

Comune di Mezzegra
(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

A0[■]

Progettazione urbanistica:

aprile 2010

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

con

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 30.09.2009 n°. 25
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	P.D. 25.02.2010 n. 9685
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 19.03.2010 n°. 3

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

INDICE

0 INTRODUZIONE (*Adozione Atti P.G.T.*)

IL GOVERNO DEL TERRITORIO

MEZZEGRA – LE ORIGINI E IL PASSATO

1 ORIENTAMENTI INIZIALI (*1^a Conferenza di Valutazione*)

PREMESSE

QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI

LINEE PROGRAMMATICHE

COMPENSAZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

2 PROPOSTA (*2^a Conferenza di Valutazione*)

PERCORSO METODOLOGICO

FASE RICOGNITIVA - CONOSCITIVA

FASE PROGRAMMATORIA

DETERMINAZIONE OBIETTIVI

BENI DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE E PAESAGGISTICO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE

P.T.C.P. E D.d.P.

3 PROGETTO (*Adozione Atti P.G.T.*)

I CONTRIBUTI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (R.F.) E DI
TRASFORMAZIONE (AT): INDICAZIONI DEFINITIVE

CONCLUSIONI

4 ALLEGATI

0 - INTRODUZIONE

0.1 IL GOVERNO DEL TERRITORIO

L'art. 117 della Carta Costituzionale come modificato dalla Legge n° 3/2001 ha in particolare sostituito il termine "urbanistica" con la locuzione "Governo del Territorio".

In attuazione di tale assunto, peraltro sulla scorta di alcune anticipazioni legislative regionali già efficaci, le più recenti proposte di riforma della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/42 e s.m.i., ne hanno fissato i principi fondamentali, da cui si evince che il Governo del Territorio "comprende l'urbanistica, l'edilizia, l'insieme dei programmi infrastrutturali, la difesa del suolo, la tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, nonché la cura degli interessi pubblici funzionalmente collegati a tali materie".¹

Attesi i compiti e le funzioni dello Stato vi compaiono inoltre la ripartizione delle competenze fra Enti Pubblici Territoriali, dove, ispirandosi ai principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, secondo il criterio prioritario della responsabilità, "Il Comune è l'Ente preposto alla pianificazione urbanistica ed è il soggetto primario titolare delle funzioni di Governo del Territorio". Entro questo scenario, ai fini di promuovere ed assicurare il costante coinvolgimento dei cittadini "le funzioni amministrative sono esercitate in maniera semplificata, prioritariamente mediante l'adozione di atti negoziali in luogo di atti autorizzativi" ai cui procedimenti di formazione deve essere riconosciuto il diritto di partecipazione dei cittadini stessi.

Nel rispetto di tali principi la Regione Lombardia, come sopra accennato, ha percorso la riforma urbanistica di competenza territoriale, promulgando la Legge 11.03.2005 n° 12 "per il Governo del Territorio" poi successivamente modificata ed integrata sino al testo coordinato vigente.

Ne rileva sottolineare come l'articolazione attuativa pur prevedendo il livello strutturale, privo di efficacia conformativa della proprietà, e quello operativo che viceversa disciplina il regime giuridico dei suoli ai sensi dell'art. 42 della Costituzione, abbia introdotto una terza componente, più propriamente rivolta alla città pubblica.

Infatti a mente dell'art. 7 pari legge il Piano di Governo del Territorio, P.G.T., è identificato dei seguenti dati:

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| a) | Il Documento di Piano | <u>Programmatico</u> - non conformativo |
| b) | Il Piano dei Servizi | <u>Strutturale</u> - prescrittivo solo per le aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale |
| c) | Il Piano delle Regole | <u>Operativo</u> - conformativo |

In conformità alle prescrizioni della L.R. 12/05 cit., relativamente al Territorio Lariano Comasco, l'Amministrazione Provinciale ha elaborato ed approvato il proprio Piano di Coordinamento (P.T.C.P.) con D.C.P. 2.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n°38).

Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 pari legge e della NTA del P.T.C.P. stesso, i P.G.T. ne sono assoggettati alla valutazione di compatibilità, concernente "l'accertamento dell'idoneità dell'atto" (P.G.T. oggetto di valutazione) ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti".

A seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito della D.C.C. 30.09.09 n°. 25 di adozione del P.G.T. stesso, tale procedimento è stato attivato con lettera provinciale 9.11.09 n°. 52816: il confronto interistituzionale si è concretizzato nell'incontro dell'1.02.10, cui ha fatto seguito il Provvedimento Dirigenziale di Compatibilità 25.02.10 n°. 9685. Poiché essa è stata attestata a

¹ Progetto di Legge 153/05

condizione del recepimento di prescrizioni, il Consiglio Comunale di Mezzegra ha approvato il P.G.T., adeguandolo ai sensi dell'art. 13 settimo comma L.R. 12/05 cit. e nel contempo detta deliberazione ha assunto le proprie determinazioni sulle osservazioni pervenute apportando agli elaborati adottati le modificazioni conseguenti al loro parziale o totale accoglimento, come riportato nelle tavole R2.1.O.C. e R2.2.O.C. del Piano delle Regole.

Il presente documento pertanto rappresenta l'edizione definitiva della relazione del Documento di Piano comprese le interrelazioni connesse alle altre componenti del Governo del Territorio.

0.2 MEZZEGRA - LE ORIGINI ED IL PASSATO

La successiva descrizione è tratta dal documento “Rapporto Sintetico” del PISL.

Insedimento antichissimo, fu abitato dai Celti e poi dai Romani.

A fine anni Settanta sono state scoperte due tombe romane nella frazione Intignano del vicino comune di Tremezzo, e risale al 1912 il ritrovamento di un pavimento a mosaico del quinto secolo sempre a Tremezzo. Si trovava invece inserita in un muro sul sentiero che da Bonzanigo porta alla frazione Viano, una pietra da costruzione romana riutilizzata nel Medio Evo probabilmente come base di una colonna nell'antica chiesa romanica con l'abside rivolta ad est, venuta alla luce durante lavori di restauro nella parrocchiale di Mezzegra.

Mezzegra parteggiò per Milano nella guerra tra questa città e la vicina Como e fu coinvolto nella lotta tra guelfi e ghibellini. Lucia Pini, in un'attenta ricerca sull'area della Tremezzina, ricorda come in particolare Mezzegra ebbe un momento di risonanza europea nel Seicento e nel Settecento, quando i mercanti partiti soprattutto dalla frazione di Bonzanigo, ma anche da Azzano, come semplici venditori di limoni e altri prodotti locali, si sparsero per tutta l'Europa dove aprirono empori in città come Francoforte, Lipsia, Vienna, Monaco di Baviera, Strasburgo, Landau, Basilea, e si insediarono nelle città portuali di Amsterdam e Rotterdam per comprarvi le merci portate dalla Compagnia delle Indie Olandesi, smistandole poi nei negozi dei loro soci compaesani nelle città europee, per essere vendute al dettaglio. Questi mercanti, fornitori dei principi elettori tedeschi, ai quali spesso prestavano denaro, si imparentarono con l'aristocrazia e raggiunsero posizioni politiche di alto livello.

Nel loro paese d'origine fecero edificare grandiosi palazzi di rappresentanza, dove lasciavano le loro famiglie e ritornavano ad intervalli regolari, tra un soggiorno e l'altro all'estero, oppure in viaggi d'affari verso Milano o Genova.

Questi palazzi si trovano soprattutto nel centro storico di Bonzanigo uno dei più interessanti e meglio conservati della zona del lago. Sono edifici costruiti sulla roccia comunicanti tra loro, o comunque vicini, tutti appartenuti nel passato a vari rami della famiglia Brentano (Cimaroli, Monticelli, Riati), di cui spiccava lo stemma al centro (staccato in epoche successive e andato perduto), e formano un complesso architettonico caratteristico, per le arcate, gli acciottolati, le vie interne e gli affreschi nelle nicchie (purtroppo in cattivo stato di conservazione), che ricrea, per chi lo percorre, l'atmosfera di un borgo d'altri tempi. Ne fa parte anche una grotta in mosaico rustico di sassolini colorati con motivi di ispirazione mitologica risalente a fine Seicento,

con uno stemma Brentano corroso da un'infiltrazione d'acqua.

I personaggi che li abitarono, presero parte attiva alla storia europea, come i vari generali della famiglia Brentano Cimaroli, combattenti per l'imperatrice Maria Teresa d'Austria dalla quale ebbero titoli ed onorificenze, e Pietro Monticelli commerciante e banchiere a Vienna. Mercanti Brentano, stabiliti a Francoforte conobbero e frequentarono il poeta Goethe ed il musicista Beethoven.

Non mancarono neppure i rapporti con i turchi, allora terrore dell'Europa cristiana, testimoniati dalle inferriate alle finestre nella corte interna tra due palazzi, aperta al pubblico passaggio. Le inferriate caratterizzate da elaborate decorazioni, ancora integre, ma in cattivo stato, sembrerebbero ricalcare quelle di un harem turco.

La chiesa parrocchiale in maestosa posizione centrale, edificata con larghezza di mezzi, nel momento di massimo splendore (1724) da queste famiglie di mercanti locali, che vi fecero erigere all'interno altari a colonne tortili in pregiato marmo nero, paliotti intarsiati, statue e tele del periodo, fu affrescata dal pittore

Giulio Quaglio, e se non allo stesso pittore, sono attribuibili alla sua scuola gli affreschi nei palazzi Brentano Riati (oggi Rosati), nel palazzo detto del Vescovo (palazzo Brentano), e nel palazzo del municipio (altro palazzo Brentano). Nell'ambiente dell'antica chiesa romanica, attiguo alla parrocchiale, sono visibili affreschi e conservati antichissimi reliquiari, oltre ad un maestoso altare in legno intagliato e dorato, con statue raffiguranti scene della vita di Cristo.

Tra gli affreschi nei palazzi, illustranti avvenimenti biblici o ispirati alla mitologia classica, se ne trova uno in particolare nel palazzo comunale, che descrive un fatto realmente accaduto, lasciando una testimonianza figurata degli abitanti dell'epoca, quando ancora signori in vestaglie di seta e parrucche incipriate, passeggiavano a cavallo accompagnati dai servi, prima che il vento impetuoso della rivoluzione francese li spazzasse via definitivamente.

Altri affreschi raffiguranti la Madonna del Carmine, di cui l'antica confraternita parrocchiale porta il nome (caso quasi unico, infatti le confraternite dei paesi circostanti sono intitolate al SS Sacramento e al S. Rosario), si rovano nel palazzo di Giulia Brentano Mezzegra nella frazione che dà il nome al comune e in una nicchia ad Azzano.

Va osservato che l'abbandono di questi palazzi da parte degli antichi proprietari, ormai stabiliti all'estero, causò il loro declino ed il declassamento a case coloniche, con il ritorno a misere condizioni di vita degli abitanti che emigrarono in massa nelle Americhe. In tempi recenti, furono divisi in diversi appartamenti divenendo dei condomini, e solo in qualche caso appartengono ancora ai discendenti degli antichi proprietari.

Dalla seconda metà dell'Ottocento fino alla prima guerra mondiale, la zona della Tremezzina godette di un momento di grande sviluppo turistico, di cui beneficiò anche Mezzegra con la costruzione di qualche albergo e di ville signorili, con l'arrivo di villeggianti italiani e stranieri (soprattutto inglesi e nordamericani), attratti dalle bellezze naturali di questi luoghi.

Vi soggiornarono personaggi famosi alla ricerca di un ambiente tranquillo e sereno che potesse sollevarli dalle preoccupazioni quotidiane.

Il paese tornò alla ribalta nella storia recente come luogo in cui si svolsero fatti politici tragicamente importanti. Catturati a Musso, Mussolini e la Petacci vi trascorsero l'ultima notte in casa dei De Maria prima di essere fucilati davanti al cancello di Villa Belmonte il 28 aprile 1945.

1 - ORIENTAMENTI INIZIALI

1.1 PREMESSE

A- COORDINATE IDENTIFICATIVE

1-	SUPERFICIE TERRITORIALE	Kmq 3,41
2-	ALTEZZA m/s.l.m.	min. 201,00 max 1.700,00
3-	COERENZE	Nord Grandola e Uniti Est Tremezzo Sud-est Tremezzo Sud-Ovest Lenno Ovest Lenno
4-	DISTANZA DAL CAPOLUOGO	Km 28
5-	FRAZIONI PRINCIPALI	Azzano, Bonzanigo, Mezzegra, Giulino e Pola
6-	COMUNITA' MONTANA	Lario-intelvedere
7-	UNIONE DEI COMUNI	Tremezzina
8-	ISTRUZIONE, CULTURA E SPORT	Scuola Materna Scuola Elementare a Tremezzo Scuola Media a Tremezzo Biblioteca Comunale Centro polifunzionale Parco comunale Centro sportivo parrocchiale
9-	DIOCESI	Como
10-	UFFICI FINANZIARI ED ERARIALI	Menaggio
11-	STAZIONE DEI CARABINIERI	Lenno
12-	COMPAGNIA GUARDIA DI FINANZA	Menaggio
13-	INFRASTRUTTURE DI INTERESSE	

	SOVRACOMUNALE	S.S. n°. 340 “Regina”	
14-	CORSI D’ACQUA PRINCIPALI	Torrenti Azzano, Pola e Bolvedro	
15-	POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31.12.08 1.034 ab.	
16-	LINEE DI PUBBLICO TRASPORTO STRADALE		
	STRADALE	Linea C10	Como – Menaggio - Colico
	LACUALE	CA1 (Aliscafo)	Como - Colico
	(Pontile di Lenno/Pontile di Tremezzo)	CB1 (Battello)	Como - Colico
17-	POLIZIA URBANA	Unione Comuni Tremezzina a Lenno	
18-	VIGILI DEL FUOCO	Menaggio	
19-	SANITA’ E ASSISTENZA	Ambulatorio, cooperativa Azalea, Ritrovo anziani	
20-	ASL	Menaggio	
21-	ACQUEDOTTO	Comunale	
22-	FOGNATURA	Depuratore consortile	
23-	PIAZZOLA ECOLOGICA	Comunale	
24-	ASSOCIAZIONI	Sì	
25-	UFFICIO POSTALE	Sì	
26-	ISTITUTI DI CREDITO	No	
27-	FARMACIA	No	
28-	ECONOMIA		
	TURISMO	Esercizi alberghieri	2
	ATTIVITA’ PRODUTTIVE	Unità locali	20
		Addetti	46
	ATTIVITA’ COMMERCIALI	Unità locali	18
		Addetti	46
	ALTRE	Unità locali	26
		Addetti	53

B- SITUAZIONE URBANISTICA

* P.R.U.G. Vigente	D.G.R. 29.03.06 n° 8/2253
* P.T.P.R. Ambiti di elevata naturalità oltre l’isoipsa di m. s.l.m. 1.000	D.C.R. 06.03.01 n° VII/197
* P.T.C.P. (B.U.R.L. 20.09.06 n° 38-Rete ecologica)	D.C.P. 2.08.06 n° 59

C- ATTI PRELIMINARI

* Avvio del procedimento	Avviso 04.10.2005
* Determine R.S.T. d'incarico per formazione P.G.T.	14.10.2005 n° 94 15.09.2006 n° 80
* Avvio procedimento V.A.S.	D.G.C. 20.09.07 n° 50
* Determina R.S.T. d'incarico per apprestamento V.A.S.	D.G.C. 20.09.07 n° 49
* Individuazione autorità competente per la V.A.S.	D.G.C. 6.03.08 n° 13

1.2- QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI

La L.R. 11.03.05 n° 12 “ Legge per il Governo del Territorio” entrata in vigore il 31.03.2005 e successivamente integrata e modificata (L.R. 20/05, L.R. 06/06, L.R. 12/06, L.R. 24/07, L.R. 04/08, L.R. 05/09 L.R. 07/10), costituisce il nuovo Testo Unico regionale per l’ urbanistica, l’edilizia e la sostenibilità ambientale configurando un rinnovato sistema di pianificazione territoriale. Tenuto conto degli adempimenti cui la regione ha ottemperato per definire indirizzi, criteri e modalità utili alla redazione degli atti costituenti il nuovo strumento urbanistico comunale, il Comune di Mezzegra ne ha attivato, ai sensi dell’art. 26 pari legge, l’avvio del procedimento di adeguamento del P.R.U.G. secondo le incombenze prima elencate.

