



COMUNE DI MERCALLO
Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole
Elaborato PR.A

RELAZIONE

Settembre 2010

Gruppo incaricato:

Dott. arch. Giulio Carta (capogruppo)
Dott. arch. Alfredo Castiglioni
Dott. arch. Cristina Alinovi
Dott. arch. Andrea Bigatti
Dott. arch. Simona Maria Muscarino
Dott. arch. Gianluca Maculan
Dott. ing. Federico Pedranzini
Dott. ing. Domenico Ubertalli
Dott. agronomo Pier Luigi Perino

Il Sindaco

Il Responsabile del procedimento

Adottato con Delibera C.C. n° 19/2010 - Approvato con Delibera C.C. n° /2010

1. PREMESSA -----	3
2. LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DI MERCALLO-----	3
3. DEFINIZIONE DEI CONTENUTI -----	5
4. SPECIFICITA' DEL TERRITORIO E INDIRIZZI NORMATIVI -----	6
5. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO-----	13
6. COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PEREQUAZIONE -----	16
7. ASPETTI DIMENSIONALI-----	17
8. TABELLA DEI DATI DIMENSIONALI E DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA-----	19
9. TABELLA PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO DI INERTI DEL PIANO -----	20
10. ELABORATO PR.2 – ARTICOLAZIONE GENERALE DEL TERRITORIO-----	21
11. ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DELLE REGOLE-----	23

1. PREMESSA

Il PdR disciplina, dal punto di vista cartografico e normativo, l'intero territorio comunale, con esclusione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati e normati nel Documento di Piano (DdP); di concerto con il Piano dei Servizi (PdS), mette in atto le strategie indicate nel DdP e ne persegue gli obiettivi, al fine di garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, in un ottico miglioramento della qualità paesaggistica del territorio urbano ed extraurbano.

Il PdR riguarda sia il Tessuto Urbano Consolidato (parti del territorio urbanizzato con preminenza di interventi conservativi, di completamento o sostitutivi), sia le parti del territorio non urbanizzate e costituenti il "sistema delle aree verdi", caratterizzato da una molteplicità di capacità utili, fra cui prevalgono quelle a prevalente connotazione naturalistico-ambientale e protettiva mentre l'aspetto più propriamente produttivo è decisamente limitato. In quest'ottica si ha ampia sovrapposizione fra sistema delle aree verdi, rete ecologica provinciale e aree naturalistiche di pregio (SIC Lago di Comabbio) oltre che una connessione tra territorio urbano e non urbano impostata sulla continuità fra verde residenziale-ornamentale e verde periurbano.

Nell'ambito del PGT il PdR ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree e degli ambiti in cui esso è articolato. Si tratta di norme che nel sistema pianificatorio complessivo e secondo gli obiettivi definiti dal DdP, assolvono alla funzione di:

- garantire la conservazione e il recupero con eventuale riuso del patrimonio edilizio esistente;
- salvaguardare e riqualificare il territorio "verde";
- assicurare una maggiore qualità degli interventi edilizi ammessi.

Il PdR interviene, in primo luogo, nel Tessuto Urbano Consolidato fissandone il perimetro e dettando la disciplina urbanistica degli ambiti inclusi; vanno regolati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per la trasformazione delle aree libere interstiziali (azonate in zone "B" e "C" secondo il previgente PRG). Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, urbanizzati e connotati dalle funzioni prevalentemente insediate, si caratterizzano spesso, nella realtà di Mercallo, anche come aree di frangia e di confine tra città, campagna, bosco.

In coerenza con il DdP, che ha dettato le strategie per l'intero territorio comunale e con il PdS che ha tracciato le linee di sviluppo della 'città pubblica', il PdR raggruppa le norme sulla conservazione e sul riuso della città esistente, nonché quelle più generali di salvaguardia territoriale.

2. LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO DI MERCALLO

In coerenza con quanto emerso dal "Quadro conoscitivo (QC)" e con gli indirizzi e le strategie sviluppati nel "DdP" in riferimento allo sviluppo del sistema insediativo ed infrastrutturali, il PdR si fa carico dei contenuti di legge che lo riguardano:

- disciplinare l'intero territorio comunale;
- coordinare i propri contenuti con quelli del Piano dei Servizi;
- perseguire gli obiettivi dichiarati nel DdP;
- operare quale strumento di controllo sulla qualità urbana e territoriale;

ponendo quindi, a disposizione dell'amministrazione Comunale uno strumento urbanistico profondamente innovativo rispetto al precedente PRG. L'amministrazione di Mercallo ha voluto cogliere, con grande determinazione, l'opportunità di utilizzare modalità più innovative e adeguate agli obiettivi di qualità che intende perseguire per uno sviluppo sostenibile della propria comunità.

Fin dall'approfondimento degli obiettivi di Piano l'amministrazione e la comunità locale sono stati concordi con quanto risulta anche dalle indagini svolte per il DdP: il principale ruolo territoriale di Mercallo consiste nel garantire ambiti residenziali e servizi di elevata qualità in un contesto ambientale connotato da valenze ed emergenze naturalistiche, paesaggistiche e storico-culturali, senza trascurare la valorizzazione ed il potenziamento delle attività economiche ancora insediate. Occorre riqualificare il territorio in ogni sua componente morfologica, tipologica e settoriale: il particolare contesto naturalistico del Lago di Comabbio, l'orografia collinare e l'estensione degli ambiti

rurali, la rete di relazioni tra il contesto della “natura” e quello dell’uomo, la prevalente vocazione residenziale, la prossimità a rilevanti centri urbani ed all’aeroporto di Malpensa, nonché gli altri aspetti già ampiamente illustrati e commentati nel “Quadro conoscitivo”, nel successivo “scenario strategico” e nelle “determinazioni di piano” del DdP.

Per garantire le migliori condizioni entro cui perseguire gli obiettivi di qualità indicati, il comune di Mercallo ha scelto di ricorrere ai nuovi strumenti offerti dalla L.R. 12/05, attraverso un sistema di azioni e incentivi finalizzati alla valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio e alla riqualificazione del costruito; di seguito vengono ripresi i più importanti obiettivi espressi nel DdP e le conseguenti azioni da intraprendere.

Obiettivi

- Limitazione del consumo di suolo, evitando nuove aree di espansione edilizia (per la residenza, per l'industria, ecc.) e valorizzando le aree già urbanizzate.
- Tutela e conservazione, in una prospettiva attenta alla scala sovracomunale, delle peculiarità naturalistiche che caratterizzano il territorio per quanto concerne sia il Sito d'Importanza Comunitaria "Lago di Comabbio" sia il paesaggio verde e la connessione tra i vari siti di valenza paesistica.
- Promozione di una qualità urbana riconoscibile dai cittadini e dai visitatori.
- Valorizzazione del patrimonio storico-culturale in termini di gestione, promozione e nuove possibilità di fruizione attraverso ulteriori interventi di recupero e valorizzazione, soprattutto nell'ambito del nucleo centrale di antico insediamento.
- Potenziamento del sistema di offerta delle attrezzature pubbliche, nei suoi caratteri quantitativi e qualitativi.
- Riqualificazione degli ambiti produttivi e riconversione di quelli dismessi.

Azioni

- Promuovere una corretta e attenta fruizione delle aree di pregio naturalistico, anche attraverso il potenziamento dei collegamenti ciclo-pedonali e dei corridoi ecologici.
- Promuovere interventi volti alla migliore fruizione delle sponde del lago di Comabbio, mediante la realizzazione di nuovi collegamenti (sistemazione dell'esistente sottopasso pedonale, apertura di un nuova connessione a nord con le caratteristiche di corridoio faunistico a livello locale, piste ciclo-pedonali) e la prosecuzione della politica di valorizzazione e riappropriazione del contesto.
- “Inventare” meccanismi e incentivi volti al mantenimento di quelle caratteristiche ambientali legate all’uso che il “verde” ha avuto nel tempo, (quali le aree su terrazzamenti e ciglionamenti, i filari di vite ancora esistenti, le praterie sottoutilizzate e a rischio di invasione boschiva); contesti difficilmente riportabili alle originarie funzioni ma comunque generatori della qualità ambientale che si estrinseca nella diversificazione della percezione del paesaggio che ci circonda.
- Incentivare il risparmio energetico e idrico attraverso la sensibilizzazione dei cittadini e la promozione di interventi ecocompatibili a basso impatto ambientale.
- Proseguire nella riqualificazione edilizia e ambientale del Nucleo Storico Centrale attraverso:
 - interventi di recupero dei nuclei antichi con particolare riguardo agli elementi di interesse architettonico ed ambientale, nonché di carattere tipologico (androni, atrii comuni, eventuali collegamenti a piano terra, ecc.);
 - mantenimento di quelle funzioni di tipo terziario compatibili con il contesto sotto i vari punti di vista (accessibilità, sosta, rumore, ecc.);
 - incrementare le aree di interesse pubblico (dal punto di vista degli spazi di relazione e socializzazione) attraverso la riqualificazione del contesto relativo a Piazza della Croce, quale centro strategico del nucleo in alternativa alla P.zza Balconi, condizionata dallo stato di fatto di crocevia per la principale viabilità interna ed esterna al Nucleo;
 - verificare la possibilità di ammettere interventi comportanti anche la demolizione e la ricostruzione di fabbricati, in un’ottica di ri-progettazione delle aree, ai fini del miglioramento della rete di connessione e del sistema degli spazi pubblici.
- Incentivare una maggior qualità edilizia e sostenibilità ambientale attraverso le ulteriori seguenti azioni:
 - Affrontare, nell’ambito della dotazione di aree per servizi, le problematiche connesse alle esigenze effettive di una popolazione che sta aumentando numericamente e modificando alcune caratteristiche della sua composizione (incremento degli anziani, ma anche dei giovanissimi), nonché quelle legate alle modalità perequative di reperimento delle aree.

