

COMUNE DI SOMMA LOMBARDO
Provincia di Varese



PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE



Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e Pianificazione

<i>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</i>
--

TESTO VIGENTE

Adottata con Deliberazione C.C. n. 104 del 19.12.2002
Controdeduzioni con Deliberazioni C.C. n. 87 del 11.11.2003, n. 88 del 12.11.2003 e n. 89 del 14.11.2003
Approvata con Deliberazione C.C. n. 92 del 28.11.2003
Approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. VII/18765 del 17.09.2004

Settembre 2007

arch. Maria Teresa Gabardi
Ordine Architetti - PPC della Provincia di Milano n.6687
Studio in via Altamura n.8, 20148 Milano - tel./fax 02.40093510
e-mail: mtgabardi@studioarchitettura.fastwebnet.it

Indice

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**1. Definizione dello strumento**

- 1.1. *Natura e ambito territoriale*
- 1.2. *Riferimenti e articolazione del Piano*

2. Contenuti e funzione dei materiali costitutivi del Piano

- 2.1. *Materiali prescrittivi*
- 2.2. *Cartografia di progetto e Carta dei vincoli*
- 2.3. *Norme tecniche di attuazione*
- 2.4. *Relazione illustrativa*
- 2.5. *Materiali integrativi*

3. Modalità generali di attuazione del Piano

- 3.1. *Impiego della Cartografia di progetto e criteri di interpretazione*
- 3.2. *Interventi diretti e indiretti*
- 3.3. *Tipologia degli interventi edilizi: definizioni e contenuti*
- 3.4. *Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni e contenuti*

4. Concessioni edilizie convenzionate

- 4.1. *Disposizioni generali*

5. Piani esecutivi

- 5.1. *Piani esecutivi considerati dal Piano*
- 5.2. *Piani esecutivi già approvati e tuttora in vigore nelle zone "IC" del PTC*
- 5.3. *Piani esecutivi di progetto nelle zone "IC" del PTC*

6. Edifici classificati

- 6.1. *Definizione e intenti*
- 6.2. *Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi edilizi*

7. Aree assegnate a funzioni pubbliche e di interesse generale

- 7.1. *Definizione*
- 7.2. *Funzioni e organismi non ammessi*
- 7.3. *Modalità di intervento*

8. Sedimi ed equipaggiamenti delle infrastrutture di trasporto

- 8.1. *Definizione*
- 8.2. *Funzioni e organismi non ammessi*
- 8.3. *Modalità generali di intervento*
- 8.4. *Viabilità pubblica*

9. Aree di parcheggio da assicurare con gli interventi

- 9.1. *Parcheggi relativi agli interventi edilizi*
- 9.2. *Autorimesse e garages privati*

10. Difesa e valorizzazione del verde e dell'ambiente nell'abitato

- 10.1. *Disposizione generale cautelativa e rimandi*
- 10.2. *Tutela dei giardini privati di pregio*
- 10.3. *Potenziamento del patrimonio arboreo cittadino*
- 10.4. *Abbattimento di grandi alberi*
- 10.5. *Disposizioni per assicurare la permeabilità del suolo urbanizzato*

11. Altri condizionamenti generali per l'esecuzione degli interventi

- 11.1. *Uso dei suoli e loro edificabilità*
- 11.2. *Fasce di rispetto*
- 11.3. *Ambiti particolari*
- 11.4. *Demolizioni*

PARTE SECONDA - TERRITORIO COMUNALE RICADENTE NELLE ZONE "IC" DEL PTC**12. Zone prevalentemente residenziali A2**

- 12.1. *Definizione e intenti*
- 12.2. *Funzioni e organismi non ammessi*
- 12.3. *Difesa dei caratteri originari dei luoghi*
- 12.4. *Interventi edilizi, generalità*
- 12.5. *Edifici di tipo E*
- 12.6. *Edifici di tipo F*
- 12.7. *Edifici di tipo G*
- 12.8. *Parcheggi relativi agli interventi edilizi*

13. Zone prevalentemente residenziali B

- 13.1. *Definizione e tipologie*
- 13.2. *Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione*
- 13.3. *Modalità di intervento, indici e parametri edificatori*

14. Zone prevalentemente residenziali C

- 14.1. *Definizione*
- 14.2. *Funzioni e organismi non ammessi*
- 14.3. *Modalità di intervento, indici e parametri edificatori*

15. Zone per attività produttive D

- 15.1. Definizione e tipologie*
- 15.2. Funzioni e organismi non ammessi*
- 15.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori*

16. Zone agricole E

- 16.1. Definizione e intenti*
- 16.2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione*
- 16.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori*

17. Aree verdi V.1 da preservare integralmente

- 17.1. Definizione e intenti*
- 17.2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione*
- 17.3. Indici e parametri edificatori*

18. Aree verdi V.2 di protezione e/o di arredo stradale

- 18.1. Definizione e intenti*
- 18.2. Funzioni e organismi non ammessi*
- 18.3. Modalità di intervento*

19. Comparti destinati a interventi integrati speciali di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia

- 19.1. Definizione e intenti*
- 19.2. Funzioni e organismi non ammessi*
- 19.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori*

PARTE TERZA - TERRITORIO COMUNALE ESTERNO ALLE ZONE "IC" DEL PTC**20. Rimando alle disposizioni delle NTA del PTC**

- 20.1. Definizioni e intenti*
- 20.2. Attività, funzioni, organismi e interventi ammessi o ammessi a condizione*

PARTE QUARTA - EDIFICI TUTELATI E DA VALORIZZARE**21. Edifici di tipo A**

- 21.1. Definizione e intenti*
- 21.2. Interventi non ammessi, ammessi a condizione e/o prescritti*

22. Edifici di tipo B

- 22.1. Definizione e intenti*
- 22.2. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione*

23. Edifici di tipo C

- 23.1. Definizione e intenti*
- 23.2. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione*

24. Edifici di tipo D

- 24.1. Definizione e intenti*
- 24.2. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione*

PARTE QUINTA - STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELLA L.R. 41/97**25. Prescrizioni e vincoli idrogeologici****APPENDICE - QUADRO RIASSUNTIVO DEI PARAMETRI E DEFINIZIONI**

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Definizione dello strumento

1.1. *Natura e ambito territoriale*

La presente Variante parziale al PRG, da qui in avanti denominata semplicemente **Piano** o **PRG**, sostituisce tutte le disposizioni normative e le indicazioni cartografiche vigenti nell'intero territorio comunale, salvo che:

- nel sedime aeroportuale di Malpensa 2000, dove si applica l'apposito Piano regolatore approvato con DM n.903 del 12 febbraio 1987;
- nel PIP di via Processione, dove si applica la Variante approvata il 15 giugno 2000;
- nei centri storici di Somma e Mezzana, dove si applica la Variante per la zona A1 approvata il 25 luglio 2002
- nelle aree definite come "ambiti degli interventi prioritari" dal Piano territoriale d'area Malpensa e individuate sull'intero territorio comunale con apposito perimetro, riportato nel PRG, nelle quali si attua quanto previsto dal *Volume III – Quadro progettuale* del Piano territoriale medesimo, nonché nel comparto di cui al successivo art. 19 bis, sito presso l'ambito di intervento prioritario del PTA Malpensa "Polo Museale Stabilimenti Caproni".

