo nel piano si sono vincolate le aree sufficienti per le seguenti attrezzature scolastiche:

- scuola materna con asilo nido in corso Fratelli Fusina, per 4 sezioni (80 - 100 bambini)	mq.	3.000
- scuola materna con asilo nido a monte di corso Italia, per 2 sezioni (40 - 60 bambini)	"	2.300
- scuola elementare (esistente) in via del Riaso, con 10 aule normali (200 - 250 alunni)	"	3.400
- scuola elementare in località Scirée, per 3 - 6 classi (60 - 120 alunni)	"	3.900
- scuola media in corso Fratelli Fusina (in edificio esistente) per 3 classi (60 - 75 allievi)	"	2.400
- scuola media in località Scirée per 6 classi (120 - 150 allievi)	"	4.000
Totale	mq.	19.000

Area necessaria: abitanti 3.500 x 4,5 mq/abitante = mq. 15.750

Aree previste nel piano: mq. 19.000.

12.2. Attrezzature di interesse comune

Il fabbisogno di aree per attrezzature di interesse comune é coperto dai seguenti edifici ed impianti, tutti esistenti:

- centro amministrativo (nuovo municipio, ex-chiesa di S. Zenone, vecchia sede comunale a disposizione)	mq.	2.200
- centro parrocchiale	"	2.300
- ambulatorio medico e consultorio	"	300
- depuratore e magazzino comunale	"	1.300
- imbarcadero e servizi tecnologici	"	1.150
Totale	mq.	7.150

Aree necessarie: abitanti 3.500 x 2 mq/abitante = mq. 7.000

Aree previste nel piano: mq. 7.150.

12.3. Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Nel piano sono previste: una zona polisportiva (di cui già si è detto) in località Gioscio, con impianti coperti e scoperti, servizi ed edifici accessori, spazi a verde per lo svago e la ricreazione; la creazione di una estesa zona a verde attrezzato a nord del centro abitato, lungo il lago, comprendente il lido e il bocciodromo; l'ampliamento dell'attuale campo giochi in piazzale Indipendenza, la creazione di zone verdi presso il centro amministrativo, il centro parrocchiale e, dove possibile, presso le aree scolastiche; la creazione infine di piccole zone verdi con campi di gioco ed altre attrezzature al diretto servizio delle zone residenziali.

Si elencano, di seguito, le superfici previste:

- centro polisportivo in località Gioscio	mq. 70.000
- verde attrezzato a lago (presso il lido)	" 8.000
- campo giochi in piazzale Indipendenza	" 2.800
- verde attrezzato presso il centro parrocchiale	" 1.100
- verde attrezzato presso il centro amministrativo	" 800
- spazi diversi a verde (in nove localizzazioni) per complessivi	" 9.800
Totale	mq. 92.500

Aree necessarie: abitanti 3.500 x 9 mq/abitante = mq. 31,500

Aree previste nel piano: mq. 92.500.

12.4. Parcheggi

La dotazione attuale di parcheggi pubblici è di circa mq. 4.000 per 380 posti macchina. Questi sono localizza-

zati essenzialmente nei due piazzali adiacenti al Casinò e nelle aree di sosta di recente costruzione in piazza Indipendenza e in corso Italia.

Il piano prevede la creazione di nuovi posti macchina per complessivi 4.750 mq. distribuiti in aree di limitata estensione all'interno delle diverse zone residenziali.

Aree necessarie: abitanti 3.500 x 2,5 mq/abitante = mq. 8.750

Aree previste nel piano: mq. 8.750.

Dalle quantità di cui sopra sono ovviamente esclusi: gli spazi per la sosta realizzati o indicati lungo la strada che sale al progettato centro polisportivo, poiché non in relazione all'aggregato urbano; l'area a monte del Casinò su cui è prevista la costruzione di un parcheggio multipiano, trattandosi di una attrezzatura a diretto servizio della casa da gioco.

