

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

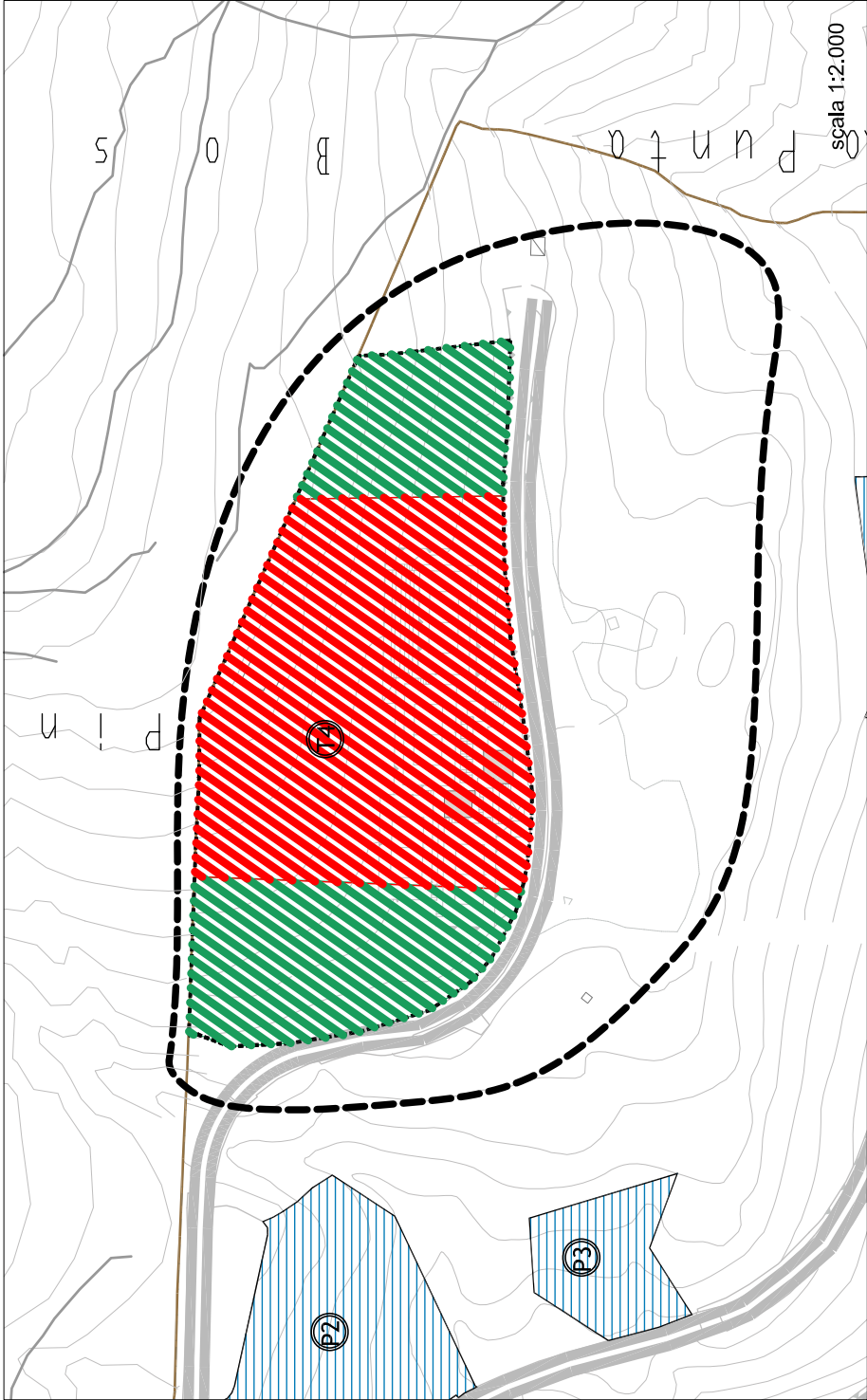
Indicazioni specifiche

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.



- Perimetro comparti di trasformazione/riqualificazione
- Ambito di cessione pubblica
- Superficie fondiaria

Regole urbanistiche

T4

St = 28.000 mq
Ac = min 40% St = 11.200 mq
Sf = max 60% st = 16.800 mq

Destinazioni funzionali ambiti di cessione pubblica

T4

- verde pubblico
- parcheggi pubblici
- attrezzature pubbliche (residenza per anziani)