Sono pure confermati i disposti introdotti dalla Variante puntuale approvata con delibera C.C. n. 76 del 20 novembre 2002 e quelli apportati con altre Varianti di settore approvate recentemente, che sono richiamate allo scopo negli articoli successivi.

1.2. *Riferimenti e articolazione del Piano*

Il Piano si attiene alle indicazioni provenienti dagli strumenti di coordinamento territoriale vigenti, che sono il Piano territoriale d'area "Malpensa" della Provincia di Varese e della Regione Lombardia, approvato con LR 12 aprile 1999 n.10 (d'ora in avanti **PTA**), e il Piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato con DGR del 2 agosto 2001, n. 7/5983 (d'ora in avanti **PTC**).

Le indicazioni del PRG sono articolate in modo distinto per gli ambiti del territorio comunale che ricadono nelle zone "IC" del PTC e per quelli esterni al loro perimetro.

2. Contenuti e funzione dei materiali del Piano

2.1. *Materiali prescrittivi*

Sono materiali prescrittivi del Piano la Cartografia di progetto, la Carta dei vincoli non derivanti dal PRG e le Norme tecniche di attuazione.

2.2. *Cartografia di progetto e Carta dei vincoli*

La Cartografia di progetto è costituita da due tavole in più fogli, e precisamente:

- tavola 1 (12 fogli) - Ambito ricadente nelle zone "IC" del PTC, scala 1:2000
- tavola 2 (4 fogli) - Ambito esterno alla zone "IC" del PTC, scala 1:5000.

La tavola 3 (4 fogli), pure in scala 1:5000, riporta invece i vincoli che non derivano dal PRG, ma che pure hanno valenza urbanistica nel territorio comunale.

2.3. *Norme tecniche di attuazione*

Le presenti Norme tecniche di attuazione definiscono le situazioni e le circostanze regolate dal Piano e stabiliscono la natura degli interventi ammessi, le condizioni cui devono attenersi, le finalità che essi devono perseguire e le procedure stabilite per le loro progettazione ed esecuzione.

2.4. Relazione illustrativa

La Relazione illustrativa non ha contenuti prescrittivi, ma va consultata sia per comprendere quali sono gli obiettivi perseguiti dal Piano, le sue valutazioni sullo stato di fatto e le ragioni delle sue scelte, sia per una corretta interpretazione della Cartografia di progetto e delle presenti Norme tecniche. Gli elaborati cartografici che corredano la Relazione illustrativa hanno carattere prettamente documentario.

2.5. Materiali integrativi

Sono materiali integrativi del PRG il Piano dei servizi contemplato dall'art.22 della LR n.51/1975, come modificato dall'art. 7 della LR n.1/2001, e lo Studio geologico del territorio comunale contemplato dall'art.3 della LR n.41/1997 e dalle DGR n.6/37918 del 6.8.98, n.7/6645 del 29.10.01 e n. 7/7365 dell' 11.12.01.

Il Piano dei servizi (Allegato n.1) traduce la capacità insediativa del PRG nei corrispondenti fabbisogni di attrezzature, impianti e altri equipaggiamenti urbanistici; commisura a tali fabbisogni le aree da riservare allo scopo; e infine le individua nell'abitato e del territorio, come riportato nella Cartografia di progetto del PRG. La sua funzione è sia documentaria che di indirizzo per la programmazione delle priorità degli interventi.

Lo Studio Geologico fornisce in termini cartografici e normativi gli elementi di fattibilità di ogni intervento edilizio, urbanistico e di infrastrutturazione alla luce dei condizionamenti oggettivi che sono posti dalle componenti geologica, idrogeologica e geotecnica del territorio comunale. La sua funzione è sia documentaria che regolamentativa.

3. Modalità generali di attuazione del Piano

3.1. Impiego della Cartografia di progetto e dei vincoli e criteri di interpretazione

Il Piano si attua con le procedure di legge osservando le indicazioni della Cartografia di progetto e la Carta dei vincoli, le cui legende rimandano alle disposizioni delle presenti Norme. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni rappresentate a scala diversa fanno testo quelle in scala di maggior dettaglio.

Poiché il PRG è stato redatto sulla base aerofotogrammetrica e solo successivamente è stata introdotta nell'elaborato, con opportuni accorgimenti geometrici, la base catastale, in caso di difformità tra le indicazioni catastali rappresentate e le reali proprietà valgono comunque gli estratti di mappa della competente Agenzia del Territorio (ex U.T.E.).

I criteri interpretativi di tutti i materiali del PRG sono formulati nella Relazione illustrativa.

3.2. Interventi diretti e indiretti

L'esecuzione delle opere contemplate dal Piano può avvenire mediante a) interventi diretti di iniziativa privata, pubblica o mista, come contemplato dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia; o b) interventi che invece consistono nella attuazione degli appositi piani esecutivi convenzionati di cui al seguente articolo 5.

Gli interventi sugli edifici classificati di cui al successivo articolo 6 sono comunque tenuti ad osservare le disposizioni che li riguardano riportate nell'articolo 12 e nella parte quarta delle presenti Norme

3.3. Tipologia degli interventi edilizi: definizioni e contenuti

Ai sensi della normativa regionali vigente, si distinguono quattro categorie di interventi edilizi, riguardanti rispettivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione), le sue modifiche e/o integrazioni (sopralzo, ampliamento, demolizione), la sua ricostruzione e infine la nuova edificazione.

Le definizioni e i contenuti di ciascuno di questi interventi sono quelli stabiliti dalla Regione Lombardia, pubblicati nel BURL del 30 ottobre 1998¹.

¹ Vedi "Criteri e indirizzi generali per la redazione dei Regolamenti edilizi" in attuazione della LR. n.23/1997, Allegato A, "Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni: definizione e tipologie degli interventi". Lo stesso Allegato A è richiamato nell'art. 4.3. della LR n.22/1999 e nella Circolare n.60 del 6.12.99 dell'Assessore regionale all'Urbanistica al punto 3, "Denuncia di attività".

3.4. Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni e contenuti

Le definizioni e i contenuti dei parametri urbanistici ed edilizi che intervengono nella attuazione del PRG sono quelli riportati in Appendice alle presenti Norme.

4. Concessioni edilizie convenzionate

4.1. Disposizioni generali

La tavola 1 delimita con apposito segno le aree dove le opere che richiedono una concessione edilizia possono essere eseguite solo a seguito della stipula di una convenzione con il Comune, nella quale chi interviene si impegna a precisi adempimenti che possono consistere nella realizzazione di determinate opere e/o strutture, nella cessione di determinate porzioni della proprietà, ecc. Le fattispecie di tali concessioni edilizie convenzionate e dei rispettivi contenuti sono quelle contemplate in materia dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti.

In assenza delle previste concessioni edilizie convenzionate nei perimetri delimitati dal Piano è vietato procedere a qualsiasi nuova edificazione o opera di infrastrutturazione, alterare la configurazione dei suoli e modificare la consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla sua data di adozione.

