



COMUNE DI MERCALLO

Provincia di Varese
UFFICIO TECNICO

Tel.: 0331/96.81.04 - Fax.: 0331969085
e-mail: ed.privata@comune.mercallo.va.it

Mercallo,

Prot.n.

**OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 3/2024
ART. 30 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA la richiesta pervenuta in data **13.04.2024** prot. **1402** a nome **VIGANO' ELISABETTA**, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica riguardante il seguente mappale **fig. 9 log. 9 particella n. 366**.

- **VISTO** l'estratto di mappa con individuati i mappali;
- **VISTO** l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- **VISTI** gli atti d'ufficio;
- **CONSIDERATO** lo scarto tra la rappresentazione catastale del terreno e il rilievo aerofotogrammetrico su cui è fondato il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- **TENUTO CONTO** delle tolleranze di sovrapposizione tra P.G.T. redatto su base aerofotogrammetrica e mappe catastali;
- **VISTO LO STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE**

Piano di Governo del Territorio approvato con atto di Consiglio Comunale n. 33 del 25/10/2010 e pubblicato sul BURL in data 02/02/2011; Rettifica Art. 49 – Interventi relativi a volumi tecnici agroforestali – delle norme del Piano delle Regole del P.G.T. , non costituenti variante allo stesso, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 20 del 30/05/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 13/07/2011; Variante parziale del P.G.T. approvata con atto del Consiglio Comunale n. 27 del 31/07/2012 e pubblicata sul B.U.R.L. in data 05/09/2012; Correzione errore materiale fasce di rispetto stradale delle Norme del Piano delle Regole, non costituente variante allo stesso, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 5 del 21/05/2013;

CERTIFICA

che i terreni distinti al Catasto di questo Comune, rispetto il P.G.T. vigente, risultano avere la seguente destinazione:

Foglio n. 9 Mappale n. 366

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A CAPACITA' RESIDUA (B2)

(Vedi normativa allegata, art.28)
Ricadente all'interno del T.U.C.

Classi di fattibilità geologica:

Foglio n. 9 Mappale n. 356

Prevalentemente in **CLASSE 3**: Fattibilità con consistenti limitazioni;

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Fenomeni preponderanti:

B3: Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese (<5 m da p.c. e/o zone di ristagno con accumuli temporanei d'acqua sotterranea e/o lento e difficoltoso drenaggio acque superficiali.

Classi di vincolo sismico:

Foglio n. 9 Mappale n. 366

Prevalentemente in Z4a: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio glaciali granulari e/o coesivi.

Vincoli:

Foglio n. 9 Mappale n. 366

Totalmente in VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi art. 136 D.Lgs. 42/2004, comma 1 lettera c) e d) D.M. 04.06.1973, G.U. n. 255 del 02/10/1973;

Interamente in area ad alto rischio archeologico.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Claudia Soldati)

Soldati Claudia



ART. 28 - AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A CAPACITA' RESIDUA (B2)**Destinazioni d'uso****PREVALENTI:**

a) USI RESIDENZIALI - b) USI TERZIARI DIFFUSI

NON AMMESSE:

b) USI TERZIARI DIFFUSI (compresi i servizi auto)
 b.2 medie strutture commerciali di primo e secondo livello
 b.4 limitatamente ai depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

c.1 direzionali, finanziari, assicurativi in assenza di apposito studio di impatto in rapporto alla viabilità di accesso ed alla dotazione di parcheggi pertinenziali privati (vedi artt. 10 e 11)
 c.10 stazioni per servizi di trasporto
 c.12 recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili

d) USI PRODUTTIVI¹

f) USI AGRICOLI F2 e F3

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO

G.4 impianti sportivi per la balneazione

¹Sono ammesse le attività artigianali e industriali esistenti alla data di adozione del PGT; gli insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, sono classificati impianti in sede impropria e soggetti a soli interventi di tipo Mo e/o adeguamento (messa in sicurezza di impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti). In caso di rilocalizzazione negli ambiti D2 si applica l'indice max senza maggiorazione degli oneri.

Interventi consentiti: Mo - Ms - Rc - Re - Nc¹ - Ru - Bf

¹Esclusivamente per interventi di incremento volumetrico e/o ricostruzione di fabbricati esistenti, nonché per interventi di nuova costruzione ammissibili ai sensi di quanto previsto al successivo punto "prescrizioni particolari"

Modalità attuative: Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato - Piano Attuativo**Indici e limiti di edificabilità**

L'I.base, nella misura massima di 75 m³, è ammesso anche in caso di If base esaurito o in esaurimento.