- Proseguire nella programmazione di quegli interventi di tipo infrastrutturale legati alla riqualificazione del sistema della viabilità, privilegiando quelli a sostegno della mobilità sicura per le fasce più esposte (bambini e anziani).
- Incentivare, su tutto il territorio edificato, operazioni di recupero degli elementi di criticità edilizia e di razionalizzazione infrastrutturale (edifici incongrui rispetto al contesto, superfetazioni, aree a parcheggio pubblico e privato).
- Introdurre una nuova sensibilità circa la funzione ornamentale del “verde urbano”, spesso visto solo come riempitivo del costruito.
- Completare la programmazione, in accordo con la Provincia e con gli Enti Gestori, degli interventi sulla viabilità connessi alla riorganizzazione degli accessi alle aree produttive dalla S.S. 629, nonché alla riqualificazione di quest’ultima, soprattutto in rapporto alle necessità di non penalizzare le modalità di collegamento al centro urbano del Comune.
- Intervenire sul riassetto organico delle aree ora in condizioni di progressivo degrado, determinato soprattutto dalla dismissione e/o sottoutilizzazione di edifici produttivi, pertanto bisognose di interventi integrati di riqualificazione e riconversione (ex cotonificio Bai).

In rapporto agli indirizzi e obiettivi citati il PdR di Mercallo deve garantire adeguata continuità e disponibilità di risorse alle azioni di “Governo del territorio” che, una volta attivate e verificate dal monitoraggio ambientale ai fini della loro efficacia, richiedono un costante impegno nel tempo da parte dell’amministrazione e della comunità locale.

Il ricorso all’equità distributiva che si articola nell’incentivazione, compensazione e perequazione si ritiene possa contribuire ad attivare le diverse azioni individuate per riqualificare il territorio di Mercallo, secondo ben definiti criteri di sostenibilità ambientale.

Con la perequazione generalizzata e diffusa a livello locale si intendono perseguire i seguenti risultati:

- migliorare il grado di inserimento del costruito nel contesto ambientale circostante, dando un fattivo contributo alla qualità dello stesso in un’ottica di sviluppo sostenibile (ed integrato) del territorio comunale;
- progredire verso il raggiungimento di una soddisfacente dotazione di servizi per i residenti e per le attività economiche presenti, consolidando, in un quadro sovracomunale, il proprio ruolo per quanto concerne il trasporto pubblico, l’istruzione e ricreazione, l’assistenza e sanità, la sicurezza e integrazione, la ricettività e il turismo;
- promuovere una logica perequativa condivisa, che contribuisca a un’efficace azione amministrativa per l’attuazione del programma.

Nell’ambito del “Quadro conoscitivo”, delle “Determinazioni di Piano del DdP” e della documentazione allegata, si è avuto modo di approfondire il contesto territoriale, di motivare gli obiettivi di piano e di formulare le regole di governo del territorio relativamente alla qualità dell’abitato, al sistema infrastrutturale, alle valenze paesaggistiche, alle azioni di iniziativa pubblica in sinergia con il privato. Di seguito si intende quindi focalizzare l’attenzione sulle direttive, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi del PGT, previste nell’ambito di articolazione del territorio comunale.

3. DEFINIZIONE DEI CONTENUTI

L’individuazione dei tessuti consolidati e delle relative perimetrazioni costituisce un elemento essenziale per gli equilibri dell’intero PGT; il primo obiettivo che l’Amministrazione di Mercallo si è posta è quello di assumere un modello urbanistico basato sul contenimento di consumo di suolo. Il PdR favorisce questo processo, assumendo come scelta di principio quella di puntare alla riqualificazione morfologica, paesaggistica, ambientale ed ecoenergetica del territorio, mediante l’incentivazione volumetrica.

Il PdR, attraverso un approfondito studio delle linee secondo cui si è formato e stratificato lo sviluppo insediativo, identifica i diversi ambiti in cui si articola il Tessuto Urbano Consolidato come zone non necessariamente sature (la L.R. 12/05 ricomprende al loro interno anche “le aree libere o di completamento”), ma caratterizzate da una stabilizzazione dei processi edilizi tipica della dimensione urbana e periurbana. L’approccio per tessuti permette di far emergere le diverse matrici morfologiche e tipologiche dell’abitato, riconoscendo specifici ambiti ai quali applicare un appropriato apparato di regole e indirizzi di intervento.

La classificazione dei tessuti urbani consolidati, la cui identità si basa sull'assetto morfologico del costruito, determina la loro perimetrazione e distinzione dalle aree indenni da trasformazioni (tessuto prettamente forestale) o caratterizzate da trasformazioni più puntuali legate alle preesistenze di origini rurali (tessuti a connotazione rurale con diverse capacità utili), nonché la loro ripartizione in specifici ambiti.

Da quest'analisi è risultato come a Mercallo si sia registrata una espansione che, prendendo le mosse dal nucleo antico, si è concretizzata attorno allo stesso da nord a sud, sino alle pendici del contesto boscato ed ai margini di quello agrorurale. Il PGT di Mercallo assume come obiettivo prioritario l'esigenza di salvaguardare i segni paesistico-agrari di maggior interesse testimoniale e il mantenimento della "cintura" non boscata corrente lungo il margine nord del nucleo abitato, evitando un'uniformità territoriale che annulla ogni traccia di differenziazione (e quindi di ricchezza) ecopaesistica.

4. SPECIFICITA' DEL TERRITORIO E INDIRIZZI NORMATIVI

Vincoli

Il PdR contiene una dettagliata ricognizione dei vincoli che gravano sul territorio comunale e costituiscono un limite all'edificabilità derivante da normative diverse da quella urbanistica in senso stretto. La 'carta dei vincoli' del PdR rappresenta le rigidità (si pensi alla estensione effettiva dei boschi e del correlativo vincolo), i vincoli e gli obblighi di rispetto che si frappongono al concreto uso edificatorio del territorio. La disciplina comunale in questi ambiti può comunque orientarsi verso una maggior tutela; in particolare, con riferimento agli ambiti oggetto di vincoli di tipo ambientale (SIC del Lago di Comabbio), il PdR detta ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in recepimento delle previsioni di Piani ed Enti sovracomunali. Il PdR prende in considerazione anche aree di valore paesaggistico non espressamente vincolate, in conformità ai dettami del Piano Territoriale Paesistico Regionale e dell'art. 131 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal D.Lgs. 163/2008. La tutela e riqualificazione del paesaggio costituiscono un obiettivo prioritario del PGT, da attuare attraverso strumenti quali l'**incentivazione volumetrica**, da attivare a scala locale secondo le indicazioni del PdR.

Paesaggio

Da qualche anno il paesaggio, soprattutto nella sua concezione di «percezione paesistica», è sempre più "attore" della pianificazione territoriale, e di quella urbanistica in particolare. Questo sia per tutta una serie di norme legislative, il cui attuale caposaldo è il D.Lgs. 42/2004, sia per scelte politiche di fondo e ad ampio raggio compendiate nella *Convenzione Europea del Paesaggio* (recepita in Italia dalla L. 14/2006), sia per la presa di coscienza da parte di alcune Pubbliche Amministrazioni dei principi della *landscape ecology* (ecologia del paesaggio) e, cosa oltremodo auspicabile, perché il concetto di paesaggio come "bene" da tutelare sembra sempre più far parte della *forma mentis* della collettività e dei singoli (anche se a volte si scontra decisamente con le esigenze economiche), e soprattutto delle giovani generazioni.

Questa molteplicità di "perché" del paesaggio, decisamente positiva proprio per la variegata delle componenti, non è di facile traduzione nei processi di pianificazione (nello specifico nel P.G.T.) per motivi riconducibili essenzialmente alla possibilità di:

- esasperare alcuni aspetti, in particolare di quelli di natura prettamente legislativa ed amministrativa;
- assumere il paesaggio come una sorta di "moda" del momento;
- dedicare le risorse più alla speculazione sul significato culturale del concetto che all'individuazione di concretizzazioni in merito;
- pensare al paesaggio come a un qualcosa che è al di fuori dell'uomo, quindi il paesaggio-natura e null'altro;
- considerarlo in termini prettamente epidermici (il bello, non il coerente, il concreto).

Se a dominare è il primo punto è evidente che il paesaggio del piano non è tanto un "bene" collettivo e di cui sono condivise gestione e tutela quanto un qualcosa di imposto, un vincolo e non un valore, un fastidio, un peso e non un piacere.

Nel contempo è sostanzialmente certa la caducità del paesaggio-moda: sorto senza un retroterra culturale (e sostenuto al più da una erudizione frettolosamente "digerita") è destinato a svanire nel nulla proprio per la mancanza di una base diffusa, partecipata e consolidata. Tanti documenti di pianificazione sono stracolmi di parole sul paesaggio. Si va dai soli concetti (nelle situazioni più

“povere”) alle descrizioni metodologiche e finanche a dettagliate analisi (in quelle più “ricche”). Il problema sta allora nel fatto che se le buone intenzioni sono sempre espresse i mezzi concreti di riqualificazione, quando necessaria, o di conservazione/tutela attiva non lo sono altrettanto, o per lo meno non lo sono in misura sufficientemente efficace.