5. Piani esecutivi

5.1. Piani esecutivi considerati dal Piano

Le fattispecie dei piani esecutivi convenzionati considerati dal PRG e i rispettivi scopi e contenuti sono quelli contemplati in materia dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti.

I piani esecutivi già approvati e tuttora in vigore e quelli di progetto che ricadono nelle zone "IC" del PTA sono delimitati nella tavola 1 con apposito segno². I disposti che li riguardano sono oggetto dei paragrafi che seguono e degli articoli della seconda parte delle presenti Norme.

I piani esecutivi contemplati dal PTC che ricadono all'esterno delle zone "IC" non sono evidenziati nella Cartografia del PRG né regolati dalle presenti Norme, intendendosi che in materia vigono i disposti delle Norme tecniche di attuazione del PTC stesso, come specificato nel successivo articolo 20.

5.2. Piani esecutivi già approvati e tuttora in vigore nelle zone "IC" del PTC

Tutti i contenuti dei piani esecutivi già approvati e le cui convenzioni siano tuttora in vigore sono confermati nei termini sanciti dagli atti di approvazione. All'interno dei loro perimetri possono essere eseguiti soltanto le opere edilizie e/o di infrastrutturazione e apportate modifiche alla configurazione dei suoli e alla consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PRG solo qualora tali interventi si attengono strettamente a quanto previsto nei progetti già approvati e nelle rispettive convenzioni.

La tavola 1 riporta i perimetri dei piani esecutivi già approvati e tuttora in vigore presenti nelle zone "IC" del PTA solo nel caso in cui - pur non essendo ancora scadute le rispettive convenzioni - essi non sono ancora attuati interamente o la cui attuazione deve ancora iniziare.

5.3. Piani esecutivi di progetto nelle zone "IC" del PTC

Nelle zone B, C e D dei successivi articoli 13, 14 e 15 e nei comparti X e Y dell'articolo 19 la tavola 1 delimita le aree dove le opere e gli interventi previsti dal PRG possono essere compiuti solo in attuazione di nuovi piani esecutivi convenzionati - di iniziativa pubblica, privata o mista - alle cui formazione e approvazione occorre provvedere preliminarmente, secondo i disposti regionali vigenti.

² Per chiarezza, la tavola 1 non evidenzia invece i piani esecutivi già interamente realizzati, anche se le loro convenzioni non sono scadute.

Nelle zone C della stessa tavola 1 sono individuati con la sigla "PEEP" i piani esecutivi di progetto rivolti a realizzare esclusivamente residenze economiche e popolari secondo la normativa approvata con DR del 2 ottobre 1972 n.1804.

Procedure di formazione e approvazione e modalità di progettazione preliminare d'assieme analoghe a quelle dei piani esecutivi sono pure richieste per gli interventi rivolti alla creazione di complessi organismi e strutture concernenti servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse generale, di cui al successivo articolo 7.

Fintanto che i piani esecutivi convenzionati di progetto non saranno approvati, nei loro perimetri è vietato procedere a qualsiasi nuova edificazione o opera di infrastrutturazione, alterare la configurazione dei suoli e modificare la consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PRG. In seguito alla approvazione, non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti dai progetti dei piani esecutivi convenzionati.

I perimetri dei piani esecutivi di progetto riportati nella tavola 1 potranno essere modificati in sede di formazione e convenzionamento per essere adeguati meglio alle situazioni topografiche di fatto e a circostanze proprietarie più appropriate di quelle previste.

I parametri edificatori e le altre prescrizioni cui i piani esecutivi di progetto devono attenersi sono riportati zona per zona negli articoli sopra citati delle presenti Norme. Di regola, almeno 1/10 delle superfici territoriali dei piani esecutivi che sono ascrivibili alla categoria degli standard urbanistici va dedicato a pubblico parcheggio.

6. Edifici classificati

6.1. Definizione e intenti

Per "edificio classificato" si intende un immobile che, in sé e/o in relazione al contesto in cui si trova, risulta meritevole di attenzione sotto il profilo storico-architettonico, tipologico, etnologico-documentario e/o ambientale. In questa ottica sono classificate due distinte categorie di edifici: quelli che vanno tutelati e quelli che invece non richiedono tutela, bensì sostanziali interventi di riforma.

Sono da tutelare con gradi di protezione decrescente gli edifici dei seguenti tipi, presenti nell'intero territorio comunale:

- A, organismi rilevanti sotto il profilo storico-culturale;
- B, esempi notevoli di cascine, fabbricati civili e industriali tradizionali;
- C, buoni esempi di edilizia tradizionale corrente;
- D, esempi significativi di rustici o manufatti di servizio tradizionali.

Non godono invece di tutela, ma vanno riformati con distinti criteri gli edifici dei seguenti tipi che sono individuati negli sviluppi in scala 1:1000 della tavola 1, e cioè che sono presenti nei nuclei storici delle zone A2:

- E, edifici molto dissonanti e da ricontestualizzare;
- F, volumi scadenti ma da non perdere;
- G, volumi accessori da riorganizzare.

6.2. Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sugli edifici classificati da tutelare e valorizzare di tipo A, B, C e D sono regolati dalle disposizioni riportate negli articoli 24, 25, 26 e 27 della sezione quarta delle presenti Norme.

Gli interventi edilizi sugli edifici di tipo E, F e G sono regolati dalle disposizioni dell'articolo 12 riguardanti le zone A2, commi 5, 6 e 7.

7. Aree assegnate a funzioni pubbliche e/o di interesse generale

7.1. Definizione

Sono assegnate a funzioni pubbliche e/o di interesse generale le aree riservate ai servizi, alle attrezzature, agli impianti e in genere agli equipaggiamenti urbanistici dell'abitato che rientrano nella grande categoria dei cosiddetti *standard* urbanistici. A seconda della loro funzione, nelle tavole 1 e 2 si distinguono i seguenti insiemi principali di assegnazioni:

AC	servizi e attrezzature civili;
AS	servizi e attrezzature scolastiche;
SA	servizi e attrezzature sanitarie e/o assistenziali
PP	parcheggi pubblici o disponibili per la pubblica utilizzazione;
SR	attrezzature sportive e/o ricreative;
VP	parchi e giardini urbani;
AR	servizi e attrezzature religiose
SC-AR	servizi di interesse comune con uso specifico attrezzature religiose
IT	impianti tecnologici.

7.2. Funzioni e organismi non ammessi

Non sono ammessi usi del suolo e organismi diversi da quelli corrispondenti alle sigle di cui sopra, riportate area per area nelle tavole 1 e 2, salvo la presenza delle eventuali abitazioni dei custodi degli organismi in questione.

7.3. Modalità di intervento

Gli interventi possono essere promossi ed eseguiti da soggetti sia pubblici che privati, singolarmente o in concorso, intendendosi che quelli rivolti a realizzare organismi particolarmente cospicui e/o complessi richiedono procedure preliminari di formazione e approvazione uguali a quelle contemplate per i piani esecutivi di progetto di cui al precedente articolo 5. Nel caso di interventi privati, la loro conformità ai requisiti dell'interesse generale e le condizioni che ne assicurino l'uso ai cittadini vanno formalizzate con appositi atti, come stabilito dalle disposizioni vigenti in materia.