Come si evince dai contenuti del Disciplinare d’Incarico, il P.G.T. definisce l’assetto dell’intero territorio comunale attraverso le seguenti componenti, rispettivamente riscontrate negli artt. 8, 9 e 10 L.R. 12/05 cit., come richiamati dall’art. 10 bis “ Disposizioni speciali per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti” aggiunto con la L.R. 14.03.08 n°. 4:

- a. Il Documento di Piano
- b. Il Piano dei Servizi
- c. Il Piano delle Regole

Entro un disegno unitario di pianificazione (par. 1.3 D.G.R. 29.12.05 n° 8/1681 “Modalità per la Pianificazione Comunale”) esse interpretano la fase programmatica, quella strutturale e quella operativa del processo, dove gli obiettivi strategici di sviluppo e di tutela del patrimonio comunale, attraverso l’individuazione della “ città pubblica”, intesa come sistema organico di servizi e reti infrastrutturali, devono dotarsi di adeguate regole d’intervento per meglio coinvolgere le risorse territoriali disponibili, pubbliche e private, verso indirizzi attuativi ampiamente condivisi e compatibili con il P.T.C.P. vigente, verificandone la sostenibilità ambientale e la qualità paesistica nel contesto previsionale complessivo.

Più in particolare il P.G.T. si pone come strumento complesso, di cui i succitati momenti rappresentano la articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Le direttive e gli scenari territoriali costruiti a partire dal quadro conoscitivo a corredo del Documento di Piano debbono essere coerentemente garantiti e tradotti dal Piano delle Regole in termini regolamentativi delle azioni operative, nonché rivolti alle attrezzature pubbliche o di interesse generale nel contesto del Piano dei Servizi, incentivando le dovute e reciproche sinergie di riequilibrio territoriale fra le varie tipologie insediative e di protezione naturale.

Tenuto conto che Mezzegra è già munito di Piano dei Servizi, ancorché apprestato ai sensi della L.R. 01/01 nel contesto del P.R.U.G. vigente, sotto il profilo metodologico e contenutistico sarà necessario consolidarne il grado di rispondenza agli standard prestazionali delineati dal

sopravvenuto scenario cui ricondurre la pianificazione territoriale, promuovendo, se del caso, le dovute integrazioni delle dotazioni globali a valenza pubblica ai fini di una ulteriore verifica della loro razionale distribuzione sul territorio comunale, in termini di fruibilità, accessibilità e fattibilità.

L'identificazione di Comune di interesse ricettivo determina altresì l'incombenza di monitorare i suddetti obiettivi anche sui fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante che quotidianamente gravita sul sistema urbanizzativo locale, per motivi di soggiorno e turismo suscitandone, ove necessario la previsione di componenti aggiuntive, ai fini di una ospitalità sempre più qualificata.

Inoltre tale organigramma si è già confrontato con i suggerimenti e le proposte presentate da cittadini singoli o associati a seguito dell'emanazione del pubblico avviso di avvio del procedimento per la formazione degli Atti di P.G.T.

Si farà carico altresì di acquisire, tramite consultazioni, il parere delle parti sociali ed economiche prima dell'adozione degli atti medesimi, nel quadro della conduzione del processo partecipativo congrua con la struttura socio-economica locale e sovralocale.

A tale proposito, sino dalla fase programmatica del Documento di Piano è stata attivata e condotta la Valutazione Ambientale Strategica con l'intento di garantire un fattivo rapporto dialettico fra i due processi (pianificatorio e valutativo) affinché la nascente stretta integrazione e complementarietà possa assicurare una effettiva sostenibilità ambientale alle scelte di Piano, monitorandone alla fase attuativa e gestionale, gli impatti significativi sull'ambiente stesso ed introducendo, se del caso, le opportune mitigazioni- correttivi. (direttiva CE 2001/42; D.Lgs. 152/06; D.G.R. 22.12.05 n°. 8/1563, D.C.R. 13.03.07 n°. 8/351, D.G.R. 27.12.2007 n°. 8/6420).

1.3 LINEE PROGRAMMATICHE

L'azione politico/amministrativa riconducibile al mandato in essere si fonda innanzi tutto sui contenuti dell'art. 3, secondo comma D.Lgs. 267/2000 " il Comune è l'Ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo".

Tuttavia l'appartenenza all'Unione dei Comuni della Tremezzina pone con rinnovato impegno il ruolo di Mezzegra in tale compendio territoriale quale segmento strategico di iniziative relazionali ed occasioni di scambio socio-economico e culturale, ai fini di favorire la crescita delle popolazioni coinvolte coniugata alla riqualificazione delle peculiarità proprie dell'identificazione storica ed all'ottimizzazione e salvaguardia delle risorse paesistiche ed ambientali.

Lo scenario cui commisurare orientamenti e scelte è quello della sostenibilità e della compatibilità.

Sotto questo profilo il nodo principale è rappresentato dalla risoluzione dell'attuale assetto infrastrutturale imperniato sul tracciato della S.S. n°. 340 e sulle connessioni ivi esercitate dalla maglia stradale urbana, segnatamente via XXIV Maggio e viale delle Rimembranze.

Dall'esito della soluzione progettuale alternativa (attualmente in fase di studio di fattibilità) e soprattutto dalla tempistica esecutiva dipende la reale possibilità di ricucire le varie componenti insediative e l'intero sistema dei rapporti e delle reciprocità fruttive anche di dimensione sovracomunale.

Infatti l'intervento in corso di esecuzione lungo il tratto Lenno-Mezzegra della S.S. stessa, si configura come mera opera di rettifica viabilistica per assicurare ai flussi di transito anche pedonali migliori condizioni di fluidità e sicurezza.

D'altro canto il tratto decorrente dall'hotel S. Giorgio, coincide con il percorso della Greenway esistente e già in esercizio.

La nuova concezione di "Governo del territorio" (in luogo della tradizionale "disciplina urbanistica") introdotta dalla L.R. 12/05 cit., ha peraltro ufficialmente riconosciuto la componente ambientale quale parte sostanziale del processo di pianificazione.

Ne deriva che, sulla scorta delle prescrizioni sovraordinate impresses in materia dal P.T.C.P. (rete ecologica articolata nelle tipologie di tutela progressivamente elevata: sorgenti biodiversità, massima naturalità), i limiti di espansione della superficie urbanizzata debbano innanzi tutto discendere da tale scenario, tenuto debitamente conto del consumo di suolo connesso al P.R.U.G. vigente (17,64%) nonché del relativo indice, come calcolati applicando il disposto dell' art. 38 NTA del P.T.C.P. cit. ("sostenibilità insediativa"). (**all. A**).

Inoltre questi limiti, a prescindere dalle potenzialità certificate, (mq. 7822 da potersi utilizzare nelle zone di rete ecologica) debbono confrontarsi con lo stato di attuazione del P.R.U.G. stesso, con le condizioni urbanizzative primarie e secondarie connesse al sistema della cosiddetta "città pubblica, con il livello attrattivo che il settore turistico terziario esercita sulle utenze esterne.

Entro il suddetto quadro generale occorre nel contempo collocare e valutare le aspettative dei cittadini, attraverso i contributi ed i suggerimenti pervenuti al protocollo comunale, a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del P.G.T., ma anche le risultanze del processo partecipativo che coinvolge le parti sociali ed economiche unitamente ai soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio.

Da tutte le suesposte ragioni, pur sinteticamente espresse, emergono le prerogative fondanti delle linee programmatiche di Governo del Territorio:

- 1- Consolidamento della posizione strategica di Mezzegra nel compendio geografico della Tremezzina quale luogo dell'accoglienza e dell'ospitalità.
- 2- Valorizzazione delle peculiarità storico/naturalistiche e panoramiche del paesaggio inteso come sorgente ed al tempo stesso oggetto di percezione.
- 3- Contenimento della trasformazione territoriale entro limiti fisicamente sostenibili e funzionalmente compatibili.
- 4- Recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione, ai beni architettonici/culturali e della compattezza della tessitura urbana.
- 5- Tutela paesistica ambientale attraverso la riqualificazione della rete ecologica locale e sovrallocale e delle infrastrutture riservate alla mobilità protetta nel quadro della riscoperta di itinerari didattico/naturalistici e di cono ottico/percettivi di ampio orizzonte innervati sulla Greenway esistente nei comuni della tremezzina.
- 6- Razionalizzazione del sistema della viabilità per conseguire la selezione dei flussi di traffico in coerenza con le prospettive di realizzazione della variante alla S.S. n°. 340 (tratto Colonna nord-Griante) tramite l'apprestamento di interventi minori atti a drenare verso la strada statale medesima il traffico ad origini e destinazioni prettamente comunali, secondo raccordi alternativi.

1.4 COMPENSAZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

Un'ampia fascia del territorio comunale (mq 72.141), collocata a valle di via Pola è riconosciuta nel P.R.U.G. vigente come zone E1s – E1 – A2 – C3 contraddistinta da peculiarità agricole tipiche del sito (olivicoltura) ovvero da connotati paesaggistici ad elevato grado di sensibilità vedutistica morfologico- strutturale.

Essa tuttavia non essendo ricompresa nella rete ecologica del P.T.C.P., costituisce componente potenzialmente suscettibile di interventi edificatori.

Parimenti tale situazione è riscontrabile per il comparto delimitato dalle vie Albana e dei Mille (mq 13.332).

Coerentemente con le descritte linee di indirizzo programmatico per la pianificazione, se ne indica la massima tutela, identificandole entrambe come corridoi ecologici di protezione

ambientale urbana, anche con l'intento di consolidare la specificità storica della produzione agricola, nonché di arricchire la rete sovraordinata di livello provinciale.

Le ricognizioni già effettuate sulla conformazione geomorfologica e paesistica del compendio territoriale comunale entro il più ampio contesto della Tremezzina, ha consentito peraltro di evidenziare i seguenti caratteri identificativi:

- ** l'emergenza rocciosa ("ciapp") che origina a monte dell'impianto cimiteriale alla quota di circa mt. s.l.m. 400,00 risale lungo la direttrice nord-est per piegare decisamente a nord sino a raggiungere il versante sud orientale della val Menaggio, intersecando le incisioni vallive del reticolo idrico, a partire dal torrente Bolvedro (sul confine con Tremezzo) sino al torrente Civagno (sul confine fra Grandola e Bene Lario).
- ** l'emergenza rocciosa secondaria che nasce immediatamente a monte del vecchio nucleo di Bonzanigo alla quota di circa mt. s.l.m. 300,00, si sviluppa parallelamente a quella principale per connettersi al suddetto sistema orografico di Tremezzo lungo una collocazione sostanzialmente ortogonale alla sponda del lago.
- ** La fascia intermedia contermina all'ambito urbanizzato è contraddistinta da terrazzamenti e balze di profondità variabile che, dal torrente Pola, attraverso l'agglomerato di Mugnano ed altre testimonianze di insediamenti sparsi, raggiunge il torrente Bolvedro, superando il letto del torrente Azzano.

In corrispondenza della delimitazione del vincolo idrogeologico a nord della sovrapposizione del citato sistema delle emergenze rocciose prevale un tessuto agro forestale consolidato.

Da quanto sopra emerso e confrontato con i principali con percettivi di vertice esterno, le attitudini alla trasformazione possono essere riscontrati nella fascia intermedia integrante il tessuto insediativo consolidato, privilegiando i siti dotati di minore acclività e sostanziale concavità ovvero esposti a direttrici percettive e panoramiche oblique rispetto ai punti di vista pubblici di probabile e più intensa fruizione.

Sotto il profilo quantitativo, considerata la oggettiva esiguità della superficie ammissibile dell'espansione, come prima accennata (mq 7822), potenzialmente collocabile entro la rete ecologica provinciale, a fronte di aree non urbanizzate pari comunque all' 82,36% dell'intero territorio comunale, riaffermata altresì la volontà di assoggettare a tutela ambientale immobili di pregio agro-paesistico, profondamente interclusi nell'ambito urbanizzato (pari a mq 85.473) e peraltro non riconosciuti dal P.T.C.P. quali componenti della rete ecologica stessa, si intende perseguire la praticabilità del principio della compensazione territoriale.

Sul punto giova in specie osservare che questo percorso tende anche ad impedire che a ridotte superfici suscettibili di edificazione rischino di corrispondere indici di densità elevati e pesanti concentrazioni volumetriche, secondo tipologie contrastanti con i tradizionali impianti edilizi.

2 - PROPOSTA

2.1 PERCORSO METODOLOGICO

Nel precedente capitolo sono stati elencati gli atti preliminari finalizzati alla formazione del P.G.T., avviati con la pubblicazione dell'avviso 04.10.2005, nell'attesa dell'approvazione definitiva del P.R.U.G. (D.G.R. 29.03.06 n°. 8/2253).

In esito a tale iniziativa pervennero venti "suggerimenti e proposte" da parte di soggetti interessati, a mente dell'art. 13, secondo comma, L.R. 12/05 cit.