Cadere nel “tranello” del paesaggio-natura è cosa possibile se si sbaglia il punto di partenza, confondendo il paesaggio con la rete ecologica; la presenza di quest’ultima non presuppone che, automaticamente, ci sia anche il paesaggio. L’epidemicità del paesaggio-cartolina è un’altra delle tentazioni pianopaesistiche sempre in agguato; oltretutto è un modo per risolvere senza pensarci su troppo le eventuali problematiche in materia paesistica con scelte di facile condivisione.

Quando nell’iter di predisposizione del P.G.T. di Mercallo ci si è trovati di fronte al tema “paesaggio” il primo passo è stato quello di impostare uno schema di ragionamento improntato in modo tale da non cadere nelle “trappole” cui si è in precedenza accennato. Schema di ragionamento che si appoggia, soprattutto per quanto concerne gli aspetti più propriamente percettivi, alle considerazioni in termini di paesaggio proprie del DdP (*vedi Relazione, Cap. 3 Paesaggio e sensibilità paesistica e Carta del Paesaggio Tav. DP.3*) ed è impostato sui seguenti punti-chiave.

- Il paesaggio di Mercallo ha un ruolo fondamentale per la qualità della vita della popolazione, indipendentemente dalle pronunce legislative, a scala nazionale e regionale, in materia. Quindi un paesaggio della “base” e per la “base”, non un paesaggio di legge. Questo fa sì che, quasi per definizione, sia un paesaggio caratterizzato da significativi livelli del valore di esistenza e di quello di continuità. Costatazione, questa, che supporta un primo *input* progettuale: tendere ad aumentare, facendo ricorso a strumenti consapevoli, condivisi e praticabili, lo *status* di questi valori.
- Il paesaggio di Mercallo, urbano, extraurbano e complessivo, contiene la storia del secolare rapporto fra uomo e natura in questo territorio. In tal senso è un paesaggio sì voluto ma anche in parte “sofferto” dalla comunità, in quanto le situazioni di degrado che qua e là si presentano non sono altro che la conferma di una certa qual disarmonia di rapporto, di una rottura di equilibrio. Il che motiva un secondo *input* di progetto: la ricostruzione dell’armonia di rapporto accettando la non discutibilità della compresenza fra antropico e naturale.
- Il paesaggio di Mercallo è per gran parte a connotazione forestale. Ciò significa che buona parte del territorio è area-sorgente della rete ecologica provinciale. Questa considerazione - decisamente positiva in termini di competizione urbano/extraurbano, di protezione del suolo e dell’aria, di abitabilità per i selvatici e l’ornitofauna, ecc. - fa però sorgere una domanda e contemporaneamente esige una risposta, che si traduce poi in un ulteriore stimolo progettuale: in termini di complessità ecopaesistica la situazione è ottimale, tenuto anche conto che la presenza dell’uomo è ineliminabile?
- Il paesaggio di Mercallo che il P.G.T. propone non deve essere un’etichetta attaccata alle “cose” che lo compongono (un tempo si chiamava bosco, adesso si chiama paesaggio; un tempo si chiamava cascina, oggi si chiama paesaggio) per voler dar loro un valore aggiunto o “acculturare” un territorio e la comunità che lo vive. Deve essere invece la modellazione del quadro ambientale (in senso lato) in cui questa comunità si riconosce, quindi un insieme di concretezze da gestire, da percepire, da costruire, da ricostruire e da “godere”.

Questo schema di ragionamento si concretizza nelle seguenti azioni.

1. Gli ambiti paesistici mercallesi caratterizzati dai maggiori livelli (espressi dalla comunità) di valore di esistenza e di valore di continuità sono il vigneto, il lago ed il suo *hinterland*, il bosco. Mentre quest’ultimo si tutela già da solo, per motivi riconducibili alla sua stessa natura oltre che al *corpus* normativo che lo riguarda, gli altri due sono più fragili, soprattutto il vigneto. Nel contempo proprio questa tipologia di uso del suolo è quella che ha dominato il paesaggio agrario locale nel corso dei secoli: i residui terrazzamenti e ciglionamenti che orlano a sera l’abitato e non ancora invasi dal bosco ne sono il più credibile testimoniale. Conservarli recuperandoli a vita con l’impianto di vigneto (e in subordine di frutteto) vuol dire aumentare il valore sociale complesso dell’intero territorio, far memoria di un paesaggio agrario, rinforzare le radici culturali della comunità. Un paesaggio agrario è tale se c’è agricoltura; e c’è agricoltura se ci sono delle soddisfazioni economiche. Ed è evidente che lo stato dell’arte della viticoltura mercaltese queste soddisfazioni proprio non le può dare. La strada che a livello di Piano delle Regole (Art. 13) è stata scelta per favorire questo recupero di

paesaggio è allora il trasferire sui terrazzi e ciglioni, trasformandoli in vigneti e frutteti, l'incremento di valore che consegue all'ampliamento (oltre la soglia-base) di un edificio residenziale. Incremento di valore destinato a "pagare" il viticoltore locale dei minori riscontri economici cui va incontro rispetto a situazioni più favorite. È una strada, questa, forse inconsueta e poco ortodossa ma è anche quella che, allo stato dei fatti, sembra avere la maggior probabilità di verifica.

2. La rete ecologica provinciale e il SIC Lago di Comabbio non sono oggetto di accettazione passiva in quanto discendenti dall'alto ma il recepimento delle rispettive linee-guida normative nel Piano delle Regole (Art. 19, 20, 22, 53, 54) è dovuto al loro fondamentale ed ineliminabile apporto alla costruzione dell'ecomosaico ambientale e paesistico mercallese. In quest'ottica il Piano delle Regole (Art. 13) prevede, aggiuntivamente, la conservazione di quella fondamentale componente ecosistemica che è il prato, nel territorio mercallese in via di fagocitazione da parte del bosco, applicando anche a questa tipologia di uso del suolo il trasferimento di valore da incremento edilizio "pensato" per la rivitalizzazione di terrazzi e ciglioni. In tal modo si favorisce la diversificazione paesistica in tutte le sue componenti (visivo-percettiva, ecopaesistica, storico-culturale, ecc.)
3. A Mercallo vi sono dei punti ben precisi che da sempre sono il belvedere sul lago, quelli da cui i residenti ammirano il "loro" lago, il *cavef*, la vecchia fornace, ecc. Luoghi di sosta, di godimento estetico e forse anche di recupero della memoria collettiva di comunità, di incontro, sono per tutti punti intoccabili e che devono essere conservati nel loro stato di essere. In tal senso sono normati dal Piano delle Regole (Art. 40).
4. Nell'ambito del tessuto urbano consolidato sono ancora riconoscibili porzioni di paesaggio da salvaguardare e valorizzare attraverso l'integrazione nel contesto edificato, sia esso di origine storica, sia esso di più recente formazione; in particolare: il Rio Vallone limite nord del nucleo storico centrale e cerniera verso il Lago di Comabbio, le aree verdi ancora naturali presenti nell'ambito dei contesti edificati urbani esterni a quelli di origine storica, i parchi privati.

Tessuto agrorurale e forestale

Gli obiettivi che il PdR, con l'istituzione di norme specifiche e dedicate, persegue per il territorio agrorurale e forestale sono la diretta e irrinunciabile conseguenza di quanto emerso in tema di "non urbano" nelle precedenti fasi dell'iter pianificatorio. Fasi riconducibili, per lo specifico tessuto:

- alle analisi effettuate per la predisposizione del Quadro Conoscitivo e compendiate al Cap. 1.3.3 *Aree verdi, territorio rurale e territorio agricolo della Relazione QC* e nella Tav. 2.3 *Sistema delle aree verdi*;
- alle considerazioni in termini di paesaggio extraurbano proprie del Documento di Piano contenute nella *Relazione DdP* al Cap. 3 *Paesaggio e sensibilità paesistica* e nella relativa *Carta del Paesaggio* (Tav. DP.3).

Documenti, questi, redatti non per soddisfare al desiderio di un'approfondita (ovviamente a scala di P.G.T.) conoscenza territoriale o unicamente per ottemperare a una prescrizione procedurale ma intenzionalmente e decisamente finalizzati alla predisposizione del PdR:

- nella Tav. 2.3 del Quadro Conoscitivo la misurazione del *valore sociale complesso* e la formulazione delle ipotesi di medio termine a opzione "zero" per le varie tipologie di area verde hanno infatti una funzione spiccatamente progettuale (ovviamente derivante dall'analisi dello stato di fatto);
- altrettanto può dirsi per la definizione degli obiettivi di tutela dei vari ambiti paesistico-percettivi propria della Tav. DP.3 del DdP. Definizione che esprime la conclusione di tutto il processo di riconoscimento dei contesti paesistici e di loro analisi e valutazione in termini di rilevanza, di integrità e di sensibilità alla vulnerabilità ed all'alterabilità;
- questo stesso elaborato sottolinea poi, basandosi sulle valutazioni dei ruoli delle tipologie di area verde riportata nella Tav. QC 2.3, le capacità utili di ogni gruppo funzionalmente omogeneo di tipologie.

Tutto ciò fa sì che la lettura di quelle parti del Piano delle Regole dedicate, parzialmente o totalmente, al territorio agrorurale e forestale (in particolare gli Artt. 13, 20, 22 e l'intero Capo F) per poter essere "chiara" e soprattutto assimilata, con motivazioni debitamente supportate, debba essere affiancata da una contemporanea ed attenta visione degli elaborati sopra citati.

Sono infatti gli elevati livelli del valore di esistenza, di quello di continuità e di quello di opzione del vigneto (soprattutto) e del frutteto, oltre che l'attuale esigua presenza, a motivare il fatto che il loro mantenimento nelle zone terrazzate o ciglionate, anche conseguente a nuovo impianto, sia causa *sine*

qua non per il “decollo” di diritti (o crediti, controllare) edificatori “atterrabili” poi nel tessuto urbano consolidato o nell’ambito delle residenze rurali (Artt. 13 e 55).