Ciascun equipaggiamento deve dotarsi di superfici di parcheggio sia per gli addetti che gli utenti commisurate ai disposti legislativi e normativi vigenti, e site all'interno del rispettivo sedime.

Le aree PP possono essere edificate solo per realizzare parcheggi in sottosuolo o in appositi fabbricati fuori terra.

Nelle aree VP si consente solo l'eventuale presenza di chioschi e piccoli fabbricati di servizio strettamente funzionali al godimento del verde.

Per la localizzazione delle antenne per radiodiffusione, radiocomunicazione e impianti di telefonia, non riportata nella Cartografia di progetto fra le aree IC, si applicano le indicazioni e le norme adottate in Variante con delibera CC n.58 del 25.7.02, salvo che all'interno del perimetro aeroportuale delimitato dal PTA, dove vigono i disposti delle autorità ivi competenti in materia.

I parametri e gli indici edificatori degli interventi relativi agli equipaggiamenti di progetto verranno stabiliti caso per caso, sulla base dei requisiti prestazionali degli organismi da realizzare che possono essere stabiliti dal Piano dei Servizi e/o di appositi progetti di massima e studi preliminari intesi a valutare l'impatto urbanistico e ambientale dei rispettivi programmi.

8. Sedimi ed equipaggiamenti delle infrastrutture di trasporto

8.1. Definizione

Quali sedimi delle infrastrutture di trasporto e ai rispettivi impianti ed equipaggiamenti tecnici si intendono le aree riservate alla viabilità pubblica, alla ferrovia Milano-Domossola e all'aeroporto di Malpensa 2000 come delimitato dal PTA, dove vige l'apposito PRG approvato con DM 12 febbraio 1987, n.903.

8.2. Funzioni e organismi non ammessi

Nei sedimi infrastrutturali riportati nelle tavole 1 e 2 non sono ammessi interventi e presenze diversi da quelli che sono connaturati con la funzione specifica di ciascuna infrastruttura e/o che vengono regolati dalle autorità competenti.

8.3. Modalità generali di intervento

Le modalità d'intervento per le opere eseguibili nei sedimi delle infrastrutture di pertinenza di enti e autorità diverse dalla Amministrazione comunale sono quelle determinate dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia. I parametri relativi alla funzionalità, alla dotazione di impianti e alle dimensioni delle opere in materia aeroportuale, ferroviaria e di viabilità di rango provinciale, regionale e statale sono stabiliti dalle autorità e dagli enti competenti.

8.4. Viabilità pubblica

Il PRG considera - oltre a quelli già esistenti e confermati nella rispettiva configurazione e funzione - i tratti stradali da migliorare e le nuove strade di progetto.

Per tratti stradali da migliorare, nei cui sedimi l'edificazione è vietata, si intendono quelli esistenti che richiedono interventi locali quali piccole modifiche del tracciato, qualche ampliamento della sezione, l'eliminazione di strozzature, la correzione di altre deformità, la regolarizzazione degli incroci, e in particolare la realizzazione di marciapiedi. Di tali circostanze critiche il PRG segnala la presenza senza però fornire parametri specifici per gli interventi di miglioramento richiesti, assumendo che - con l'obiettivo di assicurare alla viabilità esistente prestazioni analoghe a quelle delle strade di progetto - una definizione più pertinente degli interventi da compiere sia compiuta caso per caso dagli organi municipali di programmazione e di progettazione esecutiva competenti in materia.

Le nuove strade di progetto avranno le seguenti sezioni standard:

	carreggiata (m)	altri elementi (m)		totale (m)
assi di scorrimento extraurbani	7,50	Banchine 1,00	pista ciclabile 2,00	10,50
strade secondarie extraurbane	5,00	Banchine 1,00	pista ciclabile 2,00	8,00
viali alberati cittadini	6,00	Marciapiedi n.2 x 2,00	carreggiate di sosta n.2 x 2,50	15,00
assi cittadini principali	6,00	Marciapiedi n.2 x 1,50	carreggiate di sosta n.2 x 2,50	14,00
strade di quartiere a due sensi	6,00	Marciapiedi n.2 x 1,50	carreggiata di sosta n.1 x 2,50	11,50
rami secondari a senso unico	3,00	Marciapiedi n.1 x 1,50	carreggiata di sosta n.1 x 2,50	7,00
piste ciclabili e percorsi pedonali				1,50

Per quanto riguarda specificatamente la cosiddetta "Bretella di Arsago", poiché essa si attesta sulla S.S. 33 "del Sempione" in corrispondenza di un corridoio ecologico individuato nella "Carta della rete ecologica" pubblicata dal Parco Lombardo della Valle del Ticino nel dicembre 2001, in fase di progettazione dell'infrastruttura stradale si dovranno prevedere opportune soluzioni tecniche che rendano compatibile la strada stessa con la realizzazione del corridoio ecologico.

Per gli impianti di distribuzione di carburante per autoveicoli vigono i disposti approvati in Variante con delibera CC n.68 del 27 settembre 2001.

9. Aree di parcheggio da assicurare con gli interventi.

9.1. Parcheggi relativi agli interventi edilizi

Tutti gli interventi ammessi che comportano un cambiamento di destinazione o uso e/o un aumento della superficie utile esistente alla data di adozione del Piano devono sempre garantire adeguate superfici di sosta e manovra per i mezzi di trasporto di persone e/o merci che la funzione insediata richiede o comporta, all'aperto o al coperto, accessibili dalla viabilità pubblica in modo agevole e sicuro.

Le superfici minime da assicurare a tali parcheggi sono quelle stabilite dalla normativa statale e regionale vigente. Salvo che nei casi considerati nel comma 8 dell'articolo 12 riguardante le zone A2, di regola le aree da adibire allo scopo si devono trovare all'interno degli stessi fondi dove si eseguono gli interventi. In materia vigono comunque i disposti degli articoli 1, 2 e 3 della LR. n.22/99³.

9.2. Autorimesse e garages privati

Laddove e quando la loro presenza non sia esclusa e salve restando tutte le altre disposizioni in materia fornite dalle presenti Norme, a servizio sia di fabbricati esistenti che di nuove costruzioni possono essere realizzati autorimesse e garages privati completamente in sottosuolo, parzialmente interrati o interamente fuori terra.

Le autorimesse e i garages in sottosuolo non potranno avere altezza netta interna superiore a m 2,50. Quelli parzialmente interrati o completamente fuori terra avranno la superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume e l'altezza massima in estradosso della copertura di m 2,50 se questa sarà piana, ovvero di m 2,50 media se sarà a falde, oppure con possibilità di costruzione di una superiore copertura a falde (se a confine di proprietà con altezze massime all'estradosso di m. 3,00 a confine e m. 4,50 al colmo)

Le autorimesse e i garages a servizio di nuove costruzioni dovranno costituire un solo corpo edilizio con i fabbricati principali, con i quali dovranno armonizzarsi adottando soluzioni architettoniche unitarie e rispettare le distanze dai confini.