Nel successivo paragrafo 2.3 ne sono visualizzati i riscontri identificativi.

Il 4 aprile 2008 fu tenuta la 1° Conferenza di V.A.S. (Documento di Scoping) concernente gli orientamenti iniziali del presente documento, al cui svolgimento si rimanda per gli aspetti formali. Vi si evincono in particolare queste risultanze:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| - ARPA | - Comunicazione 03.04.08 prot. 49645, impossibilità di presenziare; |
| | - Nota 01.07.08 prot. 94260, contributo unità operativa territorio e attività integrate; |
| - ASL | - Comunicazione 19.05.08 prot. 45612, indicazioni previsionali; |
| - Associazione
“La Cruna del Lago” | - Relazione 24.04.08 prot. Ric. 28.04.08 n°. 1302, osservazioni. |

A proposito di quest'ultima posizione in ordine agli eventuali collegamenti veicolari fra Mezzegra e Intignano di Tremezzo e fra Mezzegra e Lenno, località Pola, un precedente studio sovracomunale di fattibilità ha subito nel frattempo un importante approfondimento ed una formale accelerazione procedimentale, determinando il superamento delle condizioni che ne avevano giustificato la previsione, anche nel Piano dei Servizi di Lenno approvato con D.C.C. 24.09.08 n°. 19 (infatti in sede di adozione, D.C.C. 26.11.07 n. 26 il collegamento stesso verso Pola era contemplato).

Trattasi del progetto di variante alla S.S. n°. 340, tratto Colonno-Griante, redatto dalla Provincia di Como, secondo il tracciato ratificato dal Consiglio Comunale di Mezzegra con atto 11.07.08 n°. 14. Questa opportunità consente di simulare uno scenario infrastrutturale completamente diverso per la Tremezzina, dove l'attuale asse stradale potrà finalmente riacquistare la funzione storica di collegamento urbano e di connettivo delle attività relazionali principalmente riconducibili all'ospitalità.

Il 19.06.2008 fu indetta una riunione consultiva delle parti sociali ed economiche per acquisirne il parere ai sensi dell'art. 13, terzo comma, L.R. 12/05.

Con la seconda conferenza di V.A.S. (sintesi non tecnica e rapporto ambientale) indetta per l'8.08.08, si conclude la fase propositiva del Documento di Piano cui seguirà quella progettuale, consequenziale agli esiti ivi riscontrati. Il terzo capitolo ne illustrerà i contenuti e i termini finalizzati al provvedimento consiliare di adozione.

2.2 FASE RICOGNITIVA – CONOSCITIVA

A corredo dei descritti orientamenti iniziali (1^ VAS) sono allegate tavole grafiche riconducibili

- All'inquadramento territoriale: coordinate sovracomunali e comunali in varie scale di rappresentazione cui riferire il sito di Mezzegra nel compendio tremezzino del medio Lario (A1.1 – A1.2 – A1.3 – A1.4 – A1.5. – A1.6 – A1.7);
- Alla pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.): ambiti di elevata naturalità (oltre l'isoipsa di mt. 1000 s.l.m.); Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.): ambito territoriale omogeneo "Comunità Montana Lario Intelvese", unità di paesaggio n°. 12 "Tremezzina e Isola Comacina", Rete Ecologica (Massima naturalità, Sorgente di Biodiversità di 1° livello) (A2.1 – A2.2);
- Alla vincolistica: fattibilità geologica, rispetto cimiteriale, disposizioni "ope legis" (A3.1);
- All'analisi dei fenomeni territoriali: soglie storiche ed evoluzione insediativa, urbanizzazioni infrastrutture e mobilità, P.R.U.G. vigente: stato di attuazione, verifica uso del suolo (A4.1 – A4.2 – A4.3);
- All'indagine storico – paesistico – ambientale: struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità, vulnerabilità; classificazione paesistica (A5.1 – A5.2 – A5.3);
- Al processo partecipativo: le istanze dei cittadini (P1.1);
- Alla sintesi propositiva: linee di indirizzo (P3.1).

Esse descrivono sistematicamente le componenti fondamentali dei fenomeni territoriali locali quali la consistenza insediativa, le destinazioni funzionali, le dotazioni urbanizzative, le emergenze storico ambientali, il paesaggio naturale, il sistema idrogeologico e le testimonianze antropiche agrocolturali.

In sede di 2^a conferenza VAS si completa la documentazione con gli elaborati elencati nell'allegato B.

2.3 FASE PROGRAMMATORIA

Come prima anticipato l'avvio del procedimento di formazione del P.G.T. ha suscitato l'interesse della Comunità locale, concretizzatasi nella presentazione di venti istanze, puntualmente identificate e trasposte nella tavola P1.1. A tale proposito la delimitazione dell'ambito urbanizzato (mq 601.678 pari al 17,64%) rispetto alla parte restante del territorio comunale (mq 2.808.322 pari all'82,36%), ai fini della definizione della classe di consumo del suolo (D.12-18%) e del conseguente calcolo dei limiti ammissibili di espansione (1,30% dell'area urbanizzata pari a mq 7.822), ha rappresentato un'oggettiva soglia di riferimento in ordine alle modifiche di destinazione funzionale prospettate.

D'altra parte la sostanziale sovrapposizione fra compendio non urbanizzato e rete ecologica provinciale (tav. A2.2) ha indotto la necessità di promuovere analisi ambientali di dettaglio per esprimere limiti di edificabilità coerenti con le peculiarità geomorfologiche, paesistiche e scenografiche del compendio stesso. Ciò ha innervato il percorso di approccio alle prerogative fondanti e irrinunciabili del programma di Pianificazione, come elaborato e presentato in occasione della 1^a conferenza di V.A.S. (capitolo 1 della presente relazione; tav. P3.1).

2.4 DETERMINAZIONE OBIETTIVI

Dopo l'imbocco della Valle d'Intelvi, dove il Lago piega verso nord-est, offrendo al migliore soleggiamento la sponda occidentale, inizia il compendio geografico della Tremezzina che si conclude al risvolto di Griante in corrispondenza diretta con la punta di Bellagio sulla riva opposta e con Varenna sul ramo lecchese del Lario stesso.

Questo sito, arricchito dall'isola comacina, rappresenta la peculiarità paesaggistica e la originalità naturalistica più significativa dell'intero territorio lacustre pedemontano da annoverare fra i patrimoni ambientali di rilevanza mondiale.

Mezzegra ne interpreta un segmento strategico rispetto all'identificazione storicamente consolidata ed al sistema relazionale intercorrente fra le popolazioni locali (e quella fluttuante) che caratterizza la vivacità degli scambi economici e culturali fisiologicamente fondati sulla qualità dell'accoglienza e dell'ospitalità.

Sotto questo profilo Mezzegra contribuisce a soddisfare l'offerta ricettiva con il 4% dei posti letto disponibili, secondo il seguente prospetto:

Comuni della Unione della Tremezzina	Esercizi alberghieri	Extra alberghieri	Totale	%
	Posti letto			
Colonno	-	-	-	-
Griante	703	-	703	39
Lenno	139	100	239	13
Mezzegra	50	23	73	4
Ossuccio	-	18	18	1
Tremezzo	628	150	778	43
TOTALE	1.520	291	1.811	100

L'apporto locale è destinato a consolidarsi come presenza strutturale della filiera economica ristoro-ricettiva e dell'indotto complementare.

Occorre peraltro aggiungere che il settore ricettivo è completato dalla disponibilità delle cosiddette "seconde case" che da sempre identificano un fenomeno fruttivo (la villeggiatura) molto diffuso e radicato nella realtà geografica in esame.

Risultano a proposito eloquenti le risultanze appresso descritte, dei comuni di Mezzegra, Tremezzo e Lenno:

Mezzegra

Censimenti	STANZE						ABITANTI	
	Occ.	%	non occ. (2)	%	% (2/1)	TOT (1)	n°.	%
1971	1.267	-	551	-	30,31	1.818	1.007	-
1981	1.459	+15,15	767	+39	34,46	2.226	979	-2,78
1991	1.602	+9,80	847	+47	34,59	2.449	896	-8,48
2001	1.740	+8,61	816	-3,66	31,92	2.556	952	+6,25

Tremezzo

Censimenti	STANZE						ABITANTI	
	Occ.	%	non occ. (2)	%	% (2/1)	TOT (1)	n°.	%
1971	1.752	-	1.117	-	38,93	2.869	1.376	-
1981	1.959	11,81	1.378	23,37	41,29	3.337	1.288	6,39
1991	2.350	19,96	1.381	0,22	37,01	3.731	1.393	8,15
2001	2.352	0,08	1.617	-17,09	40,74	3.969	1.314	-5,67

Lenno

Censimenti	STANZE						ABITANTI	
	Occ.	%	non occ. (2)	%	% (2/1)	TOT (1)	n°.	%
1971	2.009	-	805	-	28,61	2.814	1.508	-
1981	2.494	24,14	1045	29,81	29,53	3.539	1.622	7,56
1991	2.862	14,76	1567	49,95	35,38	4.429	1.611	-0,68
2001	3.092	8,04	1729	10,34	35,86	4.821	1.786	10,86

Sul punto merita osservare che, con riferimento ai censimenti relativamente a Mezzegra, tali dotazioni hanno denotato un progressivo incremento, assoluto e percentuale, salvo il riassetamento in controtendenza nel decennio '91-'01.

Considerando il medesimo decennio, all'incremento di stanze occupate (138; +8,61%) e di abitanti (56; +6,25%) corrisponde una flessione delle stanze non occupate (-31; -3,66%); verosimilmente si sono create le condizioni favorevoli a trasformare abitazioni stagionali in residenze stabili, dove anche il rapporto stanze occupate-abitanti (1,79:1.602/896 nel '91 – 1,83:1.740/952 nel 2001) denota un progressivo miglioramento. Applicando l'indice alla residenzialità fluttuante essa corrisponderebbe a 446 unità (st. n. occ. 816/1,83).

Il dimensionamento futuro non intende alterare i caratteri di questa tendenza, sia per quanto riguarda il tasso di sviluppo, sia in funzione dell'assestare il progressivo consolidarsi delle "prime case", fenomeno dagli effetti benefici anche sotto il profilo socio-relazionale.

A tale proposito rileva sottolineare come il D.dP. intenda identificare una condizione prioritaria dell'azione amministrativa nella volontà di orientare gli interventi edificatori connessi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione alla realizzazione di alloggi destinati a residenti già presenti o intenzionali, attribuendo al Piano delle Regole il compito di fissare la dovute garanzie, gli incentivi e le prescrizioni tipologico-costruttive.

Entro questo scenario relazionale l'andamento demografico denota una incostante curva di crescita per la popolazione residente a partire dal minimo storico toccato nel 1991 (896 abitanti) a fronte del massimo raggiunto nel dopoguerra 1951: 1.054 abitanti), sino alle 1.034 unità registrate al 31.12.2008. In particolare nell'ultimo decennio si è verificato un aumento di 127 abitanti (1.034 – 907) pari al 14,00% (1,40% medio annuo), per effetto soprattutto della regolarità manifestata dall'andamento stesso nel più recente triennio.

TABELLA 1 – PROSPETTO POPOLAZIONE AI CENSIMENTI

ANNO	POPOLAZIONE
1881	802
1901	842
1911	943
1921	969
1931	1.102
1936	1.105
1951	1.054
1961	1.007
1971	1.007
1981	979
1991	896
2001	952

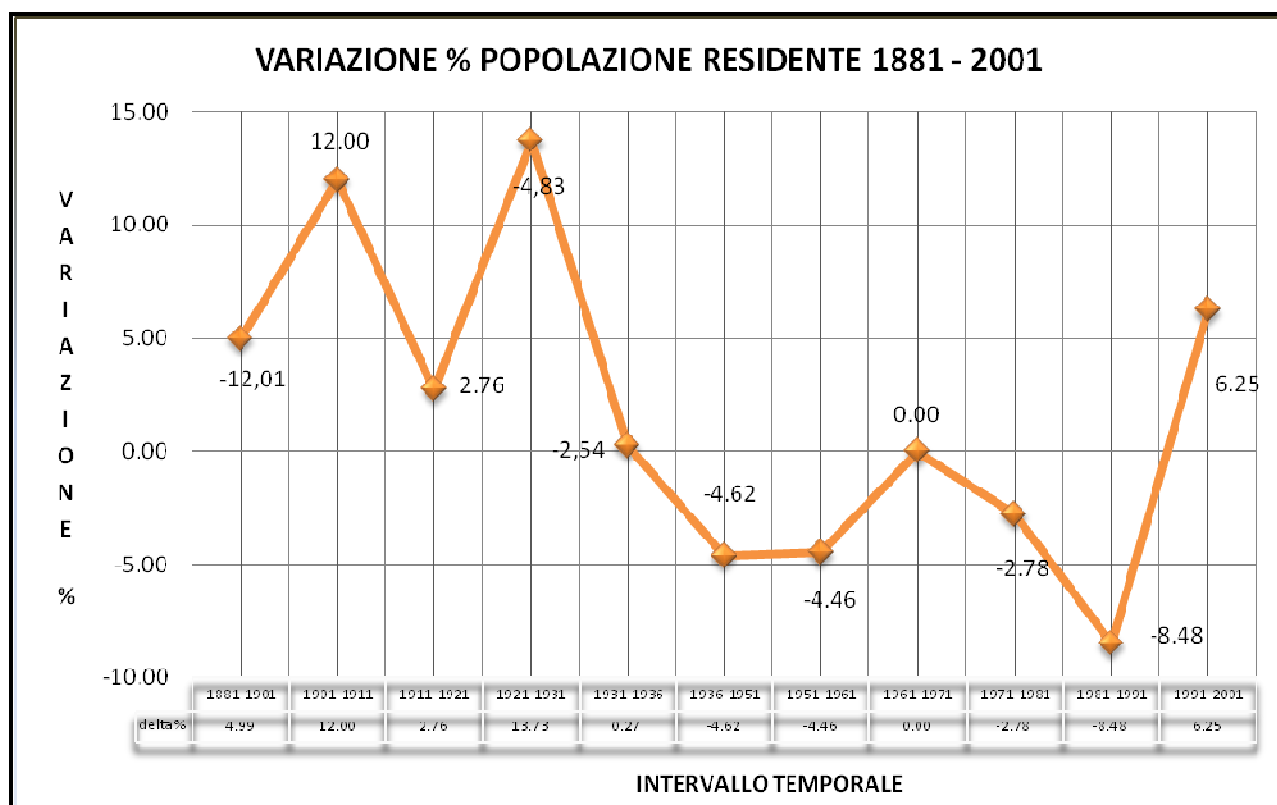
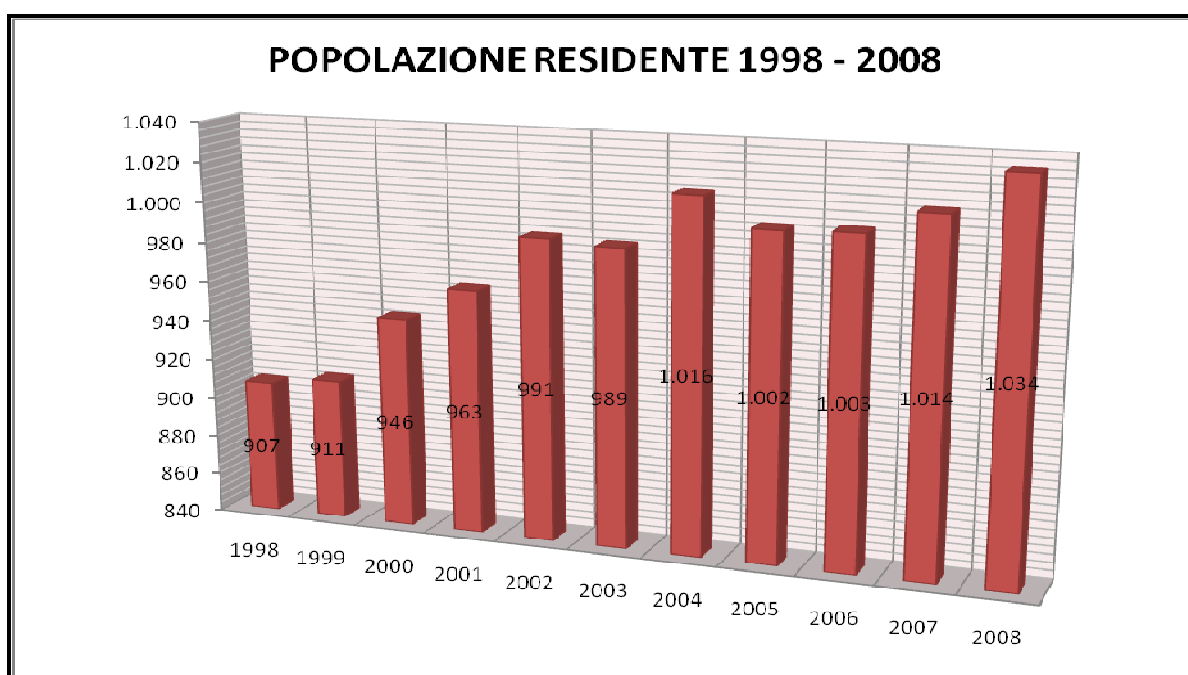