Così com’è la fagocitante invasione del bosco a supportare sia l’istituzione di una cintura silvoprotettiva (Art. 45) sia il bonus edificatorio spendibile nel tessuto urbano consolidato conseguente a un impegno al mantenimento di superfici prative e prato-pascolive (Art. 13).

Sono poi le capacità utili attribuite a ogni gruppo omogeneo di tipologie verdi a definire gli ambiti in cui suddividere, a livello di PdR, il tessuto agrorurale e forestale. E sono ancora queste capacità utili a delimitare per ogni ambito il campo del consentito/non consentito al suo interno (Art. 50-54), anche in termini di residenze agroimprenditoriali (Art. 46), la cui nuova costruzione è vincolata a un concreto investimento fondiario, di costruzioni agricole (Art. 48), di strutture agrituristiche (Art. 47) e di volumi tecnici agro-forestali (Art. 49).

Tessuto storico o con origini storiche

Il tessuto urbano storico di Mercallo comprende edifici di origine rurale caratterizzati da una fisionomia piuttosto compatta con corti chiuse oppure aperte su uno o due lati e che nel tempo hanno visto una progressiva occupazione con manufatti accessori inglobati nell’edificio principale o isolati che hanno occluso gli originari percorsi di connessione tra le diverse corti.

Gli edifici sono di norma a corpo semplice, con ballatoi, porticati e loggiati, le corti hanno planimetria piuttosto irregolare e sono di dimensioni limitate, spesso organizzate in sequenze attualmente non sempre riconoscibili; gli elementi particolarmente caratteristici sono alcuni portali di accesso alle corti ed altri elementi decorativi di facciata (contorni e riquadrature della aperture, sporti di gronda, comignoli, ringhiere, ballatoi con lastre e modiglioni in pietra) e gli elementi accessori ad uso comune quali pozzi e tracce di affreschi religiosi.

Vi sono inoltre due palazzi storici con parchi di notevole estensione (Palazzo Spaini e Palazzo Vanoni), che ancora oggi costituiscono una presenza rilevante nell’ambito del tessuto urbano. Dal punto di vista ambientale risulta di notevole interesse l’area in cui è situata la chiesa di Parrocchiale di S. Giovanni sia perchè gode di un suggestivo affaccio sul Lago di Comabbio, sia perché visibile anche da notevole distanza, divenendo così elemento di percezione immediata e peculiare del territorio.

Si intende quindi favorire il recupero e riuso di questi contesti, attraverso norme volte ad affrontare il problema dei parcheggi ed a garantire la permanenza ed il rafforzamento della rete di commercio vicinale e delle principali infrastrutture pubbliche. Gli obiettivi da perseguire, in un’ottica di fattiva utilizzazione del patrimonio edilizio esistente sono:

- il rispetto o il ripristino - ove possibile – degli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali del tessuto insediativo;
- il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili, degli spazi aperti, degli isolati e del reticolo viario antico;
- l’attuazione di indispensabili opere di consolidamento strutturale, di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici;
- il recupero a usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, anche con interventi di ricostruzione, seguendo modalità costruttive e soluzioni plani-volumetriche compatibili con il contesto in un’ottica di riqualificazione;
- la demolizione definitiva di edifici incongrui per motivi di sicurezza, d’igiene, di estetica ambientale, di viabilità, o di interesse pubblico;
- la tutela del patrimonio storico-artistico-documentario, attraverso la difesa, la conservazione e la valorizzazione degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, nonché di quelli valore architettonico e/o testimoniale.

Dalle analisi del quadro conoscitivo è emerso che uno dei problemi del centro di Mercallo è la difficoltà di mobilità e di spazi di incontro per i pedoni, a tal proposito è prevista l’individuazione di alcuni percorsi pedonali sfruttando gli spazi di alcune corti, androni e passaggi privati, che verrebbero resi di uso pubblico, favorendo una rivitalizzazione del contesto. Tali interventi possono prevedere la demolizione di superfetazioni individuate nella tavola PR.5 (tale intervento prevede il trasferimento della volumetria riconosciuta) e la successiva sistemazione della aree con contributo comunale. Gli spazi e i percorsi così definiti insieme al progetto di riqualificazione di P.za della

Croce costituiscono un sistema integrato di spazi pubblici e privati, che garantisce una fruizione dei servizi presenti e/o previsti in condizioni di maggior sicurezza. Infine occorre rilevare la presenza nel nucleo storico di Mercallo di alcuni edifici incongrui rispetto al contesto in cui si collocano, in questi casi si prevedono misure compensative per interventi di riqualificazione complessiva delle aree interessate.

Nel Nucleo Storico Centrale (elaborato PR.5) il PdR indica i criteri per gli interventi edilizi consentiti (tra quelli elencati nell'art. 27 della L.R. 12/2005) ed i caratteri morfologici e tipologici connotanti che devono essere preservati anche in caso di interventi integrativi o sostitutivi soggetti a Piano Attuativo; per gli Ambiti edificati di vecchio impianto a corona del Nucleo Storico Centrale o in Nuclei sparsi, tali indicazioni sono riprese in forma meno vincolante e riguardano soprattutto i caratteri morfologici e gli elementi documentari degni di attenzione e mantenimento.

Edifici di interesse storico, artistico e/o documentario

Per quanto riguarda gli ambiti tutelati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" si precisa che risultano sussistenti provvedimenti di tutela per Palazzo Gattico con annesse aree pertinenziali, per la Chiesa Parrocchiale di San Giovanni Evangelista e per la Cappella dell'Addolorata. Per interventi in tali aree si rimanda alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, così come per tutte i beni immobili di proprietà pubblica o ecclesiastica la cui esecuzione risalga a oltre cinquant'anni.

Gli elaborati del Piano delle Regole, oltre alla specifica classificazione degli immobili inclusi nel Nucleo Storico Centrale, individuano inoltre altri beni che rappresentano testimonianza significativa della storia e della cultura, costituendo emergenza puntale (Cascina Bagaglio, Ex Fornace Colombo, singoli edifici inclusi nell'ambito edificato di vecchio impianto, Ville Padronali).

Parchi privati - Aree di interesse storico, artistico e/o documentario

I "parchi privati" caratterizzati da vegetazione arborea di pregio o comunque altamente decorativa sono individuati e soggetti a salvaguardia e tutela; per i due parchi con valenza storico-monumentale (Villa Spaini e Villa Vanoni) vengono previsti ulteriori approfondimenti in caso di interventi che incidono sulla composizione e sul disegno complessivo.

Visuali panoramiche da salvaguardare

In riferimento alla particolare posizione e conformazione orografica di Mercallo, si pone particolare attenzione alle visuali panoramiche di valenza paesaggistica. Le aree racchiuse nei coni visuali (principalmente quelle prossime al punto di vista, data la pendenza naturale del terreno) devono essere salvaguardate da elementi di disturbo (altezza degli edifici, recinzioni, tipologia del verde e dell'arredo urbano) in modo tale da preservare un felice connubio tra elementi naturali e spazi urbanizzati.

Tessuto urbanizzato di recente impianto

Lo sviluppo urbano ha preso le sue mosse dal nucleo antico attorno al quale, da nord a sud, passando per le pendici orientali, si sono venute concretizzando le iniziative edilizie degli ultimi decenni. Le ampie possibilità edificatorie previste dal PRG vigente, attraverso interventi di nuova edificazione in lotti liberi compresi nelle aree edificate e interventi su specifiche aree di completamento e espansione (quest'ultimi attuati con P.L. o P. di C. singoli), hanno determinato una progressiva densificazione di questi ambiti che, con gli ultimi P.L. in corso di realizzazione, è ormai prossima alla saturazione.

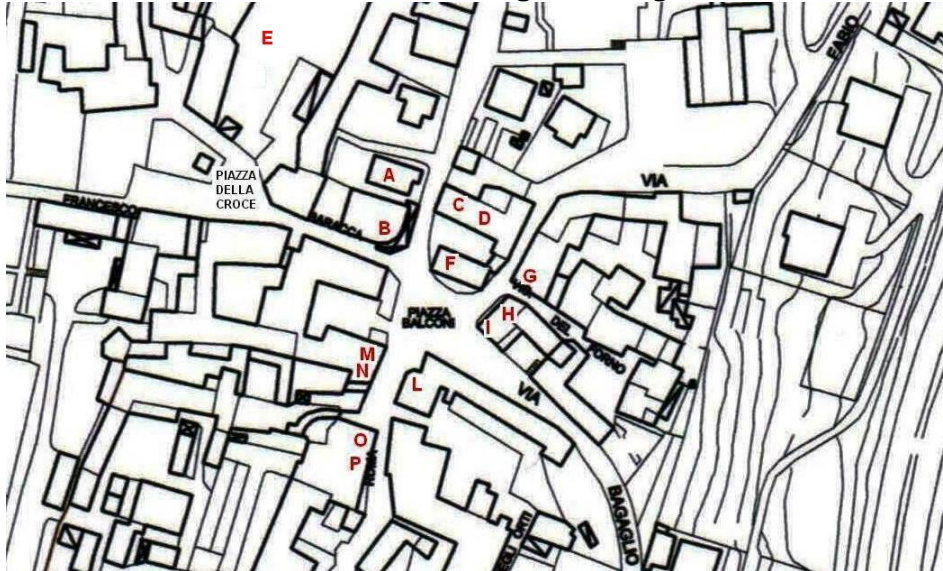
Il PdR finalizza gli interventi al miglioramento della qualità dell'edilizia residenziale, alla valorizzazione delle attività economiche esistenti, alla riconversione degli insediamenti dismessi o impropri, alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici presenti, nonché alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti quando ancora riconoscibili. Nuovi interventi di completamento vengono individuati cartograficamente o in normativa secondo limiti di dimensionamento prefissati (a differenza del PRG vigente) e, sulla base dell'ubicazione e delle dimensioni dei lotti, assoggettati a interventi diretti semplici o convenzionati con schede di indirizzo.