If base = 0,45 m²/m² (nel rispetto dell'incremento base)If max = 0,54 m²/m² (nel rispetto dell'incremento massimo)

I.base = 20% della volumetria esistente - max 150 m³ - **adeguamento energetico AD1**
 50% della volumetria esistente - max 240 m³ - **adeguamento energetico AD2**

I.max = > 50% della volumetria esistente o > 240 m³ - max 300 m³ - **perequazione per la quota > I.base con adeguamento energetico/ecocompatibile AD3 (vedi comma 6 art. 23)**

Ic max = 40%

Ip min = 30% - 40% in caso di incremento max

H max = m 7,50 o pari all'esistente se superiore

in caso di recupero di sottotetti ai sensi L.R. 12/05 è sempre ammesso l'incremento necessario al raggiungimento dell'altezza minima prevista da detta legge.

Dc min = m 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
 nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

Df min = m 6,00 - Dvl min = m 10,00

Ds min = m 5,00 - è ammesso il mantenimento o il prolungamento del filo di fabbricazione esistente a condizione che non costituisca pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

SCHEMA LOTTO n° B2.1 - Intervento edilizio diretto convenzionatoIf max per gli interventi di incremento volumetrico = 0,45 m²/m²

con adeguamento energetico/ecocompatibile AD2 e nel rispetto degli altri parametri di cui al punto precedente (da Ic a Ds).

Direttive per il convenzionamento: monetizzazione di aree per servizi nella misura prevista dal comma 5 dell'art. 9 delle presenti Norme.

Prescrizioni particolari

Gli interventi di "ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione totale" e "demolizione con ricostruzione" di fabbricati civili sono ammessi previo convenzionamento, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10 per quanto concerne i parcheggi pertinenziali e dell'**adeguamento energetico/ecocompatibile AD3**.

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione sono soggetti all'adeguamento energetico **AD2 (AD3 per interventi di demolizione e ricostruzione)**; nel caso di ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti ulteriori prescrizioni:

segue pagina successiva

- monetizzazione di aree standard nella misura di $5 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ con un minimo di 25 m^2 per unità immobiliare;
- parcheggi pertinenziali nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10.

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con destinazione produttiva di volumetria superiore a $\text{m}^3 1.200$ sono da assoggettare a Piano Attuativo; gli indici ed i limiti di edificabilità di cui al presente articolo possono essere oggetto di riduzione (nel rispetto dell'indice minimo) in sede di convenzionamento.

Gli interventi di ampliamento di attività economiche non sono soggetti alla perequazione anche se prevedono il raggiungimento dell'incremento massimo, è invece previsto l'adeguamento ecoenergetico AD2 (per quanto possibile); per questi interventi è anche ammesso un I_c max del 50% e la deroga per il parametro I_p in caso di dimostrata impossibilità di rispetto dei minimi indicati.

Sui lotti liberi (con esclusione delle aree poste tra la S.S. 629 ed il contesto lacuale) la cui capacità edificatoria non sia già asservita a fabbricati esistenti o a interventi in corso di realizzazione (alla data di adozione del PGT) potranno essere ammessi interventi di tipo NC per singole unità edilizie mono o bifamiliari (Slp massima pari a 200 m^2 con una sola unità edilizia per ogni proprietario, tale limitazione è riferita al complesso di tutte le aree interessate dall'azzonamento in oggetto), nel rispetto delle "**destinazioni d'uso, modalità attuative, indici e limiti di edificabilità, prescrizioni particolari**" di cui al successivo art. 32 (aree libere di completamento B6), fino ad esaurimento della quota complessiva fissata dal dimensionamento del PGT.

Limitazioni

Tutti gli interventi che determinano un aumento di Slp relativi a fabbricati costruiti ai sensi del PRG vigente, sono ammessi a decorrere dal 5° anno successivo alla data di agibilità.

SCHEDA LOTTO n° B2.2 - Intervento edilizio diretto convenzionato

E' ammesso il mantenimento e potenziamento dell'attività insediata con un incremento massimo di 650 m^2 di Slp in deroga all'indice fondiario massimo ed all'incremento massimo di cui al presente articolo (esclusivamente a servizio di tale attività), con adeguamento energetico/ecocompatibile AD2.

Direttive per il convenzionamento:

- monetizzazione di aree per servizi nella misura prevista dal comma 5 dell'art. 9 della Normativa;
- maggiorazione degli oneri di urbanizzazione: + 66% per artigianale e + 33% per commerciale;
- divieto di deposito o parcheggio a cielo aperto di autoveicoli connessi all'attività di rimessaggio (compresi i veicoli sotto sequestro o simili), sia sul lotto di intervento che sui terreni limitrofi;
- gli interventi previsti dovranno comportare una riqualificazione architettonica dell'immobile e un miglioramento dell'impatto ambientale dell'insediamento; il progetto dovrà essere corredato da elaborati grafici e fotografici estesi ad un intorno tale da consentire la valutazione preventiva (anche attraverso simulazioni fotografiche e/o tridimensionali) dell'impatto sul contesto circostante.