TABELLA 2 – PROSPETTO POPOLAZIONE RESIDENTE

ANNO	N°. ABITANTI
1998	907
1999	911
2000	946
2001	963
2002	991
2003	989
2004	1.016
2005	1.002
2006	1.003
2007	1.014
2008	1.034



Il processo insediativo sviluppatosi nel tempo a Mezzegra, come determinato dagli strumenti urbanistici generali via via succedutisi (dal programma di fabbricazione all'ultimo P.R.U.G. in vigore dal 2006) ha seguito direttrici pianificatorie lungo le principali vie d'accesso alle singole frazioni storiche preservando tuttavia ampie fasce interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato per la conservazione delle attività agro-colturali tipicamente connaturate al compendio trezzino (uliveti ecc.).

Ciò costituisce premessa irrinunciabile per rivendicare e coltivare un'azione amministrativa che ripensi i comportamenti fruitivi del territorio sotto un profilo più specificatamente qualitativo, al fine di recuperare una migliore essenza del vivere, attraverso modelli eco-compatibili d'uso e consumo delle risorse, diffusamente accessibili ed economicamente sostenibili, assoggettando a regime di tutela i beni più sensibili sotto il profilo geomorfologico, simbolico e vedutistico.

Se da una parte infatti dette aree, pur escluse dalla rete ecologica del P.T.C.P. (e di conseguenza potenzialmente edificabili), sino dalla predisposizione degli orientamenti iniziali dal D.dP. (illustrati in sede di 1^a conferenza di V.A.S.) hanno indotto la necessità di mantenere il regime di tutela (attribuendo all'ambito urbanizzato una componente di protezione commisurata ad una superficie di mq 124.108), dall'altra parte la superficie ammissibile dell'espansione (mq 7.822), come calcolata applicando il disposto dell'art. 38 "Sostenibilità insediativa" delle N.T.A. del P.T.C.P. cit., risulta adeguata al soddisfacimento, alla luce del sistema di tutela sopradescritto, delle previsioni del dimensionamento insediativo previsto, tenuto debitamente conto della volontà di ricondurre gli indici di densità edilizia a limiti di effettiva compatibilità con le peculiarità geomorfologiche e vedutistiche dei siti interessati dagli interventi.

Più in particolare, atteso come di seguito dimostrato, come gli obbiettivi amministrativi non intendano utilizzare totalmente tale potenzialità, lo sviluppo del processo edificatorio è indirizzato a privilegiare le scelte localizzative non dotate di rilevante valenza paesistica, bensì connotate da condizioni urbanizzative sostanzialmente già soddisfacenti ovvero suscettibili di perfezionamento con il concorso degli interventi programmati, secondo le priorità delineate dal sistema della "città pubblica" descritto dal Piano dei Servizi.

I due ambiti di trasformazione peraltro, secondo le definizioni di legge, non comportano sostanziali conflittualità con il P.T.C.P., attesi i dovuti dispositivi di inserimento paesistico.

Relativamente al contesto urbanizzato, sono individuati quattro ambiti di riqualificazione funzionale.

Le coordinate identificative ed i parametri urbanistico-edilizi per gli interventi da subordinare alla previa approvazione di un Piano Attuativo sono descritti al successivo paragrafo 2.6.

Il dimensionamento globale, puntualmente dettagliato nel pari paragrafo e nelle schede allegate alla presente relazione si attesta su una capacità insediativa teorica di 101 abitanti, restando intesa una dotazione media capitaria di mc.150, tenuto conto delle sole tipologie residenziali previste.

Rispetto a questo tema, riprendendo la tendenza demografica dell'ultimo periodo, a giudizio dell'ente, il tasso di sviluppo futuro deve esservi ricondotto, considerando prioritaria la necessità di assecondare la positività dei fenomeni ai fini del progressivo affermarsi della residenzialità permanente, accanto ad iniziative legate al presidio del settore turistico/ricettivo.

Poiché l'indicatore di crescita della popolazione, come prima riferito, ha riscontrato un valore pari al 1,40% medio annuo, la sua applicazione al decennio futuro, utilizzando il criterio dell'interesse composto, comporta un incremento demografico di 154 unità, rispetto agli attuali 1.034 abitanti:

ANNI	ABITANTI
2008	1.034
2009	1.048
2010	1.063
2011	1.078
2012	1.093
2013	1.108
2014	1.124
2015	1.140
2016	1.156
2017	1.172
2018	1.188

Tale proiezione ($1.034+154=1.188$), cui aggiungere le attuali 446 unità teoriche riconducibili a 2^a residenza ed i 73 posti letto disponibili nelle strutture ricettive, pari ad un totale di 1.707, costituisce una oggettiva soglia di riscontro per la dimensione insediativa dei comparti suscettibili di intervento edificatorio meglio descritti nel successivo paragrafo 2.6 già identificata in 101 unità. Ciò significa ribadire la volontà di concentrare l'azione pianificatoria sulla riqualificazione del compendio urbanizzato, coinvolgendo, aree di rete ecologica con ambiti di trasformazione in modo mirato.

Il corrispondente corredo planimetrico resta fissato in mq. 29.294 ripartiti nei suddetti ambiti di riqualificazione mq. 21.508 e di trasformazione mq. 7.786; essi sono pertanto inferiori alle potenzialità ammesse sulla base dell'indice di consumo del suolo calcolato (mq 7.822).

In ordine alla tutela paesistico-ambientale le indicazioni prescrittive degli strumenti sovraordinati trovano specifica declinazione in una articolata distribuzione degli ambiti non di trasformazione suddivisa fra protezione ambientale urbana e riqualificazione naturale e paesistica, coerentemente identificate rispetto alle peculiari caratteristiche eco-territoriali come risultanti dalla nuova classificazione paesistica impressa.

Ne deriva una consequenziale perimetrazione degli ambiti agro-colturali, preposti all'esercizio delle attività produttive primarie, e delle strutture antropiche di sostegno (terrazzamenti, carrarecce, rustici, ...).

In ordine agli aspetti legati alle problematiche della mobilità, il nodo principale è rappresentato, come già anticipato, dal superamento dell'attuale assetto infrastrutturale incentrato sul tracciato della S.S. n°. 340 ed alle ripercussioni esercitate sulla rete stradale urbana ed infraurbana soprattutto costiera. A questo proposito la definizione in tempi rapidi delle fasi progettuali riconducibili alla variante Colonna-Griante, costituisce l'impegno interistituzionale più importante su cui concentrare l'azione amministrativa e la sensibilizzazione unitaria per il reperimento delle risorse necessarie.

“Soltanto la suddetta soluzione integrale” è riportata nell'illustrazione delle linee programmatiche “consente la piena riappropriazione della fascia a lago, come parte omogenea del tessuto insediativo storicamente ivi affacciato (lungo tutto il litorale tremezzino) e delle attività umane rapportate all'acqua ed alla sua attrazione fruitiva, ripristinandone la continuità relazionale, ora fortemente inibita dal traffico di attraversamento”.

Sistemata la S.S. n°. 340 dal confine con Lenno ed indicato il sistema degli adeguamenti e rettifiche della maglia tipicamente locale, entro questo contesto si innesta l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali protetti, infra ed intercomunali, riconosciuti da apposita segnatura in funzione della loro natura e rilevanza, con il proposito di recuperare gli itinerari escursionistici di importanza storico-naturalistica intesi come tracciati-guida paesistici.

A proposito rileva ricordare la citata Greenway del Lario in esercizio.

2.5 BENI DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE E PAESAGGISTICO

L'art. 18 delle NTA del P.T.C.P. detta la disciplina della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio storico ed artistico, finalizzata alla conservazione della integrità ambientale “favorendone la fruizione controllata e la riqualificazione”. Mezzegra, geograficamente ben delimitata dai torrenti Bolvedro e Pola, annovera fra le peculiarità di un territorio paesisticamente rilevante, incombente sul Golfo di Venere e sul Dosso del Lavedo di Lenno, le testimonianze architettoniche e naturalistiche già ampiamente commentate nel presente Documento, compresi gli

obiettivi di recupero funzionale compatibili con la rilevanza culturale e l'assetto tipologico originario.

In questa sede, tenuto conto di “tali elementi caratterizzanti il territorio (Landmarks)” rappresentativi delle emergenze paesistico-ambientali sovracomunali, nel contesto di aree non ricomprese nella rete ecologica provinciale, se ne indicano le delimitazioni fisico-morfologiche insuscettibili, ove prescritto, di nuova edificabilità, nonché le articolazioni identificative ai fini del reperimento di una coerente disciplina degli interventi come perfezionata nel Piano delle Regole.

Si prefigura pertanto la seguente classificazione:

1- Ambiti di rilevanza monumentale e relative fasce di rispetto

- Chiesa parrocchiale di S. Abbondio e sagrato antistante
- Palazzo Brentano, sede municipale
- Palazzo Rosati

2- Areali di valenza paesaggistica ed agro-culturale

- Emergenza rocciosa (“Ciapp”) primaria (mt 400,00 s.l.m.) e secondaria (mt 300,00 s.l.m.)
- Percorso Bonzanigo, monte degli Stampi, Praa de la Taca (sito di interesse paleontologico)

3- Ville ed organismi edilizi di impianto storico e relativi compendi

- Villa Novi ed altri immobili recanti specifici connotati tipologici, stilistico/decorativi e di sistemazione esterna a parco strutturato

4- Nuclei di antica formazione

- Frazioni storiche con particolare riferimento a Bonzanigo e Azzano

5- Tessuto urbano ad alta incidenza di verde

- Porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza ed altresì già gravitanti sulle aree servite dalle reti tecnologiche primarie, dove eventuali integrazioni insediative non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei d'alto fusto maturi.

2.6 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE

L'azione programmatica, così come articolata, consente di implementare la rete ecologica sovraordinata con siti contraddistinti da rilevante qualità paesistica come origine panoramica (sorgente di percezione che cosa vedo da) e come recapito vedutistico (oggetto di percezione da dove sono visto), ma anche in relazione alla conformazione morfologico-strutturale dei profili naturalistici e delle colture tipiche (ulivi ecc.).

D'altra parte siffatte caratteristiche sono già emerse in sede di analisi paesistica e certificate nelle definizioni delle relative classi di sensibilità (A5.3), peraltro rielaborate sulla base della carta tematica corredante il P.R.U.G. vigente.

Ribadite le soglie di criticità insediativa impresse sul territorio dalle risultanze del Documento di Scoping della V.A.S. gli indirizzi localizzativi per gli ambiti di trasformazione si fondano sulla forte concentrazione, ferme restando le delimitazioni naturalmente stabilite dalla forte acclività della Val Pola a sud ovest, e dall'emergenza rocciosa che immediatamente a monte di Bonzanigo corre linearmente verso nord est per connettersi al sistema orografico di Tremezzo secondo una direttrice molto obliqua rispetto alla linea sponale del lago. Volendo articolare le componenti

valutative da visuali più distanti per acquisire immagini d'insieme a valenza scenografica, appostandosi sulla riva orientale del Lario Comasco, in posizioni "ortogonali", è possibile percepire la linea ideale dell'antropizzazione storica che dal Santuario della Madonna del Soccorso all'Acquafredda di Lenno, attraverso Mugnano e Bonzanigo si collega a Viano ed Intignano di Tremezzo sino alla sella di Rogaro (**All. Fotografico C - 1**).

Al di sotto di questa delimitazione, senza tuttavia interferire con il tracciato della variante alla S.S. 340, laddove si sviluppa a raso ovvero in galleria artificiale, la scelta localizzativa deve altresì privilegiare esposizioni concave rispetto e quelle convesse, profili naturali definiti da acclività dolce o da maggiore profondità di balza, giacitura delle isoipse defilate rispetto ai punti di vista pubblici di più intensa fruizione.

Con riferimento alle quantità prima calcolate i posizionamenti idonei, secondo gli indicatori sopra assunti, si concentrano a sud est di Mugnano all'altezza dell'innesto su via Mugnano di via delle Piane e a nord-ovest di via Intignano (**All. Fotografico C - 2**), fuori dal vincolo idrogeologico.