Assetto del Commercio al dettaglio

Il PdR attraverso l'apparato normativo inerente il commercio al dettaglio, intende salvaguardare la permanenza delle attività già esistenti all'interno del Nucleo Storico Centrale, favorendone la riqualificazione e/o la rilocalizzazione nell'ambito stesso.

A questi scopo le medie strutture di vendita di primo livello vengono ammesse esclusivamente nell'ambito dei due comparti per attività economiche che già ospitano esercizi commerciali; mentre le medie strutture di 2^a livello possono essere localizzate esclusivamente nell'ambito dell'intervento di riconversione del comparto Bai di cui al DdP. In questi ambiti la normativa prevede inoltre specifiche prescrizioni legate alla compatibilità, dal punto di vista ambientale e della mobilità, di queste strutture rispetto al tessuto insediativo in cui sono inserite, nonché una maggiorazione per gli OO.UU..

Individuazione cartografica degli esercizi commerciali esistenti



ESERCIZI COMMERCIALI E PUBBLICI NELL'AMBITO DEL NUCLEO STORICO

- A - IMMOBILIARE
- B - BAR
- C - DENTISTA
- D - PETTINATRICE
- E - MAGAZZINO EDILE
- F - PIZZERIA
- G - PANIFICIO
- H - TABACCAIO
- I - CALZOLAIO
- L - FIORISTA
- M - FARMACIA
- N - GIORNALAIO
- O - NEGOZIO ALIM. (Coop.)
- P - BAR CIRCOLO



ESERCIZI COMMERCIALI ESTERNI AL NUCLEO

- X- ABBIGLIAMENTO
- Y- VENDITA EXTRALIMENTARE LEGATA ALL'ARTIGIANATO DI SERVIZIO
(Materiali edili - serramenti pneumatici - arredo)

Comparto Produttivo

Contestualmente alla previsione di interventi di riqualificazione, soprattutto in relazione alla mobilità, per i comparti produttivi e/o misti siti di via Torino e via Milano, vengono introdotte forme di incentivazione alla rilocalizzazione di attività esistenti in sede impropria nell'ambito dei contesti a prevalente destinazione residenziale. Viene inoltre confermato a seguito dell'approvazione del P.L. l'area immediatamente a nord del comparto ex Herma (vedi punto successivo).

Riconversione di ambiti produttivi

Con l'approvazione del P.I. inerente l'ex insediamento HERMA (a nord dell'abitato lungo la S.S. 629) che ne prevede la riconversione residenziale, l'ex cotonificio BAI, ormai dismesso e incluso tra i Programma Integrati di Intervento per riconversione mista (residenza e terziario in quota minoritaria), rappresenta, per localizzazione, dimensioni e impatto ambientale, l'unico vero ambito di trasformazione previsto dal DdP e normato in via transitoria dal PdR.

Comparto Turistico-ricettivo**Campeggio ex fornace Colombo (D3.2)**

La possibilità di aumentare la soglia quantitativa per gli interventi di potenziamento delle strutture di tipo fisso in alternativa alle tende tradizionali, viene condizionata all'inserimento, nell'ambito della Convenzione vigente, di ulteriori prescrizioni inerenti il decoro ambientale delle strutture, degli accessori e degli spazi pertinenziali, nonché la monetizzazione di interventi finalizzati a migliorare l'utilizzo delle attrezzature e delle aree di fruizione pubblica del lungo lago.

Struttura ricettiva D3.1

Alla luce della particolare ubicazione, su siti lambiti e/o interessati da problematiche di ordine geologico e idrologico, e delle problematiche di piena conformità edilizia dell'insediamento, vengono previsti soli interventi di tipo manutentivo e conservativo.

Traffico e mobilità

La Superstrada Vergiate-Besozzo (SS 629) rappresenta a un tempo la principale infrastruttura per la mobilità, l'asse portante per gli insediamenti a scala sovracomunale, e il problema più acuto di vivibilità per la popolazione locale in termini di:

- discontinuità territoriale della maglia viaria locale e dei percorsi di mobilità lenta;
- impatto paesaggistico;
- inquinamento acustico e atmosferico;
- pericolosità del traffico.

Gli interventi in corso di esecuzione (riqualificazione della via Milano) quelli previsti nell'ambito dei P.I.I. e dello Studio sul Traffico redatto dall'ing. Bertona (nuovi innesti dalla S.S. 629, riqualificazione della via Torino, potenziamento della mobilità sicura in ambito urbano di origine storica) vengono naturalmente a intrecciarsi con il progetto di riqualificazione e potenziamento della S.S. 629, sviluppato dall'Amministrazione Provinciale e non ancora finanziato dall'ANAS.

L'Amministrazione Comunale (di parere contrario all'ipotesi di cui sopra, impostata su una sequenza non sistematica di innesti a 2 livelli), non intende ostacolare, dal punto di vista urbanistico, tale progetto; considerata però la soglia temporale di eventuale realizzazione, ha la necessità di proseguire l'azione di riqualificazione della viabilità secondo le linee già tracciate dallo Studio sul Traffico (sintesi allegata all'elaborato DP.O del DdP), come recepite, modificate e in parte ridimensionate già in sede di DdP. L'elaborato PR.2 riporta comunque in dettaglio, su apposito stralcio cartografico, quanto previsto dal progetto preliminare ANAS per il nodo di Mercallo.

Vengono infatti privilegiati, per i nuovi tracciati interni al tessuto centrale, le mobilità di tipo ciclo-pedonale in alternativa a quella veicolare (vedi rete di connessione tra via Filzi, percorso del Vallone, via Gerbiasco, via Garibaldi); trovano invece conferma le previsioni relative al nuovo innesto alla via Torino dalla S.S. 629, nonché la sistemazione della viabilità verso Sesto Calende (via Oriano e via Oneda) anche in relazione alle direttrici ciclabili previste dalla Provincia di Varese.

Sempre in quest'ottica viene previsto un nuova connessione ciclo-pedonale, nonché varco faunistico a livello locale, tra l'abitato e il Lago all'altezza del comparto di riconversione Ex Herma, che si aggiunge al sottopasso del Vallone che sarà oggetto di intervento di sistemazione e riqualificazione.

5. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

TESSUTO URBANIZZATO STORICO O CON ORIGINI STORICHE che, in ragione dei caratteri morfologici e tipologici di matrice storica, della riconoscibilità dell'impianto originario e della diversa datazione dei manufatti, viene distinto in due ambiti:

- **A** - Nucleo Storico Centrale;
- **B1** - Ambiti edificati di vecchio impianto.

TESSUTO URBANIZZATO DI RECENTE FORMAZIONE che, in ragione delle caratteristiche morfologiche, ambientali e del grado di densità che ha raggiunto l'edificazione, si articola nei seguenti ambiti:

- **B2** - Ambiti edificati consolidati a capacità residua; caratterizzati da tipologie edilizie di media e di bassa densità, con edifici residenziali isolati, di tipo a blocco mono o plurifamiliare.
- **B3** - Ambiti edificati consolidati saturi; caratterizzati da tipologie edilizie di tipo condominiale ad alta densità.
- **B4** - Ambiti edificati di recente impianto a disegno unitario; caratterizzati da recenti interventi edificatori ad alta densità con caratteristiche di unitarietà del complesso, comprendenti anche i P.L. adottati e/o in corso di realizzazione.
- **B5** - Ambiti edificati consolidati di valore ambientale; caratterizzati da tipologie edilizie di bassa densità, con edifici residenziali isolati e/o in linea inseriti nel contesto paesaggistico periurbano con ampie aree verdi pertinenziali.
- **B6** - Aree libere di completamento.
- **B7** - Ambiti urbani interclusi di rispetto paesaggistico; aree verdi, in genere inedificate, interne al Tessuto Urbano Consolidato, di vitale importanza per la qualità ambientale del tessuto urbanizzato.
- **D1** - Insediamenti produttivi dismessi oggetto di riconversione:
 - EX HERMA;
 - EX BAI (previsto dal DdP - normato in fase transitoria dal PdR).
- **D2** - Ambiti consolidati di insediamento delle attività economiche; parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive e terziarie che si intendono mantenere e sviluppare.
- **D3** - Insediamenti con esistenti attrezzature di tipo turistico poste sul lungo Lago:
 - Campeggio ex Fornace Colombo;
 - Insediamento ricettivo in fase di ultimazione.
- Aree verdi a filtro della viabilità sovracomunale; porzioni marginali di verde poste lungo la S.S. 629.

TESSUTO AGRORURALE E FORESTALE che, in ragione delle specifiche vocazioni in termini di produzione agricola, capacità utile ambientale, paesistica, storica e culturale, si articola nei seguenti ambiti:

E1: ambito a connotazione agricola con prevalente capacità utile produttiva;

E2: ambito a connotazione rurale non agroproduttiva, a prevalente capacità utile ecopaesistica e paesistico-percettiva;

E3: ambito a connotazione rurale non agroproduttiva, a prevalente capacità utile storico-culturale e paesistico-percettiva;

E4: ambito a connotazione rurale-forestale a prevalente capacità utile ecopaesistica ed ambientale;

E5: ambito forestale a prevalente capacità utile ecopaesistica, protettiva, paesistico-percettiva;

e nei seguenti elementi puntuali:

- Cascine con permanenze di origine rurale.
- Residenze in ambito rurale.