Nel computo della superficie destinata a parcheggio potranno essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, a condizione che dette superfici siano congrue e conformi per dimensioni e forme. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. In ogni caso dovrà essere garantito uno stallone per alloggio.

9.3. Parcheggi per autorizzazioni di somministrazione alimenti e bevande.

Per il rilascio di nuove autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande su tutto il territorio comunale dovranno essere reperiti adeguati spazi di parcheggio come segue:

Nella Zona A₁ ad esclusione dei Comparti Dimostrazione del possesso di spazi da adibire a parcheggio per la clientela pari ad almeno il 200% della superficie di somministrazione del nuovo esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in esclusivo utilizzo del richiedente e dovranno essere reperiti nel raggio di 150 mt. dal nuovo esercizio.

Nel caso in cui il richiedente dimostri l'impossibilità di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione. L'Amministrazione Comunale si riserva di accettare tale monetizzazione dopo aver valutato la situazione e i fattori relativi alla mobilità, al traffico, all'integrazione con altre funzioni e alla disponibilità di spazi pubblici o di utilizzo pubblico. Non sono computati, a tal fine, i parcheggi pubblici.

Nelle altre zone, nei Comparti del centro storico e nelle Frazioni (Coarezza-Maddalena-Case Nuove) l'area destinata ai parcheggi è ridotta al 100% della superficie di somministrazione del nuovo esercizio e sono computabili anche i parcheggi pubblici esistenti nella zona. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento dei parcheggi, anche in queste zone, è prevista la possibilità di parziale o totale monetizzazione. L'Amministrazione si riserva di accettare tale soluzione.

³ In proposito si richiama il punto 2 della Circolare n.60 del 6.12.99 dell'Assessore regionale all'Urbanistica.

In caso di richiesta di trasferimento dell'esercizio da queste Zone alla Zona A₁, verranno applicati i parametri della Zona A₁ per quanto riguarda la dotazione dei citati parcheggi.

10. Difesa e valorizzazione del verde e dell'ambiente nell'abitato

10.1. Disposizione cautelativa generale e rimandi

I progetti degli interventi edilizi e urbanistici devono sempre indicare in dettaglio la sistemazione finale esterna di tutti gli spazi scoperti (zone alberate, prati, giardini, orti, con le relative opere di pavimentazione, recinzione ecc.), riportare in un'apposita planimetria il rilievo delle posizioni e delle essenze degli alberi presenti nell'area in cui si opera, e proporre soluzioni che li rispettino.

Per il verde pubblico si rimanda al precedente articolo 7 e rispettivamente agli articoli 17 e 18 per il verde da preservare, di protezione o di arredo stradale. Per la tutela dei giardini privati di pregio, la riqualificazione della scena urbana e il potenziamento del patrimonio arboreo, nonché per le azioni rivolte ad assicurare la permeabilità del suolo urbanizzato, vigono le indicazioni dei commi seguenti.

10.2. Tutela dei giardini privati di pregio

All'interno delle zone A2, B1 e B2 individuate nella tavola 1, di cui agli articoli 12 e 13 delle presenti Norme, un'apposita indicazione segnala la presenza di giardini privati dotati di qualità significativa e di cui va evitata la scomparsa.

In tali aree vigono i disposti e i parametri edificatori degli articoli sopra richiamati, e cioè delle zone nelle quali ricadono. Ma in caso di interventi che possono modificare gli assetti esistenti alla data di adozione del Piano si richiede il rispetto delle seguenti condizioni di tutela:

- le opere da eseguire, comprese quelle che riguardano gli spazi di accesso e di manovra, vanno conformate in modo da conservare il più possibile le configurazioni vegetazionali e le partiture architettoniche dei giardini stessi, curando con particolare cura l'ambientazione di ogni nuovo inserto edilizio fuori terra;
- l'eventuale realizzazione di autorimesse, parcheggi e volumi tecnici nel sottosuolo non può interessare una superficie superiore al 20% di quella fondiaria scoperta, con un massimo di 100 mq, e va sempre accompagnata da una sistemazione delle coperture capace di nascondere perfettamente tali presenze nel verde. Allo scopo le strutture interrato vanno ricoperte con terreno di coltura drenato per uno spessore non inferiore a 50 cm;
- gli scavi per le opere di fondazione, le canalizzazione ecc. devono tenersi lontano almeno 5 m dalla base degli alberi per non offendere i loro apparati radicali;
- l'entità complessiva del patrimonio arboreo non può essere diminuita, provvedendo eventualmente come specificato nei commi successivi.

10.3. Potenziamento del patrimonio arboreo cittadino

Anche a fini cautelativi nei riguardi dell'immagine finale delle opere edilizie eseguite e della loro contestualizzazione nell'abitato, nelle zone B e C prevalentemente residenziali e nei comparti X e Y dell'articolo 19 ogni intervento di nuova costruzione che avvenga su una superficie fondiaria superiore a 600 mq, compresi gli ampliamenti e le sostituzioni edilizie, deve comportare la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto di essenza autoctona o naturalizzata ogni 100 mq di superficie scoperta, oltre ad essenze arbustacee. Tali piante avranno un'altezza non inferiore a 3 m misurati fuori piano a verde e andranno disposte in modo da formare gruppi o alberate opportunamente collegati fra loro e in rapporto alla configurazione dei fabbricati e alle viste esterne. La piantumazione deve avvenire contestualmente all'intervento edilizio, assicurandone il successo ovvero provvedendo a sostituire le piante non attecchite.

10.4. Abbattimento di grandi alberi

L'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto - specialmente se tipici, grandi e frondosi, o comunque caratterizzanti il volto di un luogo - può avvenire solo per gravi e comprovati motivi, diversi da quelli dovuti a iniziative di edificazione, ed è sempre subordinato ad autorizzazione specifica. Esso va comunque risarcito con la posa a

dimora di esemplari della stessa essenza o di altre autoctone o naturalizzate che allo stato adulto avranno taglia, portamento e massa quantomeno identici agli alberi abbattuti, in numero pari o superiore e da collocare al loro posto o nelle immediate prossimità, ma sempre all'interno del medesimo lotto. Si intende che qualora tali nuove piante non attecchissero si dovrà provvedere a sostituirle finché l'intervento non avrà successo, a cura e spese di chi lo deve garantire. Tali piante avranno un'altezza non inferiore a m. 5.

Ogni abbattimento abusivo in sede di interventi edilizi verrà debitamente sanzionato dall'Amministrazione comunale, e può comportare la decadenza della concessione o della autorizzazione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

10.5. Disposizioni per assicurare la permeabilità del suolo urbanizzato

Nelle zone prevalentemente residenziali B e C dei successivi articoli 13 e 14, nelle zone produttive D dell'articolo 15 e nei comparti Y dell'articolo 19 quote specifiche della superficie fondiaria S_f vanno mantenute permeabili, ovvero sistemate a verde traspirante. Nei comparti X dell'articolo 19 il computo della superficie permeabile S_p si effettua sulla superficie territoriale S_t .

La definizione di superficie permeabile S_p è riportata in Appendice.