Gli ambiti di riqualificazione funzionale invece rientrano nella parte urbanizzata del territorio comunale e riprendono, consolidandole, previsioni insediative già sostanzialmente contemplate dal P.R.U.G. vigente. Quelle collocate a valle di via Pola non si estendono oltre l'isoipsa di mt 240 s.l.m., per non interferire con il sistema percettivo delimitato dal ciglio della via Pola stessa e dal corridoio ecologico di protezione ambientale. Le schede identificative allegate alla presente relazione descrivono le coordinate parametriche e le condizioni dettate per gli interventi edificatori da introdurre obbligatoriamente nelle convenzioni urbanistiche di cui all'art. 46 L.R. 12/05 cit., come meglio disciplinato nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

A- Comparti di TRASFORMAZIONE

	Denominazione	Sito	Superficie mq	Volume mc	Abitanti teorici mc 150/ab.
(1)	ATR1 ~~(ex ATR1 e ATR2)~~	Via della Piana ~~Via Mugnano~~	4.495 ~~12.054~~	2.500 -	17 -
(1)	ATR2 ~~(ex ATR3 e ATR4)~~	Via Intignano ~~Via Intignano~~	3.291 ~~11.244~~	2.160	14
	ATR5 ~~Via Intignano~~	~~Via Intignano~~	~~4.058~~		
	TOTALE ATR		7.786*	4.660	31

(1) Zona CAP del P.T.C.P.

* Superficie inferiore a mq 7.822 limite massimo ammissibile di espansione (art. 38 N.T.A. del P.T.C.P.).

B- Comparti di RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

	Denominazione	Sito	Superficie mq	Volume mc	Abitanti teorici mc 150/ab.
(1)	RFR 1a	Via Pola	2.898	1.300	9
(1)	RFR 1b	Via della Piana	2.400	900	6
(2)	RFR 2a	Via della Piana	1.223	750	5
(2)	RFR 2b	Via della Piana	1.664	750	5
(2)	RFT 3	Via S.Giuseppe	5.880	2.500	17
(1)	RFR 4a	Via della Piana	1.989	1.175	8
(1)	RFR 4b	Via della Piana	1.053	625	4
(3)	RFR 5	Via della Piana	1.028	505	3
(3)	RFR 6a	Via S.Antonio	1.654	930	6
(3)	RFR 6b	Via Pola	1.719	970	7
TOTALE RFR			21.508	10.405	70

- (1) Zona E1 nel P.R.U.G. vigente
(2) Zona E1 e zona C3 nel P.R.U.G. vigente
(3) Zona SC e zona C1 nel P.R.U.G. vigente

Il quadro previsionale si esaurisce con le residue potenzialità di intervento connesse alle porosità riscontrabili nel tessuto urbano consolidato, ovvero al recupero dei nuclei di antica formazione secondo la disciplina dettata dal Piano delle Regole con specifico riferimento alle NTA stesse e allo studio dettagliato all'uopo redatto (elaborato R1.2²).

2.7 P.T.C.P. e D.d.P.

L'art. 11 quarto comma N.T.A. del P.T.C.P. stabilisce che “la rete ecologica è rappresentata nella cartografia del P.T.C.P. mediante poligoni la cui classificazione ed estensione potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali”.

Se ne intende rimarcare la portata e l'importanza, soprattutto come verifica operativa e concreta del principio di circolarità che sostiene quello della sussidiarietà nell'espletamento degli adempimenti e delle responsabilità interistituzionali lungo il processo di pianificazione e valutazione così come innovati e introdotti dalla L.R. 12/05 cit. sino agli atti di compatibilità (di competenza provinciale) e di approvazione-efficacia giuridica (di competenza comunale).

Entro il contesto di tale confronto, uno dei ruoli comunali consiste nel “meglio” precisare “la classificazione e l'estensione” della Rete Ecologica. Nel caso in specie, a fronte di un consumo del suolo pari al 17,64% (mq 601.678), l'esiguità della superficie territoriale (mq 3.410.000) colloca Mezzegra nella classe omogenea D che, applicando i criteri di calcolo stabiliti dall'art. 38 N.T.A. del P.T.C.P. fissa l'indice massimo di espansione nell'1,30% della pari superficie urbanizzata.

Se quindi in valore relativo questo è il risultato, non v'è dubbio che in valore assoluto il consumo rilevato è assolutamente allineato con altre realtà comunali: confini amministrativi più ampi determinano potenzialità insediative più consistenti a parità di estensione dell'ambito urbanizzato².

² Superficie territoriale espressa in ettari: **Colonno** ha. 5,70; **Ossuccio** ha. 8,01; **Lenno** ha. 9,65; **Tremezzo** ha. 8,38; **Griante** ha. 6,08; **Sala Comacina** ha. 5,30; **Argegno** ha. 4,28; **Mezzegra** ha. 3,41.

Inoltre anche l'appartenenza agli otto ambiti territoriali definiti dalla Provincia determina sostanziali differenze: un analogo consumo del suolo nel Triangolo Lariano autorizza ad esempio limiti di espansione pari al 2,70%, più del doppio di quanto attribuito a Mezzegra.

Queste considerazione, ma soprattutto il bilancio ampiamente positivo delle aree riservate a tutela che arricchiscono sensibilmente, per le loro peculiarità paesistico/ambientali, oltre alle dotazioni di rete ecologica, anche la qualità dei siti interessati, corredano di motivazioni fondate la proposta del Documento di Piano relativamente all'identificazione degli ambiti di trasformazione-riqualificazione. Inoltre, le verifiche effettuate sugli indici di sostenibilità insediativa di detti ambiti a mente dell'art. 39 N.T.A. del P.T.C.P. hanno fornito risultati che consentirebbero al comune di fruire di una ulteriore quota di incremento addizionale di espansione delle aree, secondo i criteri premiali introdotti dall'art. 40 pari norme e dal successivo regolamento provinciale appositamente predisposto. Tale opportunità è comunque rinviata ad una successiva fase della pianificazione.

3 - PROGETTO

3.1 I CONTRIBUTI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

Successivamente alla 1° conferenza di VAS (04.04.2008) il Comune di Mezzegra ha convocato i rappresentanti delle parti sociali ed economiche in data 11.07.2008 per promuovere la formulazione di pareri, ai sensi dell'art. 13 terzo comma L.R. 12/05 cit..

Oltre alle risultanze del dibattito sollevato attorno alle implicazioni impresse sui settori di competenza dagli orientamenti programmatici del Piano, sono pervenuti al protocollo comunale i contributi di ARPA, ASL ed Associazione "La cruna del lago" già descritti precedentemente.

La presentazione degli Orientamenti Iniziali del Documento di Piano unitamente alle interconnessioni ivi espresse con il sistema della città pubblica e con la corrispondente regolamentazione degli interventi urbanistico-edilizi, ha consentito di approfondire gli aspetti tecnico-giuridico-concettuali ed i risvolti operativi del processo di pianificazione intrapreso e delineato, traendone spunti importanti per il perfezionamento del quadro progettuale.

Ciò ha favorito il processo di ulteriore affinamento del quadro propositivo, finalizzato alla convocazione della 2° conferenza di VAS per l' 8.08.08.

Nell'occasione è stata formalizzata la proposta di Documento di Piano, come analizzata e condivisa dal Rapporto Ambientale e riassunta nella sintesi non tecnica. L'Associazione "La cruna del lago" ha trasmesso le proprie osservazioni con nota 10.09.08 prot. 2549.

A seguito dell'invio alla Provincia di Como di questa documentazione in ossequio alla facoltà contemplata dalla nota pari Ente 6.08.08 prot. 2326, ne è pervenuto il parere con accompagnatoria 1.10.2008 n° 40906, animata dallo spirito collaborativo che contraddistingue i rapporti interistituzionali durante il processo di consultazione nel merito attivato.

Riscontrata la positiva valutazione sull'analisi puntualmente condotta del contesto locale e delle tendenze di sviluppo in atto e su un Rapporto Ambientale ben strutturato nella valutazione della coerenza interna ed esterna della Proposta di Piano rispetto agli obiettivi della pianificazione locale e sovraordinata con precipuo riferimento allo stato dell'ambiente, attorno agli specifici ambiti tematici il suddetto parere ha segnalato alcune criticità da sviscerare in ordine ai rapporti con la rete ecologica del P.T.C.P. , il consumo del suolo ed il dettaglio giustificativo delle aree potenzialmente interessate dagli interventi di trasformazione.

La portata dell'esame provinciale, limitata formalmente alla "valutazione strategica del Documento di Piano" non ha potuto avvalersi delle elaborazioni connaturate al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi e direttamente complementari al quadro propositivo del Documento di Piano medesimo, talchè durante l'incontro tenutosi il 9.10.08 presso il settore Territorio della Provincia stessa le questioni sollevate sono state ampiamente dibattute e confrontate ai fini del loro sostanziale ed esauriente chiarimento.

In particolare, riprendendo e meglio articolando le considerazioni riportate al precedente cap.2, paragrafo 2.6 " P.T.C.P. e D.d.P.", è emersa la atipicità del territorio di Mezzegra nell'intero panorama dei paesi rivieraschi.

Infatti Mezzegra è l'unico comune privo della componente lacustre, derivandone, ai fini del calcolo del consumo di suolo e dei limiti di espansione ammissibili (art. 38 NTA P.T.C.P.) la sola componente terrestre pari a mq. 3.410.000.

Qualora si acquisisse, lungo il fronte di affaccio al lago, la spettante superficie d'acqua, analogamente alle altre realtà comunali, Mezzegra potrebbe disporre di mq. 3.410.000 + 1.800.000 = 5.210.000.

Ne emergerebbe un consumo di suolo pari al 11,55% e di conseguenza la collocazione nella classe C con un indice del 1,70% e non dell' 1,30% come viceversa assegnato (equivalente ad un L.A.E. di mq 10.229 = 601.678 x 0,017).

Volendo citare qualche esempio a Tremezzo (ha 8,38 terrestri + lacustri), con un ambito urbanizzato di mq. 572.557., trovandosi in classe B .è riservata una potenzialità edificatoria massima del 2,70%, a Carate Urio. (ha 6,89), con pari ambito verificato in mq 477.459 l'assegnazione della classe comporta lo stesso indice di espansione ammissibile.

Assolte queste significative precisazioni si rende necessario comunque argomentare ulteriormente sulle motivazioni a sostegno delle indicazioni fornite in sede di 2° conferenza VAS relativamente agli ambiti di trasformazione, a quelli di riqualificazione funzionale e soprattutto all'assoggettamento a regime di tutela di mq 124.108 riconosciuti viceversa come ambito urbanizzato dal P.T.C.P. e quindi potenzialmente suscettibili di trasformazione in quanto fuori rete ecologica.

A tale proposito rileva osservare che la suddetta dotazione è qualificata come "PAU Protezione ambientale urbana" ed analogamente alle aree "RNP- Riqualificazione naturale e paesistica", costituisce fattispecie riconducibile agli ambiti non di trasformazione, come perimetrati nella tavola P 3.2 "Indicazioni progettuali" del D.d.P. e fedelmente riproposti nella tavola R2 "Sintesi delle previsioni di Piano" corredante il Piano delle Regole, con i dovuti riscontri nell'elaborato R3 "Norme Tecniche di Attuazione" ivi parte integrante.

Merita segnalare inoltre che la conservazione ed il presidio delle attività agro-colturali in essere entro detti compendi sono regolati nella medesima sede normativa, mentre gli ambiti agricoli produttivi sono stati identificati entro il sistema della rete ecologica del P.T.C.P. ai sensi dell'art. 15 secondo e terzo comma NTA, secondo peraltro i criteri e le modalità successivamente disposti dall'Ente stesso nel novembre 2006.

3.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (RF) E DI TRASFORMAZIONE(AT): INDICAZIONI DEFINITIVE

In questa sede si ridimensiona sensibilmente il quadro previsionale corredante la proposta di Documento di Piano, come presentata nella 2^ conferenza di V.A.S., introducendo nel contempo ulteriori specificazioni giustificative e dimostrative delle scelte, nonché le dovute rettifiche, come risultanza dell'apporto collaborativo fornito dalla Provincia di Como con la memoria 1.10.08 prot. 40906 e durante il confronto del 9.10.08 cit..

Le schede identificative degli ambiti, allegate alla presente relazione, rivestono pertanto caratteri di definitività anche rispetto ai corrispondenti riscontri regolamentativi disciplinati nella NTA del Piano delle Regole.

In relazione alle singole collocazioni e consistenze valgono i seguenti contenuti, atteso che esse, sulla scorta delle indicazioni della Provincia conseguono a "scelte che privilegiano la mitigazione dell'impatto percettivo".

A-GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- **ATR 1 (ex ATR1 e ATR 2)**

L'ambito viene limitato alla balza accessibile da via Mugnano tramite una carrareccia derivante dall'incrocio con via Piana.

L'edificazione, peraltro contenuta, coinvolge di conseguenza il terrazzamento meno acclive in leggera concavità morfologico/vedutistica.

Inoltre non interrompe la continuità del sistema agrario circostante interessato poco sopra dal tracciato a raso della variante alla s.s. n° 340.

La superficie viene ridotta da mq. 12.054 a mq 4.495.

- ATR 2 (ex ATR 3 e ATR 4)

Risulta attestato lungo via Intignano e tende a completare il processo insediativo che nel tempo si è attivato ad est di Bonzanigo nel compendio delimitato da via delle Gere, dal confine comunale con Tremezzo contermina al torrente Bolvedro ed attorno a via delle Mele, senza soluzione di continuità con il simmetrico fenomeno avvenuto nello stesso comune limitrofo.

Ai fini comunque di assicurare una maggiore compattezza alle previste fattispecie edificatorie è stata fortemente ridotta la perimetrazione, ritagliando a tali fini la parte meno acclive ed abbassando la linea di inedificabilità all'isoipsa di mt. s.l.m. 300,00.

Il Piano delle Regole determina le condizioni della salvaguardia in loco delle residuali testimonianze arboree.

La superficie è diminuita da mq 11.244 a mq 3.391.

- ATR 5

Considerate le problematiche vedutistiche derivanti dalla giacitura a sud di via Intignano, l'ambito (mq 4.058) viene soppresso.

B-GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

I comparti sono concentrati a cavallo di via Pola, funzionalmente integrati nelle aree di tessuto urbano ad alta incidenza di verde (TUV) ovvero consolidato (TUC) e non interrompono l'ampio corridoio PAU che, con compiti di salvaguardia eco-sistemica della biodiversità, viene riproposta nel Piano dei Servizi. Gli interventi sono disciplinati dall'art. 18.1 NTA del Piano delle Regole.