In tutti i tessuti sopracitati, se presenti, sono evidenziati i seguenti **BENI CULTURALI** a carattere puntuale:

- Parchi privati.
- Aree di interesse storico, artistico e/o documentario.
- Edifici di interesse storico, artistico e/o documentario.
- Visuali panoramiche da salvaguardare.

QUADRO SINOTTICO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Di seguito, in un quadro sinottico sintetico, si riportano le linee guida assunte per ciascun ambito dal punto di vista qualitativo e quantitativo, rimandando per il Nucleo storico centrale e per i dettagli di tutti gli altri ambiti alla normativa di Piano.

PARAMETRI	AMBITI									
	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	D1	D2	D3
Destinazioni d'uso										
USI RESIDENZIALI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	NO	NO
USI TERZIARI DIFFUSI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
USI PRODUTTIVI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	(V.N.)	SI	NO
USI AGRICOLI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	(V.N.)	NO	NO
<i>Uso soggetto a limitazioni</i>										
Interventi consentiti										
Mo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
Ms	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
Rc	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
Re	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
Nc	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	(V.N.)	SI	NO
Nc1 - incremento su fabb. esist.	SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
Ru	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	(V.N.)	SI	NO
Bf	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	SI
Recupero sottotetti	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	(V.N.)	SI	NO
<i>Intervento con limitazioni</i>										
Modalità di attuazione										
Intervento diretto	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Intervento diretto convenzionato	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Piano Attuativo	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
Indici e limiti di edificabilità										
If base	0,75 m ² /m ²	0,45 m ² /m ²	esist.	esist.	0,25 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²	0,025 m ² /m ²	(V.N.)	0,80 m ² /m ²	esist.
If max	0,90 m ² /m ²	0,54 m ² /m ²			0,30 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²	[V.N.]	(V.N.)	1,10 m ² /m ²	esist.
It max (vedi schede normative)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)	(V.N.)
I.base	da 20% a 50%	da 20% a 50%			da 20% a 50%			(V.N.)		
I.max	> 50%	> 50%			> 50%			(V.N.)		
Ic max	60%	40%	60%	50%	30%	60%	10%	(V.N.)	55%	esist.
Ip minimo	30%	30%	40%	40%	50%	30%	80%	(V.N.)	30%	50%
H max	7,50 o esist.	8,00	esist.	esist.	7,50	7,50 o esist.	7,50	(V.N.)	7,50	7,50
Dc minima	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	(V.N.)	5,00	5,00
Df minima	6,00	6,00	10,00	10,00	6,00	10,00	10,00	(V.N.)	10,00	10,00
Dvl minima	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	(V.N.)	10,00	10,00
Ds minima	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	(V.N.)	5,00	5,00
Soggetto a soglia massima										
<i>Soggetto a deroghe</i>										
Prescrizioni particolari	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
Limitazioni	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI
Schede specifiche	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	SI
Schede specifiche del DdP	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
(V.N.) = Vedi Normativa										

Note esplicative del Quadro sinottico

Destinazioni d'uso

Indicazione di quelle prevalenti (evidenziando quelle soggette a limitazioni) e di quelle non ammesse.

Interventi consentiti

Indicazione di quelli ammessi (evidenziando quelli soggetti a limitazioni).

Modalità attuative

Quelle previste dalla vigente legislazione.

Indici e limiti di edificabilità

Elencazione dei parametri previsti per l'ambito (evidenziando quelli soggetti a deroghe o limiti di soglia), compresi gli indici e gli incrementi base e massimi in relazione all'utilizzo di forme perequative, compensative e premiali.

Prescrizioni particolari

Indicazioni specifiche per l'attivazione di interventi che determinano un maggior impatto ambientale in relazione alla morfologia del contesto interessato, alla loro consistenza volumetrica, alla mobilità, ai parcheggi, all'uso ed alla conformazione delle spazi liberi.

Limitazioni

Aspetti specifici per il raccordo tra il PdR ed il vigente PRG in relazione ad interventi ed incrementi ammessi.

6. COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E PEREQUAZIONE

DEFINIZIONE DEI CRITERI

Si prevede di operare tramite compensazione:

- Nei casi di cessione gratuita al Comune di aree per servizi pubblici o di interesse generale a tal fine individuate (in prevalenza aree necessarie al completamento della politica di fruizione pubblica del lungo Lago) o per interventi a servizio del sistema di mobilità ciclopedonale. **Parametro di incentivazione pari 0,10 m²/m².**
- In presenza di volumi degradati o in contrasto con gli obiettivi di Piano, da riqualificare o da rimuovere, ovvero nei casi in cui (formazione di nuovi spazi e percorsi di uso pubblico) si valuta l'opportunità di operarne il trasferimento. **Parametri compensativi pari a un aumento del 20% del volume riqualificato e/o trasferito.**
- Per interventi di rilocalizzazione di attività produttive in sede impropria, con conseguente adeguamento a migliori condizioni sanitarie ed ambientali. Parametri compensativi pari a un aumento del 20% del volume esistente, con l'applicazione dell'indice massimo dell'ambito.

Si prevede di procedere per incentivi, finalizzati alla riqualificazione del territorio, nel caso di:

- Avvio del disegno strategico teso a bloccare l'espansione del bosco a carico delle aree rurali più fragili, individuabili nel vigneto, nei terrazzamenti/cigliamenti (quali ambiti urbani o periurbani di pregio paesaggistico), negli incolti e nelle praterie sottoutilizzate, tramite una perequazione comunemente definita "a distanza", caratterizzata da aree di decollo e aree di atterraggio dei diritti edificatori; in particolare attraverso l'imposizione di una potenzialità edificatoria sulle aree rurali prive di capacità utile produttiva, trasferibile nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato e/o utilizzabile per interventi sulle Residenze in ambito rurale (Rr), con parametri pari a 0,025 m²/m² (E2-E3-E4) e integrabili con l'impianto di vigneto e/o frutteto in ambito specifico (E3), fino al raggiungimento degli indici e degli incrementi massimi ammessi.
- Recupero e mantenimento a prato di incolti ed aree abbandonate in ambito agricolo a capacità utile produttiva (E1), attraverso un bonus premiale pari a 75 m³ utilizzabile *una-tantum* esclusivamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, nel rispetto degli indici massimi dei singoli ambiti; la realizzabilità di tale *bonus* consegue al mantenimento di una superficie prativa o prato/pascoliva avente estensione non inferiore a m² 2.000.
- Promozione dell'uso ottimale delle risorse naturali ed energetiche, attraverso l'incremento massimo del 15% dell'indice base e/o dell'incremento base previsti nei singoli ambiti, in sinergia con la perequazione.

I valori dei parametri di incentivazione citati sono ritenuti, al momento, realistici ed efficaci, in riferimento al quadro normativo dei singoli ambiti interessati.

La procedura perequativa interessa gli ambiti del T.U.C. con disponibilità di ulteriore edificazione, ovvero non saturi rispetto all'indice di edificabilità massimo previsto per l'ambito di appartenenza, sono inoltre ricompresi nella procedura le Residenze in ambito rurale (Rr) e l'ambito di trasformazione EX BAI previsto e normato dal DdP.

Il processo perequativo, finalizzato alla realizzazione degli obiettivi di programmazione del PGT, sarà oggetto di verifica allo scadere del limite temporale del quinquennio di validità del DdP, in rapporto alla disponibilità di diritti/crediti edificatori ed alla capacità insediativa espressa dal PGT. Date le finalità di riqualificazione paesistica, ambientale e delle caratteristiche del contesto insediativo di Mercallo, è previsto un ammontare di crediti edificatori superiore a quello di diritti edificatori.

Sono esclusi dalla procedura perequativa ma partecipano al godimento dei crediti edificatori per compensazione o per incentivazione i seguenti ambiti:

- il Nucleo Storico Centrale: oggetto di incentivi;
- gli ambiti destinati all'attività agricola produttiva;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica incluse negli ambiti interessati.

La perequazione costituisce una procedura innovativa non ancora sufficientemente sperimentata e monitorata, pertanto l'avvio della gestione del processo deve essere accompagnato da:

- uno sforzo amministrativo per allargare la partecipazione degli abitanti al processo di sviluppo urbano, attraverso la presentazione in forma semplificata dei contenuti innovativi del PGT, per favorirne la comprensione ed anticiparne l'attivazione;
- il coinvolgimento dei privati nelle iniziative pubbliche legate al perseguimento dell'interesse generale sui temi di valenza paesaggistica e ambientale.

7. ASPETTI DIMENSIONALI

Il notevole ridimensionamento della capacità edificatoria (circa 2.500 ab. – vedi tabella) rispetto a quella (3.400 ab. circa) del PRG vigente è frutto dell'impostazione che sta alla base dell'elaborazione del presente PGT e che si estrinseca nelle seguenti strategie:

- massimo contenimento del consumo di suolo agricolo, attraverso una rigida perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato;
- individuazione di un unico "ambito di trasformazione" peraltro incluso nel perimetro del T.U.C.;
- limiti quantitativi legati al dimensionamento del piano e all'assetto proprietario per quanto riguarda nuovi interventi mono e bifamiliari (in modalità diretta) nelle aree edificate consolidate a capacità residua (B2);
- individuazione cartografica puntuale dei lotti di completamento (in modalità convenzionata o a valle della S.S. 629) all'interno del T.U.C. (il PRG vigente prevedeva l'intervento di tipo Nc su tutti i lotti liberi delle aree edificate B1 e B2);
- riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di origine storica;
- contenimento degli incrementi volumetrici delle aree edificate di recente formazione (differenziate per densità, epoca, tipologia, contesto ambientale) e delle residenze in ambito rurale attraverso soglie dimensionali e limitazioni temporali;
- corretta quantificazione della capacità insediativa derivante dagli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, alla luce delle dinamiche analizzate nel periodo di attuazione del vigente PRG.