° ° °

Riassumendo, il piano prevede la seguente dotazione di aree per attrezzature pubbliche per abitante:

- 1) attrezzature scolastiche: mq. 19.000 pari a 5,4 mq/abitante,
- 2) attrezzature di interesse comune: mq. 7.150 pari a 2,0 mq/abitante,
- 3) aree per zone verdi e impianti sportivi: mq. 92.500 pari a 26,0 mq/abitante,
- 4) parcheggi: mq. 8.750 pari a 2,5 mq/abitante.

Nel complesso: 36 mq. per abitante.

° ° °

Come si é detto per la rete viaria, converrà ricordare che il piano attuale risponde esaurientemente alle richieste formulate dal Provveditorato Regionale OO.PP. e dal Consiglio Superiore dei LL.PP. in merito a: inquadramento territoriale, previsioni di incremento della popolazione, espansione edilizia, incremento dei parcheggi, spiazzo artificiale ricavato mediante riempimento lungo la riva del lago a nord del centro storico, attrezzature scolastiche e standards urbanistici, riduzione delle zone residenziali.

13. Attuazione del piano

Nel corso dei capitoli che precedono si é più volte parlato dei diversi programmi che l'Amministrazione Comunale ha in corso di realizzazione e allo studio.

Fra i primi sono: la nuova sede municipale, il nuovo cimitero, diverse opere minori.

Nella seconda categoria rientrano: gli studi per un parcheggio multipiano presso il Casinò, la sistemazione della zona a verde a lago a nord del centro abitato, l'ampliamento del depuratore e degli altri impianti tecnologici urbani per aumentarne gradualmente la capacità in rapporto all'aumento della popolazione, i programmi di ristrutturazione degli edifici scolastici.

Un cenno a sé meritano i programmi pluriennali di sviluppo nelle zone a monte, per la entità degli impegni e per il nuovo e più qualificante impulso turistico che ne deriverebbe al Comune. Per queste zone l'Amministrazione Comunale si impegna a elaborare, a tempo debito, appositi

piani esecutivi.

Parallelamente é stato imposto l'obbligo di piani di lottizzazione per le zone residenziali di espansione, onde evitare il ripetersi di addensamenti sproporzionati e certamente nocivi per l'ambiente e per la vita stessa della popolazione.

Si osserva infine che, allo scopo di disciplinare l'aumento di popolazione nel territorio del Comune, e di limitare la utilizzazione delle aree a scopo edilizio l'Amministrazione Comunale da tempo pone in atto tutti i provvedimenti in suo potere; fra questi é da registrare soprattutto, come risulta dalle tavole allegate, la continuazione del programma metodicamente già avviato di acquisizione di aree da parte dal Comune.

° ° °

Le allegate norme tecniche riportano tutti i dati relativi a ciascuna zona, ai vincoli panoramici, alle modalità di lottizzazione, ecc. Esse dovranno essere inserite nel Regolamento Edilizio a sostituire il titolo II°.

(Arch. Prof. Luigi Dodi)

Milano, maggio 1970 - maggio 1971.



Bissone, 30 settembre 1970.-

MUNICIPIO

DI

6816 BISSONE

Tel. 87280

C. Chèques 69 - 1480

Lodevole

Municipio di

6911 Campione d'Italia

Concerne: Piano Regolatore Comunale.

On.li Signori,

Riferendoci ai diversi colloqui avuti con i vostri rappresentanti, vi confermiamo con la presente che nel nostro piano regolatore é prevista, nella zona collinare, una strada di raccordo con la nuova strada Campione - Arogno.

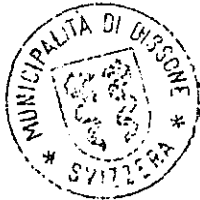
Con perfetta stima,

per il Municipio:

Il Sindaco:

Il Segretario:

[Handwritten signatures of the Mayor and Secretary]



COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

Per copia conforme ad uso amministrativo

Campione d'Italia, il 22 settembre 1970

IL SEGRETARIO CAPO
(Bernardini Virgilio)



[Handwritten signature of the Mayor]
Il Sindaco

1/10/70 2h7H
Riposto
C.A.