In particolare:

- RFR 1 (zona E1 del PRUG vigente)

Si trova immediatamente a valle del vecchio nucleo di Pola, di cui rappresenta organica integrazione, sia rispetto allo standard ivi esistente, sia a livello di caratterizzazione tipologica edilizia che dovrà essere impostata sopra l'isoipsa di mt. s.l.m. 240,00 e comunque senza interrompere il cono visuale incombente dalla succitata dotazione pubblica. Per meglio preservare questo obiettivo viene riadattato e suddiviso in due ambiti, RFR 1a e RFR 1b.

- RFR 2 (parzialmente in zona C3 del P.R.U.G. vigente)

Risulta collocato lungo il tratto sud-est di via della Piana e completa il quadro degli insediamenti sparsi presenti a sud-ovest e a sud-est. Per esigenze realizzative è suddiviso in due sub-comparti.

- RFR 3 (Parzialmente in zona C3 del P.R.U.G. vigente)

Appartiene al compendio limitrofo a via S. Giuseppe, oggetto di riqualificazione geometrico/funzionale come proposto nel Piano dei Servizi in alternativa all'unico collegamento attualmente praticabile fra Bonzanigo e la S.S. 340. Sotto il profilo degli insediamenti edilizi le coperture non dovranno eccedere l'isoipsa di mt. 245,00 s.l.m..

- RFR 4, RFR 5 ed RFR 6

Pur appartenendo al contesto fortemente insediato, la loro dimensione e giacitura suggeriscono di assoggettare le possibilità edificatorie a Piano Attuativo; inoltre l'ambito n° 6 viene suddiviso in due aree, RFR 6a e RFR 6b.

Ritornando all'incombenza del P.G.T. in ordine al disposto dell'art.11 NTA del P.T.C.P. cit., circa "la miglior classificazione ed estensione della rete ecologica", da una parte si ricollocano in zone di biodiversità aree ammontanti, come prima visto, a mq 124.108, dall'altra si perimetrano aree in rete ecologica suscettibili di edificazione pari a mq 7.786 (ambiti ATR) ai sensi dell'art. 38 settimo comma pari NTA.

I limiti di espansione insediativa sono pertanto rispettati, tenuto oltretutto conto del bilancio assai positivo a favore di aree restituite ad un regime di protezione e salvaguardia, come si evince dal seguente prospetto riassuntivo:

• RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA (RNP)	mq 2.425.881
• PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA (PAU)	mq. 208.706
• AMBITI AGROCOLTURALI (AAC)	<u>mq. 204.804</u>
	Mq. 2.839.391

pari all'83,27% del territorio comunale (mq 3.410.000)

3.3 CONCLUSIONI

Nel rispetto dei criteri ispiratori che hanno sovrinteso alla disciplina del Governo del Territorio Regionale come dettata dalla L.R. 12/05, il Comune di Mezzegra ha elaborato il presente Documento di Piano con l'intento di promuovere lo sviluppo sostenibile del proprio territorio, assicurandone un alto ed articolato livello di protezione ambientale.

A tale proposito ha provveduto ad assoggettare gli effetti derivanti dagli indirizzi pianificatori al percorso parallelo ed integrato di valutazione ambientale strategica come componente fondamentale del processo partecipativo attivato, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 pari legge.

Ne costituiscono probante testimonianza, oltre ai momenti di consultazione istituzionalmente organizzati, il procedimento espletato attraverso l'effettuazione delle due conferenze di VAS e dell'apprestamento del rapporto ambientale completato dalla sintesi non tecnica, atti costitutivi del Piano di Governo del Territorio.

4 - ALLEGATI

A- Classi di consumo del suolo e limiti di superficie ammissibile delle espansioni

B- Tavole illustrative di inquadramento

C- Documentazione fotografica

D- Schede Ambiti di trasformazione-riqualificazione

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE
COMPATIBILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

COMUNE DI MEZZEGRA		INDICATORI	SUPERFICI mq	PERCENTUALI %	PERCENTUALI AMMESSE %	VERIFICATE L.A.E.
Superficie territoriale complessiva del Comune		S.T.	3.410.000	100,00		
Area urbanizzata		A.U.	601.678	17,64	12-18%	D 1,30
Area non urbanizzata		A.non U.	2.808.322	82,36		
			3.410.000	Verifica superficie comunale		
						- delta

Ambito territoriale		CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)				
		A	B	C	D	E
1. Alto Lario		0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2. Alpi Lepontine		0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3. Lario Intelvese		0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4. Triangolo Lariano		0-10%	10-15%	15-20%	20-25%	25-100%
5. Como ed area urbana		0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6. Olgiatese		0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7. Canturino e marianese		0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8. Brughiera comasca		0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
--	-------	-------	-------	-------	-------

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x L.A.E.

7.822

LEGENDA
I.C.S. Indice del consumo del suolo

Allegato B

A - FASE RICOGNITIVA-CONOSCITIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

CV2-1	A1.1	Relazioni internazionali	1: 200.000
CV1-1	A1.2	Quadro di riferimento sovracomunale	1: 50.000
CV2-2	A1.3	Corografia	1: 25.000
CV1-2	A1.4	Compendio di appartenenza	1: 10.000
CV1-3	A1.5	Fotorilievo	1: 10.000
CV1-4	A1.6	Territorio comunale: <i>Aerofotogrammetrico</i>	1: 4.000
CV2-3	A1.7	Territorio comunale: <i>Nuclei di antica formazione</i>	1: 1.000

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

CV2-4	A2.1	P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale: <i>Stralcio</i>	1: 300.000
CV1-5	A2.2	P.T.C.P. - Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: <i>Compendio di appartenenza - Mobilità di previsione - Rete ecologica - Unità di paesaggio</i>	1: 10.000

VINCOLISTICA

CV1-6	A3	Carta dei Vincoli	1: 4.000
-------	----	-------------------	----------

ANALISI DEI FENOMENI TERRITORIALI

CV1-7	A4.1	P.R.U.G. vigente: <i>Stato di attuazione</i>	1: 3.000
CV2-5	A4.2	Urbanizzazioni, infrastrutture e mobilità	1: 4.000
CV2-6	A4.3	Verifica uso del suolo: <i>sistema urbano e sistema agricolo, quadro delle destinazioni funzionali</i>	1: 4.000

INDAGINE STORICO-PAESISTICO-AMBIENTALE

CV2-8	A5.1	Analisi ambientale: <i>struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità e vulnerabilità</i>	1: 5.000
CV1-9	A5.2	Analisi morfologica: <i>altimetria, esposizione, acclività</i>	1: 10.000
CV2-9	A5.3	Classificazione paesistica	1: 4.000

P - FASE PROGRAMMATORIA

PROCESSO PARTECIPATIVO

CV1-8	P1.1	Istanze cittadini	1: 4.000
-------	------	-------------------	----------

COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

CV2-10	P2.1	Verifica Indice di Consumo del Suolo (I.C.S.) – art. 38 N.T.A.	1: 5.000
CV2-11	P2.2	Rettifica della Rete Ecologica - art. 58 N.T.A.: <i>raffronto con il P.R.U.G. vigente</i>	1: 10.000
CV2-12	P2.3	Proposta di modifica della Rete Ecologica – art. 11 N.T.A.	1: 4.000

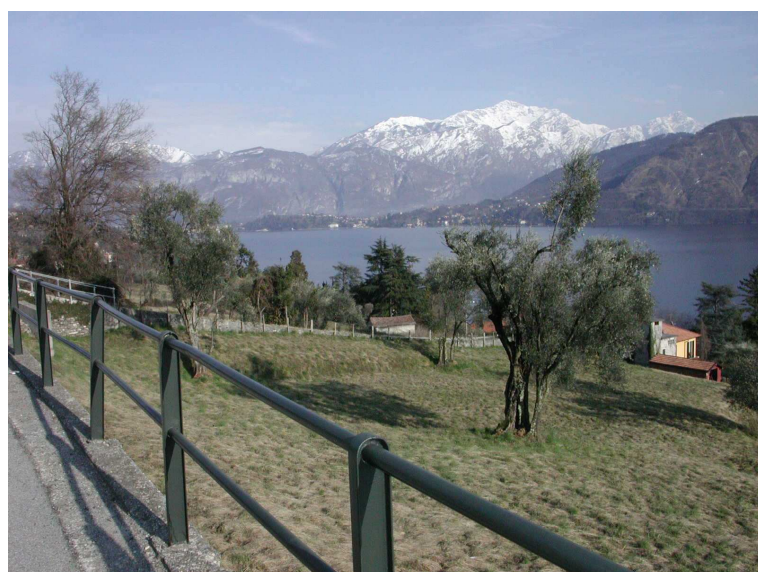
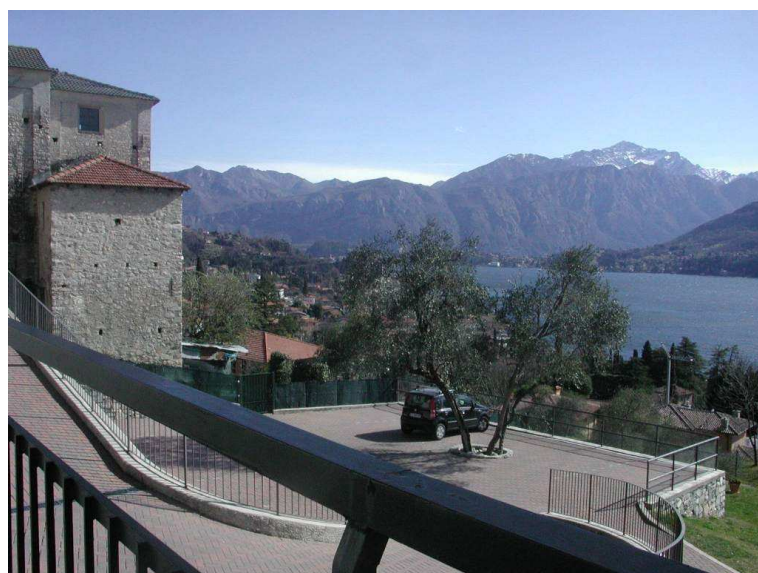
SINTESI PROPOSITIVA

CV1-10	P3.1	Linee di indirizzo: Orientamenti iniziali	1: 5.000
CV2-13	P3.2	Indicazioni progettuali	1: 4.000