La tabella seguente illustra i dati dimensionali di tutti gli ambiti e le aree in cui è articolato il PdR e determina la capacità insediativa teorica massima, rapportata ad un arco temporale di 10 anni.

NOTE ESPLICATIVE ALLA TABELLA

Premessa

Ai fini di prevedere il dimensionamento massimo secondo proiezioni estremamente cautelative si sono utilizzati i seguenti parametri:

- per gli interventi di nuova costruzione ai sensi del PGT e per il PI del comparto ex Herma, un valore standard di 50 m²/ab (pari a 150 m³/ab);
- per gli interventi in attuazione del PRG vigente un valore medio tra quello standard di 50 m²/ab (pari a 150 m³/ab) e quello verificato nel periodo 98-2008 di 65,33 m²/ab (pari a 196 m³/ab) così calcolato:

• Interventi di completamento e ampliamento:	m ³ 28.376 (compreso PL3 e parte PI1)
• Interventi di recupero dei sottotetti:	m ³ 8.885
• Interventi con Piano di recupero	<u>m³ 7.994</u>
SOMMANO	m ³ 45.255

che rapportati all'aumento di popolazione di 230 unità avutosi tra il 1998 e il 2008 determina un valore pari a 196 m³/ab; pertanto si assume come valore medio 57,5 m²/ab (pari a 172,5 m³/ab) arrotondato per difetto.

Si è inoltre utilizzata, per gli interventi di nuova costruzione ai sensi del PGT, la capacità edificatoria massima (comprensiva degli incrementi derivanti da perequazione e adeguamento ecoenergetico).

Modalità di calcolo della capacità insediativa massima in attuazione del PRG vigente

PL1 parte	m ³ 2.305
PL2	m ³ 6.508
PL4	m ³ 15.000
PL5	m ³ 6.532
Intervento (in corso) di ricostruzione in via Mattaini:	m ³ 2.482
Interventi di completamento località Cascina Pozzi e via Canee	<u>m³ 4.256</u>
SOMMANO	m ³ 37.083

che rapportati ad un valore di 172,5 m³/ab determinano un numero di nuovi abitanti pari a **215**.

Modalità di calcolo della capacità insediativa massima per interventi in ambiti edificati del PdR

Vani catastali residenziali censiti al 31.12.2008:

4.824 (si utilizza questi dati in quanto più affidabili rispetto a quelli del censimento, ormai datati).

Rapporto vani catastali/abitanti: $4824/1811 = 2,66$ vani/abitante

Interventi di completamento e ampliamento eseguiti ai sensi del PRG vigente (al netto del PL3 e di parte del PL1): $m^3 28.376 - (2.962+3.048) = m^3 22.366$; l'incidenza degli interventi di completamento ammonta a $m^3 19.200$, pertanto la quota derivante da ampliamenti è pari a $m^3 3.166$. Se a questi sommiamo la volumetria derivante dal recupero dei sottotetti ($m^3 8.885$) otteniamo un valore complessivo di $m^3 12.051$ corrispondenti a 61 abitanti (con parametro pari a $196 m^3/ab$) e 162 vani con un incremento di circa il 3,8% rispetto ai dati del 1998. Si tenga conto che il PRG vigente prevedeva nelle aree edificate un indice max di 1,5 (B2) o un incremento medio del 20% nelle altre zone B, nonché una possibilità di incremento sino a $150 m^3$ per le residenze in area agricola.

Per quanto concerne il dimensionamento dell'incremento derivante dalle possibilità previste dal PGT nell'ambito delle aree edificate, tenendo conto:

- della diversa impostazione che prevede comunque un incremento massimo;
- della diversa articolazione degli ambiti con individuazione di quelli ormai saturi, di quelli a recente impianto e degli interventi di nuova costruzione realizzati ai sensi del PRG vigente;
- della ormai ridotta capacità di intervento nell'ambito del nucleo storico centrale;
- della ridotta capacità di incremento per le residenze in ambito rurale (gli incrementi vanno calcolati al netto di quelli già realizzati);

viene stimato in 115 abitanti. Tale dato corrisponde a un incremento di oltre il 10% sul numero complessivo dei vani catastali (3040) relativo agli ambiti in cui sono ammessi gli incrementi.

A questo valore vanno inoltre aggiunti, come indicato in tabella, 60 abitanti quale **quota massima** per interventi su lotti liberi nell'ambito B2, 22 abitanti per ambiti specifici (B1.1 e B2.1), 10 abitanti per il Piano di Recupero di Piazza della Croce, per un totale complessivo di 207 unità.

8. TABELLA DEI DATI DIMENSIONALI E DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

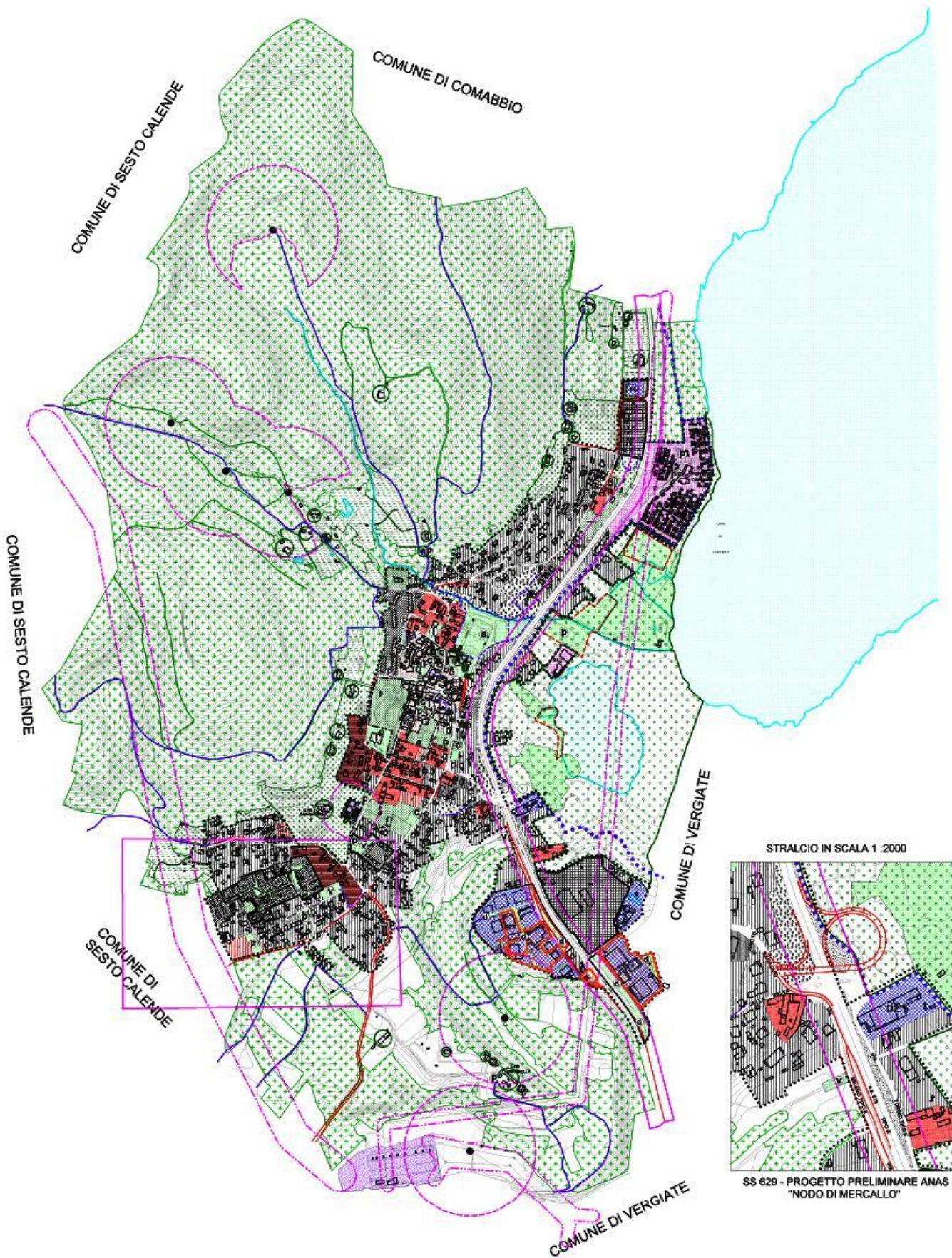
TABELLA DEI DATI DIMENSIONALI												
Ambito	Superficie	Superficie	% max Residenza	Indice min	Indice max	Sc min	Sc max	Saldo	Slp min	Slp max	Saldo	Slp compensative
A	30.046,90											
B1	54.272,40											
B1.1		1.391,00							900,00	900,00		
B2	324.500,00											
B2.1		1.960,00										
										200,00		
B3	4.509,70											
B4	60.277,70											
B5	27.850,70											
B6.1	860,00	860,00		0,200					172,00			
B6.1	1.510,00				0,24					206,40		
B6.2	4.432,00	4.432,00							1.221,00	1.221,00		
B6.3	5.320,00	5.320,00		0,200					1.064,00			
B6.3					0,24					1.276,80		
B6.4	870,00	870,00		0,200					174,00			
B6.4					0,24					208,80		
B7	22.718,00	22.718,00		0,025								567,95
D1	60.206,80	60.206,80										
D1A	12.970,00											
D1B (Bai)	47.200,00	47.200,00	0,75	0,120					4.248,00			
D1B (Bai)			0,75		0,15					5.310,00		
D2	76.770,00											
D2.1		4.306,90		0,400		1.722,76						
D2.1					0,55		2.368,80					
D2.2		3.942,00		0,400		1.576,80						
D2.2					0,55		2.168,10					
D2.3		41.610,00		0,400		16.644,00						
D2.3					0,55		22.885,50					
D2.4		19.881,00		0,400		7.952,40						
D2.4					0,55		10.934,55					
D3	66.496,00											
Parchi Privati	45.466,10											
Aree storiche	21.199,80											
E1	291.977,00											
E2 netto pert.	110.000,00			0,025								2.750,00
E3 netto pert.	90.000,00			0,025								2.250,00
E3 vig./frutt.	450,00			5,000								2.250,00
E4	235.738,00			0,013								2.946,73
E5	2.782.187,00											
Aree Servizi	183.871,00											
Aree servizi in	33.070,00			0,100								3.307,00
Impianti urbani	39.888,50											
Aree filtro	15.160,80											
TOTALI	4.649.818,40					27.895,96	38.356,95	10.460,99	7.779,00	9.323,00	1.544,00	14.071,68
CALCOLO DELLA CAPACITA' MASSIMA INSEDIATIVA DEL PGT												
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA AMBITO DI TRASFORMAZIONE DdP EX BAI								5.310,00	mq/ab	50,00	abitanti	106,00
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA PER INTERVENTI IN AMBITI EDIFICATI del PdR											115,00	Vedi note esplicative
CAPACITA' INSEDIATIVA MAX AMBITI A CAPACITA' RESIDUA PER INTERVENTI Nc del PdR								3.000,00	50,00	50,00	60,00	
CAPACITA' INSEDIATIVA MAX AMBITI DI COMPLETAMENTO del PdR								2.913,00	50,00	50,00	58,00	
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA AMBITI EDIFICATI SPECIFICI del PdR								1.100,00	50,00	50,00	22,00	
CAPACITA' INSEDIATIVA COMPARTO PIAZZA DELLA CROCE								500,00			10,00	
CAPACITA' INSEDIATIVA IN ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE											215,00	Vedi note esplicative
CAPACITA' INSEDIATIVA IN ATTUAZIONE DEL PI APPROVATO (EX HERMA)								4.000,00	50,00	50,00	80,00	
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.2008											1.811,00	
TOTALE											2.477,00	Arrotondata 2.500