11. Altri condizionamenti generali per l'esecuzione degli interventi

11.1. Uso dei suoli e loro edificabilità

La Cartografia di progetto e gli articoli delle presenti Norme ad essa collegati espongono quali sono gli usi dei suoli, le funzioni e gli organismi ammessi zona per zona o area per area nell'intero territorio comunale e/o a quali eventuali condizioni, ovvero escludono determinate attività o presenze. Qualunque intervento edilizio e/o urbanistico deve attenersi strettamente a tali indicazioni.

Di regola, non si possono eseguire interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia in assenza o carenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, a meno che chi interviene non si impegni con apposito atto a realizzarle accollandosi i relativi oneri secondo le norme regionali e comunali vigenti, in tempi certi e nel rispetto di tutte le disposizioni operanti in materia.

11.2. Fasce di rispetto

In generale, oltre ai casi specifici riportati in altri articoli delle presenti Norme, non sono edificabili e/o sono edificabili a condizioni i suoli che ricadono nelle fasce di rispetto dei cimiteri, della ferrovia, delle diverse categorie di strade, degli elettrodotti e dei gasdotti, degli impianti di depurazione, trattamento e/o smaltimento dei rifiuti, dei pozzi e delle sorgenti⁴.

L'ampiezza di tali fasce - evidenziate solo in parte e indicativamente anche nella Cartografia del PRG - è quella stabilita caso per caso dalle leggi e dalle norme nazionali, regionali e comunali vigenti in materia⁵.

In particolare, per le diverse categorie di strade l'ampiezza delle fasce di rispetto è quella stabilita dalle norme del Codice della Strada vigente e nel Piano territoriale d'area Malpensa (PTA).

11.3. Ambiti particolari

Tutti gli interventi devono osservare le limitazioni e/o le condizioni specifiche poste alla edificazione nei diversi ambiti che sono assoggettati a specifici vincoli indipendentemente dal PRG, come:

- le fasce di rispetto fluviali⁶;
- le aree boscate⁷;
- le aree di tutela geologica e idrogeologica⁸;
- le aree di tutela⁹, di interesse e "a rischio" sotto il profilo archeologico¹⁰;
- le aree soggette a vincoli e servitù aeroportuali¹¹;
- le aree ricadenti entro le zone acustiche A, B e C del PTA, delimitate dalla curve isofoniche in ordine al rumore prodotto dal decollo degli aerei e alle rotte prescritte in materia¹².

Anche la presenza di antenne per radiodiffusione, radiotrasmissione e impianti di telefonia - regolata da appositi disposti comunali - condiziona lo svolgimento di alcune attività¹³.

Le parti residue del territorio comunale che non subiscono vincoli di questo genere sono riportate nella tavola 3.

Le infrastrutture di cui al sistema delle tangenziali: collegamento da Besnate (A8-A26) a Malpensa (SS 336-svincolo di Case Nuove) e tangenziale Nord dalla Besnate-Malpensa alla SS 33 (confine con Vergiate) alternativa tracciato b, sono riportate nel PRG con l'indicazione dei relativi limiti di arretramento per l'edificazione, stabiliti in 30 m.

⁴ Vedi il DL 152/99, il DPR 236/88 e la DGR 27/06/96 n. 15137.

⁵ In particolare, si segnalano i disposti dell'art.28 della legge n.166 del 1° 8.02 per le fasce di rispetto cimiteriali, dell'art.5.5. del DL. 258/00 per quelle di pozzi e sorgenti, e della delibera CC n.58 del 25.7.02 in materia di antenne.

⁶ Vedi articolo 146.1. lettera c) del DL 490/1999.

⁷ Vedi articolo 146.1. lettera g) del DL 490/1999 e articolo 20 delle NTA del PTC

⁸ Vedi articolo 16.5.1 e 2 delle NTA del PTC.

⁹ Vedi articolo 146.1. lettera m) del DL 490/1999 e articoli 6.2. lettera e) e 16.1 delle NTA.

¹⁰ Vedi articolo 16.1.1, 2, 3 delle NTA del PTC. Il riferimento è un'apposita "Carta del rischio archeologico".

¹¹ Vedi legge n. 58/63.

¹² Vedi PTA.

¹³ Vedi il DM 381/98, la Circolare regionale 55/SAN/99 e 1/100 e la delibera CC. n.58 del 25.7.02.

per lato dal graficismo dei rispettivi cigli stradali come da standard ex classe "C1" ex D.M. 5 novembre 2001.

Inoltre sono riportate nel PRG le fasce di rispetto di legge lungo la linea ferroviaria Milano-Domodossola.

Il PRG recepisce e si adegua al vigente Piano Cave, coerentemente con i disposti dell'art. 10, comma 3 della L.R. 14/98, individuando sulla cartografia gli ambiti estrattivi e quelli di recupero presenti sul territorio comunale.

Si da atto che al presente strumento urbanistico non è attribuibile la valenza paesistica ai sensi dell'art. 6, comma 4 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

11.4. Demolizioni

Salvo che si tratti degli edifici tutelati da valorizzare di cui agli articoli della parte quarta delle presenti Norme, la demolizione di un immobile è sempre consentita. Tutti gli interventi che realizzano delle demolizioni senza ricostruzione o con ricostruzione in posizioni anche parzialmente diverse da quelle preesistenti devono comunque provvedere alla contestuale sistemazione dei eventuali prospetti contermini (o loro porzioni) che non risultino più occlusi, assicurando loro compiutezza formale e dignità architettonica anche se ricadono in proprietà diverse da quella dove si interviene. Qualora alla demolizione non segua la ricostruzione, l'area liberata va sistemata decorosamente e in modo conforme alla natura del contesto funzionale, architettonico, paesaggistico e ambientale in cui si trova.

PARTE SECONDA

TERRITORIO COMUNALE RICADENTE NELLE ZONE "IC" DEL PTC

12. Zone prevalentemente residenziali A2

12.1. Definizione e intenti

Sono classificati e delimitati nella tavola 1 come zone A2 i nuclei storici delle frazioni di Case Nuove, Maddalena e Coarezza. Tali nuclei sono pure dichiarati "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" ai sensi dell'articolo 27 della legge 457/1978 e delle successive integrazioni.

Le zone A2 devono essere oggetto di specifiche azioni di conservazione attiva e valorizzazione fisico-funzionale. I riferimenti cui attenersi per gli interventi edilizi sono quelli forniti scopo dalla "Guida tecnica" unita ai documenti della Variante per la zona A1 di Somma e Mezzana approvata il 25.07.02.

12.2. Funzioni e organismi non ammessi

Non è consentita la presenza di funzioni e organismi utilizzati per:

- attività zootecniche;
- attività terziarie e artigianali moleste e/o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei luoghi;
- attività commerciali con una superficie di vendita superiore ai 250 mq;
- attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere;
- nuove attività produttive di tipo industriale.

Agli insediamenti produttivi esistenti si consente - entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano - un ampliamento della sola superficie coperta Sc effettivamente utilizzata per la produzione (esclusa dunque quella degli ambienti complementari e accessori) fino al 10% di quella esistente se essa non supera i 300 mq, e fino al 5% se essa è maggiore ma non supera i 600 mq, a condizione che la superficie coperta Sc ampliata non superi il 50% della superficie fondiaria Sf disponibile al momento della adozione del Piano.