LEGENDA

CV1	=	1^ Conferenza di Valutazione VAS
CV2	=	2^ Conferenza di Valutazione VAS

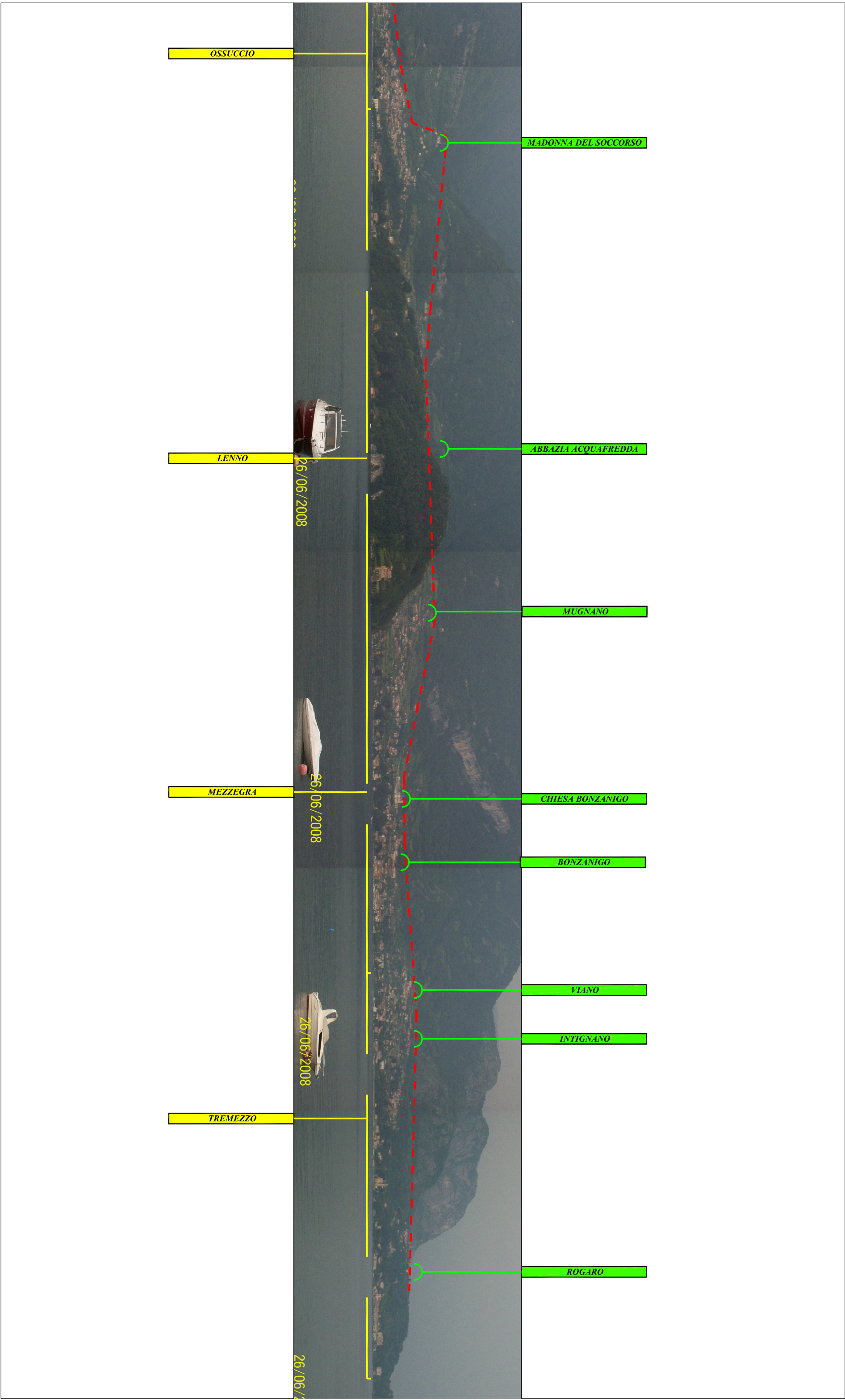
Allegato C

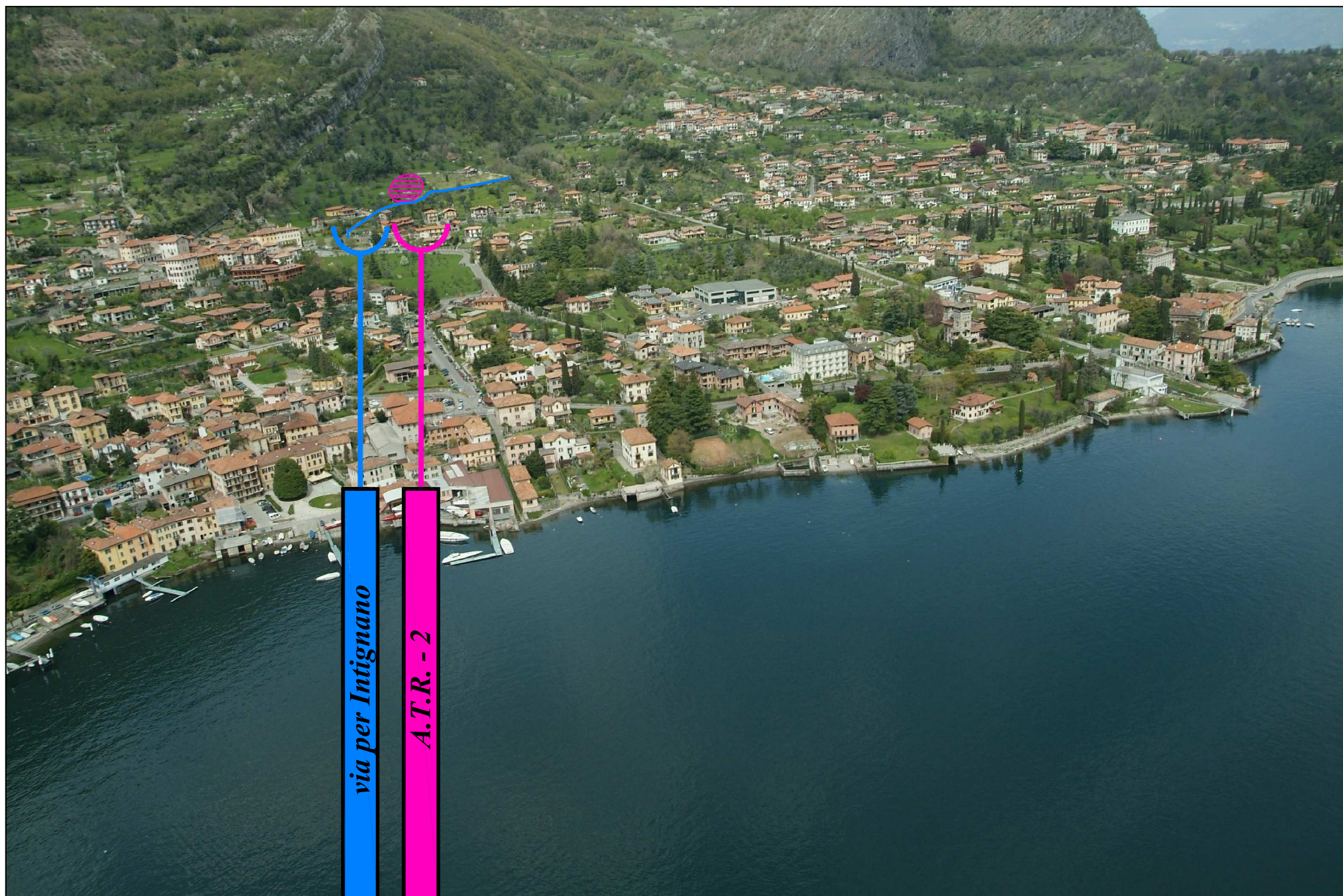








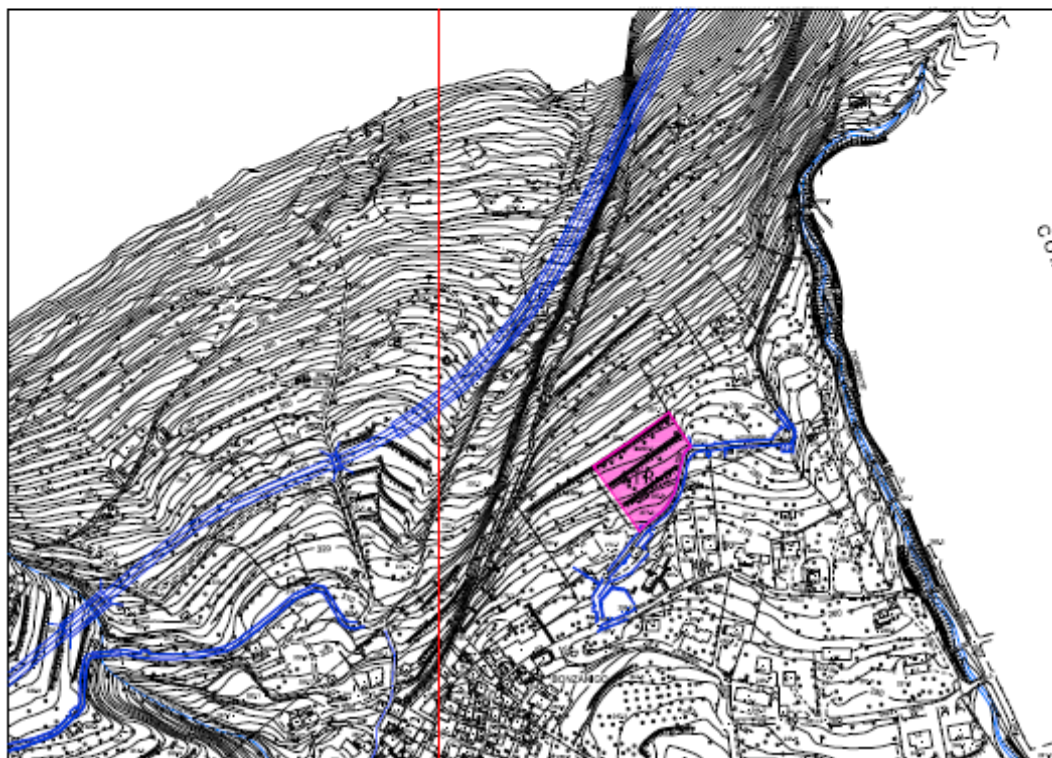
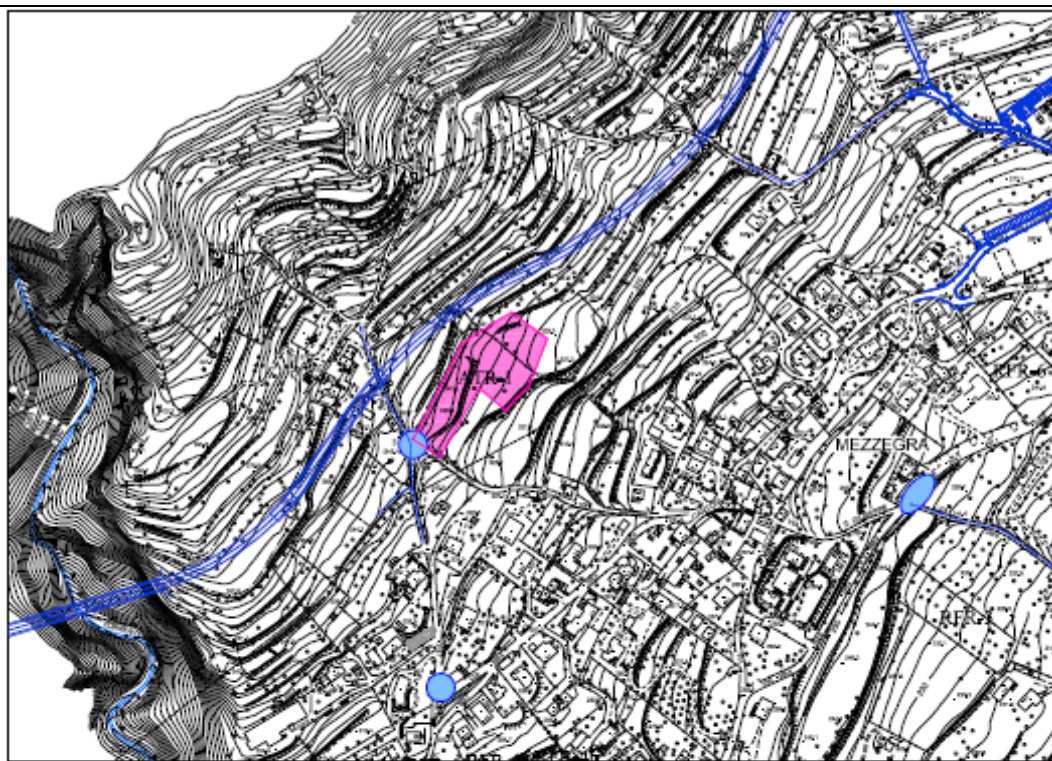


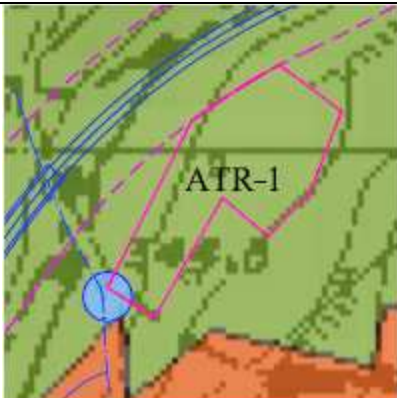
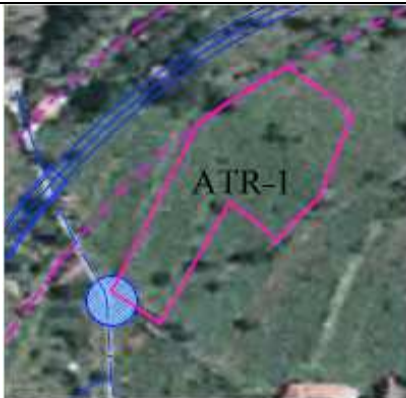
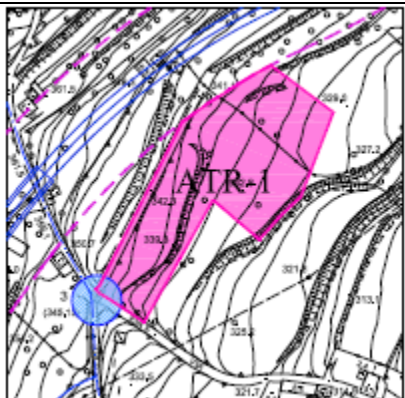


ALLEGATO FOTOGRAFICO 2

Allegato D

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

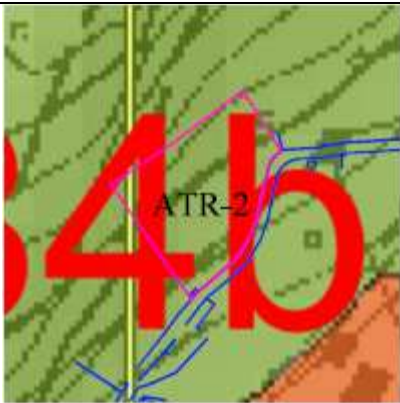
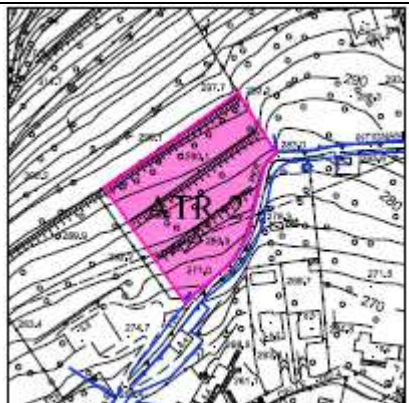


A.T.R. - 1		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via Mugnano
Superficie territoriale	mq. 4.495
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Sorgente di biodiversità di 1° livello

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume assoluto	mc. 2.500
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – Concorso finanziario nella riqualificazione di via della Piana, compresa la sistemazione dell'intersezione con via Mugnano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 7</i>

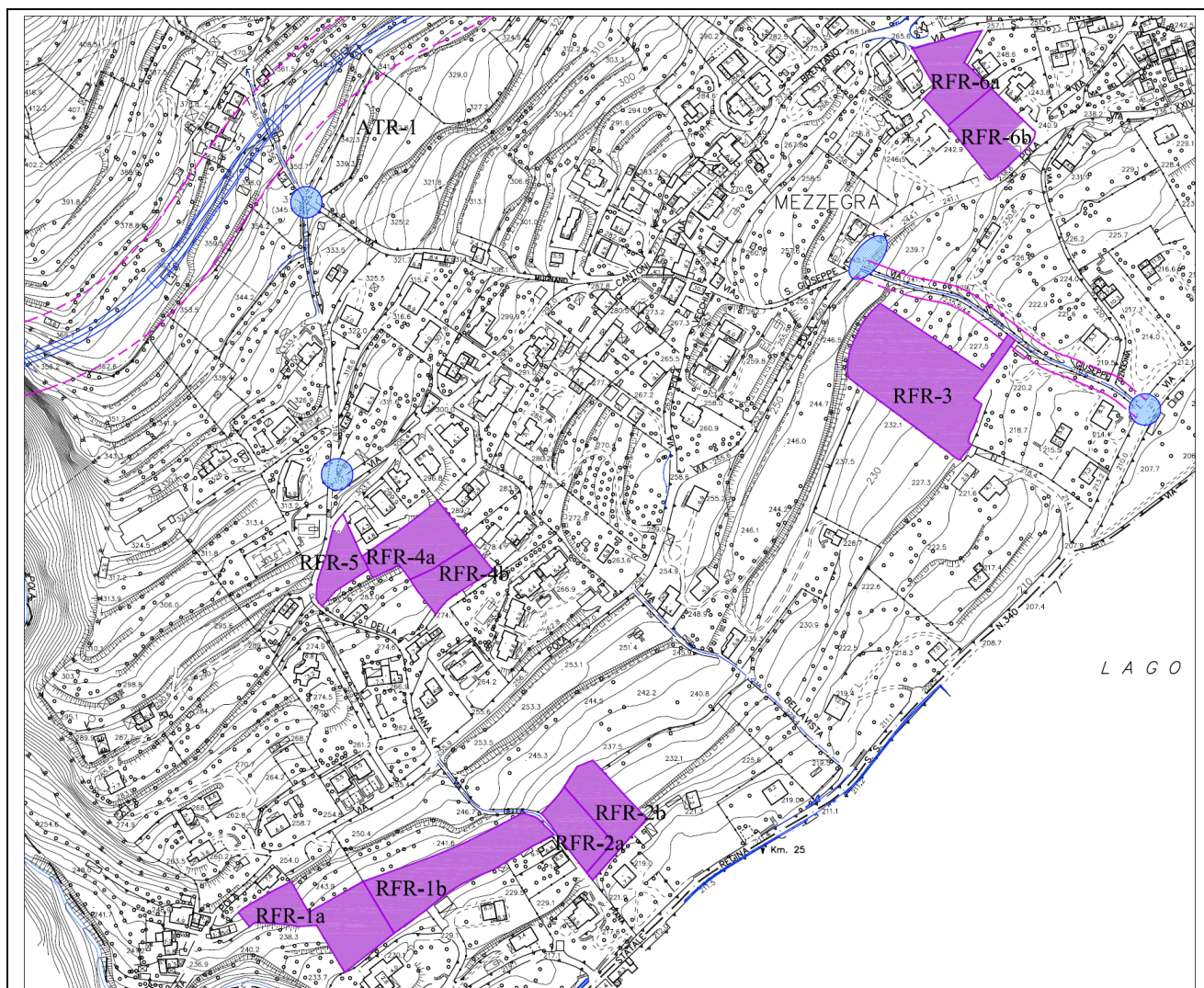
A.T.R. - 2		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