9. TABELLA PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO DI INERTI DEL PIANO

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI INERTI DEL PIANO *coefficienti di cui al Piano Cave della Provincia di varese					volumetria	coefficiente*	quantità (mc)
EDILIZIA RESIDENZIALE							
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA AMBITO DI TRASFORMAZIONE DdP EX BAI		5.314,00	3,00		15.942,00	0,32	5.101,44
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA PER INTERVENTI IN AMBITI EDIFICATI del PdR		120,00	172,50		20.700,00	0,33	6.831,00
CAPACITA' INSEDIATIVA MAX AMBITI A CAPACITA' RESIDUA PER INTERVENTI Nc del PdR		3.000,00	3,00		9.000,00	0,34	3.060,00
CAPACITA' INSEDIATIVA MAX AMBITI DI COMPLETAMENTO del PdR		2.922,00	3,00		8.766,00	0,32	2.805,12
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA AMBITI EDIFICATI SPECIFICI del PdR		1.100,00	3,00		3.300,00	0,32	1.056,00
CAPACITA' INSEDIATIVA COMPARTO PIAZZA DELLA CROCE		500,00	3,00		1.500,00	0,32	480,00
CAPACITA' INSEDIATIVA IN ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE		213,00	172,50		36.742,50	0,33	12.125,03
CAPACITA' INSEDIATIVA IN ATTUAZIONE DEL PI APPROVATO (EX HERMA)		4.000,00	3,00		12.000,00	0,32	3.840,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE					107.950,50	0,15	16.192,58
EDILIZIA NON RESIDENZIALE							
INCREMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITI D2		10.460,99	5,00		52.304,95	0,18	9.414,89
POTENZIALITA' TERZIARIA PdR Piazza della Croce		1.100,00	3,00		3.300,00	0,23	759,00
POTENZIALITA' TERZIARIA COMPARTO D1B (ex BAI)		1.770,00	3,00		5.310,00	0,23	1.221,30
AGRICOLTURA ED ALTRE DESTINAZIONI					5.000,00	0,23	1.150,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE EDILIZIA NON RESIDENZIALE					65.914,95	0,20	13.182,99
TOTALE							77.219,34

10. ELABORATO PR.2 – ARTICOLAZIONE GENERALE DEL TERRITORIO

LEGENDA		
	T.U.C.	PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
	NUCLEO STORICO CENTRALE - A -	
	AMBITI EDIFICATI DI VECCHIO IMPIANTO - B1 -	
	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A CAPACITA' RESIDUA - B2 -	
	AMBITI EDIFICATI DI RECENTE IMPIANTO A DISEGNO UNITARIO - B4 -	
	AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI DI VALORE AMBIENTALE - B5 -	PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI CUI AL P.R.G. VIENTE APPROVATO IN CORSO DI REALIZZAZIONE
	AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO - B6 -	
	AMBITI URBANI INTERCLUSI DI VALORE PAESAGISTICO - B7 -	SOGGETTE A CONVENZIONAMENTO
	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DISMESSI OGGETTO DI RICONVERSIONE - D1 -	
	AMBITI CONSOLIDATI DI INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE - D2 -	AREE VERDI A FILTRO DELLA VIABILITA' SOVRACOMUNALE
	INSEDIAMENTI CON ESISTENTI ATTREZZATURE DI TIPO TURISTICO - D3 -	
	PARCHI PRIVATI	EX HERMA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO APPROVATO
	AREE DI INTERESSE STORICO E/O DOCUMENTARIO	
	AMBITI AGRICOLI - E1 -	EX COTONIFICIO B4 AMBITO PREVISTO E NORMATO DAL DOCUMENTO DI PIANO
	AMBITI AGRICOLI - E2 -	
	AMBITI AGRICOLI - E3 -	COMPARTI DI INTERVENTO
	CASONE CON PERMANENZE DI ORIGINE RURALE	
	AMBITO RURALE FORESTALE - E4 -	PROGRAMMI DI INTERVENTO APPROVATI
	AMBITI FORESTALI - E5 -	
	AREE PER SERVIZI	PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO
	AREE PER SERVIZI IN MODALITA' PEREQUATIVA	
	IMPIANTI URBANI	CAMPEGGIO
	ATTREZZATURE SCOLASTICHE	
	ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO
	ATTREZZATURE RELIGIOSE	
	ATTREZZATURE SPORTIVE	IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D. Lgs. 42/2004
	AREE VERDI E ATTREZZATURE RICREATIVE	
	PARCHeggi	A CONNOTAZIONE AGRICOLA CON PREVALENTE CAPACITA' UTILE PRODUTTIVA
	A SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' ECONOMICHE	
	NUOVA VIABILITA'	A CONNOTAZIONE RURALE NON AGROPRODUTTIVA A PREVALENTE CAPACITA' UTILE ECOPAESISTICA E PAESISTICO-PERCETTIVA
	PISTA CICLABILE DEI LAGHI	A CONNOTAZIONE RURALE NON AGROPRODUTTIVA A PREVALENTE CAPACITA' UTILE STORICO-CULTURALE E PAESISTICO-PERCETTIVA
	NUOVI PERCORSI PEDONALI E/O CICLABILI	
	PERCORSI CICLO-PEDONALI ESISTENTI E/O DA VALORIZZARE	RESIDENZE IN AMBITO RURALE
	VIABILITA' ESISTENTE	
	FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE	A CONNOTAZIONE RURALE-FORESTALE A PREVALENTE CAPACITA' UTILE ECOPAESISTICA ED AMBIENTALE
	FASCIA DI RISPETTO DI POZZI E SCORGENTI	A PREVALENTE CAPACITA' UTILE ECOPAESISTICA PROTETTIVA E PAESISTICO-PERCETTIVA
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	
	FASCIA DI RISPETTO STATALE 629	VIGNETO TESTIMONIALE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	VISUALI PANORAMICHE DA SALVAGUARDARE
	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	AREA AD ALTO RISCHIO ARCHEOLOGICO



SS 629 - PROGETTO PRELIMINARE ANAS "NODO DI MERCALLO"

11. ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DELLE REGOLE

Elaborato PR.1

Inquadramento sovracomunale delle previsioni di Piano - scala 1: 10.000

Elaborato PR.2

Articolazione generale del territorio Comunale - scala 1: 5.000

Elaborato PR.3a

Ambiti ed Aree di Piano - territorio urbanizzato- scala 1: 2.000

Elaborato PR.3b

Ambiti ed Aree di Piano - territorio urbanizzato- scala 1: 2.000

Elaborato PR.4a

Fattibilità geologica su articolazione generale del territorio comunale - scala 1: 5.000

Elaborato PR.4b

Componente sismica su articolazione generale del territorio comunale - scala 1: 5.000

Elaborato PR.4c

Vincoli su articolazione generale del territorio comunale - scala 1: 5.000

Elaborato PR.4d

Ambiti P.T.C.P. (rete ecologica ed aree agricole)

su articolazione generale del territorio comunale - scala 1: 5.000

Elaborato PR.5

Nucleo storico centrale

Classificazione dei fabbricati esistenti in rapporto agli interventi consentiti - scala 1: 1.000