12.3. Difesa dei caratteri originari dei luoghi

La presenza di funzioni pubbliche e di attività commerciali, terziarie e produttive di tipo artigianale è ammessa solo se e dove è compatibile con i caratteri architettonici e con le prestazioni spaziali, strutturali e funzionali tipiche degli organismi edilizi e dei tessuti insediativi tradizionali di queste zone.

Nell'ambito di eventuali nuovi interventi la configurazione originale delle corti, dei piazzali e dei vicoli va sempre preservata ovvero ricostituita nitidamente qualora risultasse alterata da inserimenti impropri, col divieto di ingombrare tali spazi con nuovi volumi edilizi di qualsiasi tipo emergenti dal suolo. Il recupero per nuovi usi degli immobili disimpegnati dalle corti e/o dai vicoli interni agli isolati è consentito solo se sono assicurate buone condizioni di accesso e di sicurezza, e sempre che gli organismi insediati siano congruenti con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e prestazionali degli edifici e dei luoghi.

Per garantire l'unitarietà formale e la conservazione delle caratteristiche edilizie tradizionali l'Amministrazione comunale, sentita la Commissione edilizia, può chiedere che i materiali, la forma, i colori e le tecniche costruttive con le quali sono realizzate le coperture, le finestre, gli scuri, gli infissi, i ballatoi, i rivestimenti, le tinteggiature e tutti gli altri elementi che costituiscono la facciate degli edifici, nonché i materiali e le soluzioni adottate per la sistemazione degli spazi aperti esterni e interni, siano uguali a quelli già esistenti e/o prevalenti nel circostante contesto insediativo.

Ogni intervento edilizio va completato con la sistemazione delle aree di pertinenza e in special modo delle corti interne, alle quali va sempre assicurata una sistemazione decorosa e conforme alle tipologie storiche di questi spazi peculiari.

12.4. Interventi edilizi, generalità

Ai fini degli interventi edilizi, tutti gli edifici presenti nelle zone A2 di recupero sono classificati negli sviluppi in scala 1:1000 della tavola 1 secondo le tipologie normative riportate nel precedente articolo 6. Per gli edifici tutelati e da valorizzare di tipo A, B e C e D vigono i disposti degli articoli della parte quarta delle presenti Norme. Per gli edifici di tipo E, F e G - non tutelati e della cui presenza il Piano prende atto solo nelle zone A2 - vigono invece quelli dei commi successivi.

La densità fondiaria I_f , il rapporto di copertura RC , l'altezza H e la volumetria V degli edifici non possono essere aumentati, né diminuite le distanze tra i fabbricati e/o tra questi e i confini dei fondi o le strade. Come riferimento si assumono i valori esistenti alla data di adozione del Piano, escludendo dal calcolo le superfetazioni più evidenti. Se le opere ammesse comportano un aumento della volumetria esistente alla data di adozione del Piano, come contemplato dal successivo comma 6, si richiede la preventiva formazione e approvazione di un piano esecutivo.

Le volumetrie edilizie V si calcolano moltiplicando le superfici lorde di piano S_{lp} per le altezze effettive di ciascun piano, assumendo comunque come altezza minima quella virtuale H_v di m 3,00.

12.5. Edifici di tipo E

Nelle zone A2 sono classificati e individuati negli sviluppi in scala 1:1000 della tavola 1, quali edifici di tipo E, alcuni immobili (o loro parti) che sono privi di qualunque pregio e non richiedono né protezione né profondi interventi di miglioramento funzionale, ma la cui presenza dissonante impone una significativa azione di adeguamento formale.

Se ne auspica la sostituzione, subordinando la ricostruzione alla formazione e alla approvazione di un apposito piano esecutivo e al rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- densità fondiaria I_f non superiore alla metà di quella media di zona esistente alla data di adozione del Piano, fino a un massimo di 2,5 mc/mq;
- altezza dei nuovi fronti H_f conforme a quella dei fronti degli edifici adiacenti e non superiore a m 10,00.

Qualora invece si proceda a interventi di ristrutturazione, sempre nel rispetto dei parametri edificatori di cui sopra, sono ammesse solo le opere che producono sostanziali miglioramenti sia delle configurazioni planivolumetriche esistenti alla data di adozione del Piano, sia dell'aspetto, dei caratteri tipologici e insediativi degli edifici e delle loro pertinenze, mirando in ogni caso a contestualizzare assai meglio l'immobile nell'abitato tradizionale e nell'ambiente circostante. In particolare, si richiede che con tali modifiche l'andamento planimetrico dei prospetti sia coordinato con quello degli edifici limitrofi e/o l'altezza delle fronti con le loro altezze, e che siano eliminati gli accessori e i fabbricati di servizio privi di qualità esistenti nei fondi di pertinenza. A tal fine si ammettono tanto eventuali compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, quanto eventuali trasferimenti di volumetria mediante la demolizione di fabbricati secondari coinvolti nell'intervento e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale.

12.6. Edifici di tipo F

Nelle zone A2 sono classificati e individuati negli sviluppi in scala 1:1000 della tavola 1, quali edifici di tipo F, alcuni fabbricati di varia origine e destinazione, assai scadenti e privi di ogni valore sotto il profilo architettonico o storico-documentario, che non richiedono alcuna tutela, ma la cui volumetria merita di essere recuperata per usi contemporanei più proficui.

Se ne auspica la demolizione con ricostruzione, purché abbinata a significativi interventi di ricontestualizzazione e riadeguamento architettonico e delle tipologie insediative, e per stimolare queste iniziative si consente un aumento fino al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del Piano, esclusa quella di superfetazioni recenti e subordinatamente alla formazione e alla approvazione di un apposito piano esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- densità fondiaria I_f non superiore alla metà di quella media di zona esistente alla data di adozione del Piano, fino a un massimo di 2,5 mc/mq;

- altezza dei nuovi fronti H_f adeguata a quella dei fronti degli edifici adiacenti e non superiore a m 10,00.

Ogni intervento deve comunque apportare sostanziali miglioramenti alle configurazioni planivolumetriche, all'aspetto, ai caratteri tipologici e insediativi esistenti alla data di adozione del Piano, e soprattutto alle prestazioni degli edifici e delle loro pertinenze. Per contestualizzare assai meglio l'immobile nell'abitato tradizionale e nell'ambiente circostante, si richiede che - laddove necessario - le opere coordinino l'andamento planimetrico dei prospetti con quello degli edifici limitrofi e/o l'altezza delle fronti con le loro altezze, eliminando gli accessori e i fabbricati di servizio privi di qualità esistenti nei fondi di pertinenza o in altri attigui. In proposito, si ammettono tanto eventuali compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, quanto eventuali trasferimenti di volumetria mediante la demolizione di fabbricati secondari coinvolti nell'intervento e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale.

Nelle situazioni di degrado particolarmente grave l'esecuzione dei lavori necessari per assicurare la sicurezza e la sistemazione decorosa dei fabbricati e dei loro fondi di pertinenza può essere imposta dalla Amministrazione comunale mediante ordinanza o analogo tipo di determinazione.