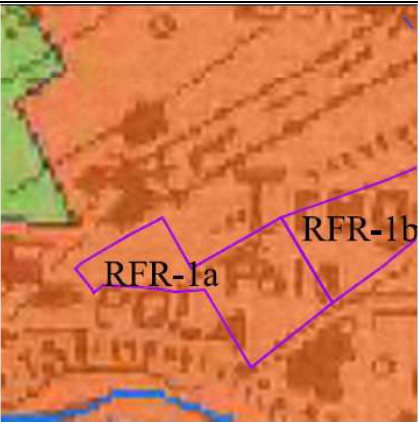
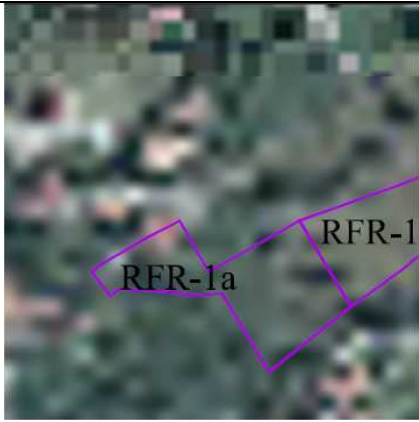
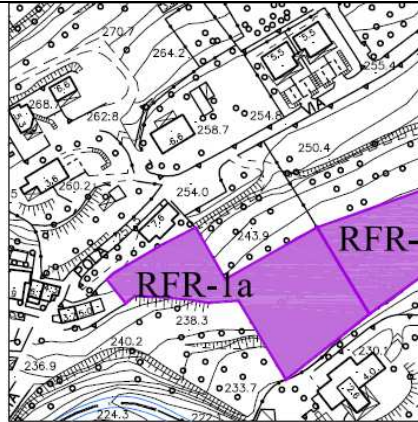
IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO 2	
Localizzazione	Via per Intignano
Superficie territoriale	mq. 3.291
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Sorgente di biodiversità di 1° livello

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume assoluto	mc. 2.160
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Rispetto andamento a balze. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – Concorso finanziario nella riqualificazione di via per Intignano. La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 2</i>

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE RESIDENZIALE

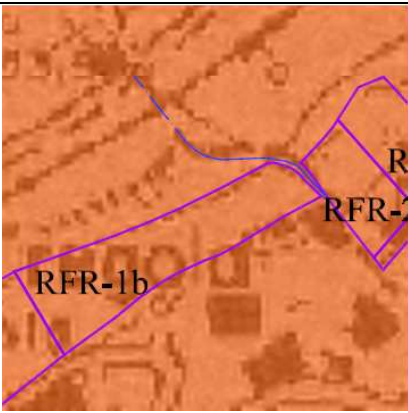
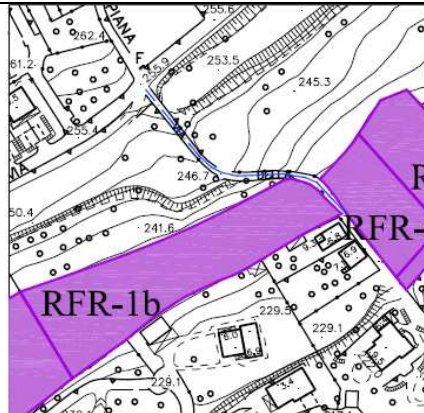


R.F.R. – 1a		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via Pola
Superficie territoriale	mq. 2.898
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume ammissibile	mc. 1.300
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

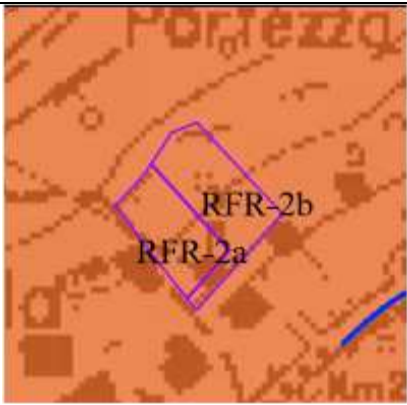
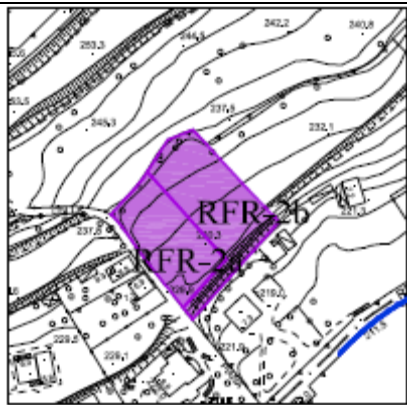
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. L'edificazione deve essere impostata coerentemente con le disposizioni dettate per l'ambito RFR1b. Accesso dal parcheggio di via Pola. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ “Repertorio”: zona APGn, scheda n°. 17</i>

R.F.R. – 1b		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via Pola
Superficie territoriale	mq. 2.400
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI	
Volume ammissibile	mc. 900
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

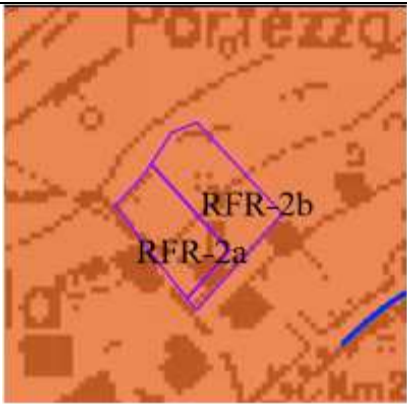
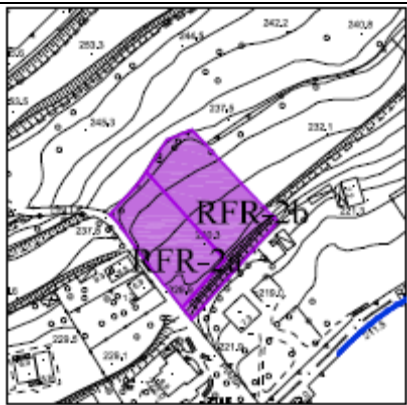
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Accesso da via della Piana. Beneficio pubblico – Cessione gratuita area per parcheggio pubblico all'intersezione fra Via Pola e Via della Piana la quale dovrà essere riqualificata a cura e spese del proprietario lottizzante. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 18</i>

R.F.R. – 2a		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via della Piana
Superficie territoriale	mq. 1.223
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 750
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

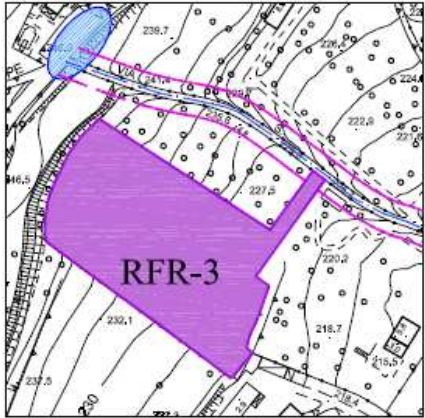
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ “Repertorio”: zona APGn, scheda n° 16</i>

R.F.R. – 2b		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via della Piana
Superficie territoriale	mq. 1.664
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 750
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 15</i>

R.F.R. - 3		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via San Giuseppe
Superficie territoriale	mq. 5.880
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Medio-Alta/Elevata
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 2.500
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

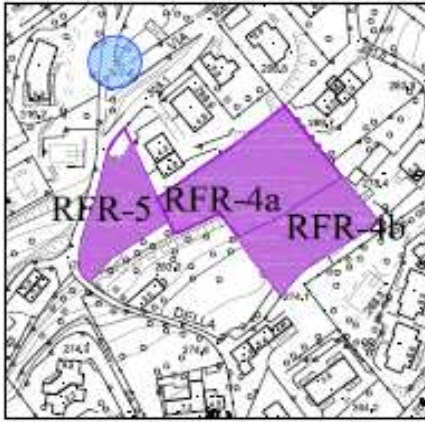
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Le coperture non dovranno eccedere l'isoipsa di mt. 245,00 s.l.m.. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – Concorso finanziario nella riqualificazione di via San Giuseppe, compresa la sistemazione delle intersezioni con via Pola e la S.S. 340 "Regina". La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 9</i>

R.F.R. – 4a		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via della Piana
Superficie territoriale	mq. 1.989
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 1.175
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

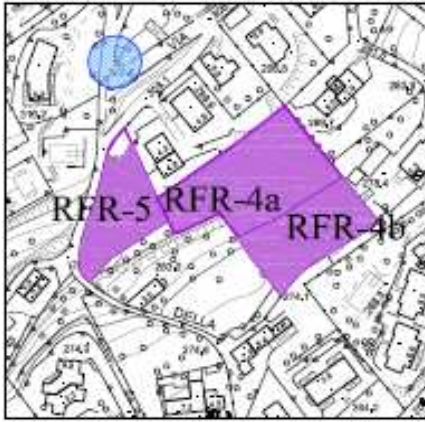
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ “Repertorio”: zona APGn, scheda n°. 11</i>

R.F.R. – 4b		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via della Piana
Superficie territoriale	mq. 1.053
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 625
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

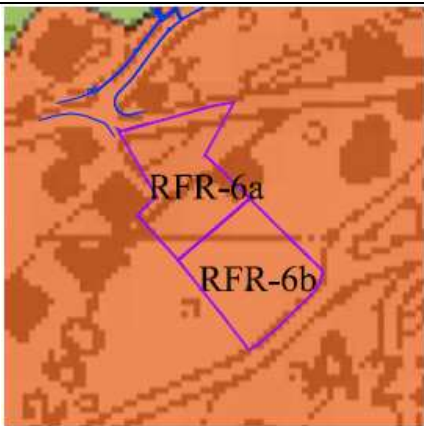
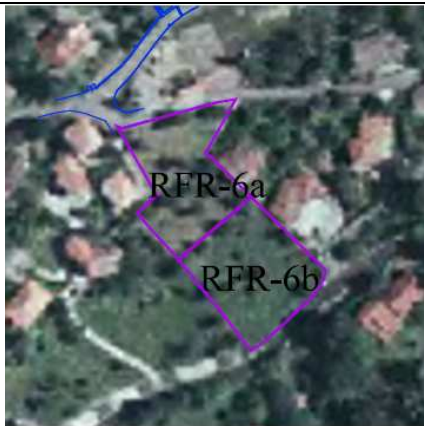
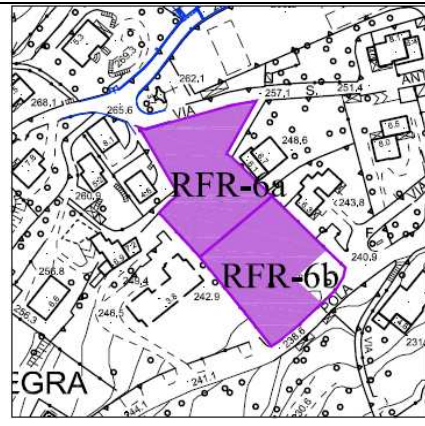
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ “Repertorio”: zona APGn, scheda n°. 13</i>

R.F.R. - 5		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via della Piana
Superficie territoriale	mq. 1.028
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 504,43
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

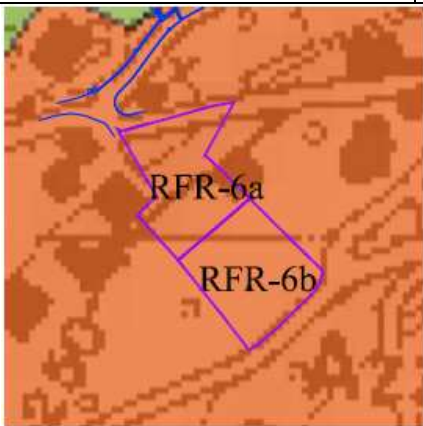
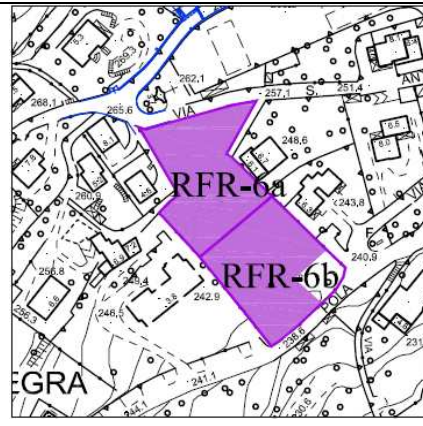
PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco al vertice nord dell'ambito; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ "Repertorio": zona APGn, scheda n°. 10</i>

R.F.R. – 6a		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via S. Antonio – Via Pola
Superficie territoriale	mq. 1.654
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 930
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ “Repertorio”: zona APGn, scheda n°. 6</i>

R.F.R. – 6b		
STRALCIO P.T.C.P.	ORTOFOTO	AEROFOTOGRAMMETRICO
		

IDENTIFICAZIONE	
Localizzazione	Via S. Antonio – Via Pola
Superficie territoriale	mq. 1.719
Classe di fattibilità geologica	Seconda
Classe di sensibilità paesistica	Media
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato

PARAMETRI EDIFICATORI DOCUMENTO DI PIANO	
Volume ammissibile	mc. 970
H. max	mt. 7,50
Densità arborea	1 albero (di essenza autoctona) ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI SPECIALI E BENEFICIO PUBBLICO
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Il P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento, alle condizioni stabilite dall'art. 18.1 paragrafo <i>prescrizioni speciali</i> punto 5 delle NTA. Tipologie edilizie mono o bi-familiari. Beneficio pubblico – La componente a parcheggio pubblico degli standard urbanistici, deve essere reperita in loco; la restante parte da assoggettarsi a intervento qualitativo definito in sede di convenzione. <i>Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 ■ “Repertorio”: zona APGn, scheda n° 20</i>