12.7. Edifici di tipo G

Nelle zone A2 sono classificati e individuati negli sviluppi in scala 1:1000 della tavola 1, quali edifici di tipo G, diversi piccoli fabbricati accessori deturpanti che non meritano certamente protezione e tantomeno un recupero in quanto tali, e la cui rimozione si impone soprattutto sotto il profilo formale.

A tale scopo, oltre alla demolizione senza ricostruzione, nei casi contemplati nei commi precedenti e negli articoli della parte quarta delle presenti Norme si consente il trasferimento della loro volumetria, ovvero la loro demolizione con ricostruzione delle quantità edilizie equivalenti in posizioni e con configurazioni diverse, tali cioè da assicurare e recuperare l'integrità planimetrica delle corti, degli orti e dei giardini.

12.8. Parcheggi relativi agli interventi edilizi

Qualora non sia possibile individuare le aree di cui al precedente articolo 9 all'interno dei fondi dove si eseguono gli interventi, esse possono essere reperite all'esterno, anche al di fuori delle stesse zone A2, purché non più lontano di m 100 dal luogo dove si interviene e purché il suolo venga debitamente asservito allo scopo nella concessione edilizia. Qualora sia assolutamente impossibile ottemperare a entrambe queste condizioni, ma esistano o siano previsti parcheggi pubblici di ampiezza sufficiente in zone vicine che l'Amministrazione Comunale ritenga congrue, quest'ultima può convenzionare con i privati che richiedono la concessione edilizia modalità particolari di utilizzo da parte loro nella misura sufficiente ad assicurare quanto necessario, in cambio della corresponsione di un congruo contributo da definire di volta in volta.

13. Zone prevalentemente residenziali B

13.1. Definizione e tipologie

Sono classificate e delimitate nella tavola 1 quali zone B le porzioni del caseggiato esistente, prevalentemente residenziali, che non possono essere considerate di antica formazione e che non sono costituite da organismi isolati nell'ambiente rurale. In ragione delle specifiche storie urbanistiche dei luoghi si stabiliscono due circostanze normative:

- zone B1 regolate con i parametri della edilizia semintensiva;
- zone B2 regolate con i parametri della edilizia intensiva.

13.2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione

Non è consentita la presenza di funzioni e organismi utilizzati per:

- attività zootecniche;
- attività terziarie e artigianali moleste e/o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei luoghi;
- attività terziarie e artigianali che occupino più del 40% della superficie lorda di piano S_{lp} di ciascun edificio;
- attività commerciali con una superficie di vendita superiore ai 250 mq;
- attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere;
- nuove attività produttive di tipo industriale.

Agli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del Piano si consente – entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano - un ampliamento della superficie lorda di piano S_{lp} utilizzata per la produzione, fino a un massimo del 15% e comunque non superiore a 200 mq.

13.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Nei perimetri riportati allo scopo nella tavola 1 gli interventi edilizi sono ammessi solo o tramite concessioni edilizie convenzionate, o in attuazione di appositi piani esecutivi che dovranno comunque assicurare gli standard di legge, commisurandoli al carico insediativo previsto, calcolato come indica l'art. 19 della LR 51/1975 modificato dall'art. 6 della LR 1/2001 e tenendo conto delle eventuali indicazioni già fornite allo scopo nella tavola 1. Almeno 1/10 delle superfici corrispondenti a tali standard va dedicato a pubblico parcheggio.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	<i>If max</i>	<i>Rc max</i>	<i>H max</i>	<i>Df min</i>	<i>Dc min</i>	<i>Ds min</i>	<i>Sp min</i>
Zone B1	0,9 mc/mq	35%	10,00 m	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	30%
Zone B2	2,5 mc/mq						

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani esecutivi

14. Zone prevalentemente residenziali C

14.1. Definizione

Sono classificate e delimitate nella tavola 1 come zone C le aree non urbanizzate destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, regolati con i parametri della edilizia estensiva.

14.2. Funzioni e organismi non ammessi

Negli insediamenti realizzati nelle zone C non si consente la presenza di funzioni e organismi utilizzati per:

- attività agricole e zootecniche;
- attività terziarie e artigianali moleste e/o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei luoghi;
- attività terziarie e artigianali che occupino più del 40% della superficie lorda di pavimento di ciascun edificio;
- attività commerciali con una superficie di vendita superiore ai 250 mq;
- attività produttive di tipo industriale;
- attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere.

14.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Nelle zone C gli interventi edilizi sono ammessi solo o tramite concessioni edilizie convenzionate, o in attuazione di appositi piani esecutivi, secondo i perimetri riportati nella tavola 1.

Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto, calcolato come indica l'art. 19 della LR 51/1975 modificato dall'art. 6 della LR 1/2001 e comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola 1. Questa dotazione deve corrispondere a una superficie territoriale non inferiore al 50% di quella coinvolta nell'intervento, e almeno 1/10 di tali suoli va assegnato a pubblico parcheggio.

In generale per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	<i>It max</i>	<i>Rc max</i>	<i>H max</i>	<i>Df min</i>	<i>Dc min</i>	<i>Ds min</i>	<i>Sp min</i>
Zone C	0,50 mc/mq	20%	10,00 m	10,00 m	5,00 m	5,00 m	30%

Qualora però almeno 1/6 del volume da edificare venga destinato stabilmente a impieghi abitativi di interesse sociale e purché tale impegno sia formalmente convenzionato con il Comune in sede di approvazione dei piani attuativi e/o delle concessioni edilizie, la densità territoriale *It* può essere aumentata fino a 0,75 mc/mq, senza tuttavia modificare gli altri parametri sopra riportati.

È fatto obbligo di cessione gratuita delle superfici impegnate dal sedime della futura carreggiata della tangenziale Nord dalla Besnate-Malpensa alla SS 33 (confine con Vergiate) – alternativa di tracciato “b”, nonché della disponibilità delle restanti aree interne ai predetti limiti di arretramento per l'impianto dei cantieri. Le previsioni edificatorie relative alla suddetta fascia, potranno essere trasferite all'interno dei perimetri dei piani attuativi medesimi.

Si raccomanda, in ogni caso che nella progettazione dei relativi piani attuativi sia garantita quanto più possibile la concentrazione delle volumetrie abitative a congrua distanza dalla nuova tangenziale, sulla quale è in ogni caso esclusa la possibilità di innesti diretti da accessi privati.

Fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà provveduto con successiva Variante ad adeguare il proprio strumento urbanistico generale ai criteri dettati dal Decreto Legislativo 114/98, L.R. 14/99, Regolamento Regionale sul Commercio 3/2000, Deliberazione del Consiglio Regionale n. 871 del 30.07.2003, Deliberazione di Giunta Regionale n. 15716 del 18.12.2003, sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato.

15. Zone per attività produttive D

15.1. Definizione e tipologie

Sono classificate e delimitate nella tavola 1 come zone D le aree destinate allo svolgimento di attività economiche dei settori secondario e terziario, con i rispettivi complementi ed equipaggiamenti, e in particolare quelle delle attività che si avvalgono di tipologie insediative, organismi edilizi e spazi di servizio peculiari.

In ragione delle diverse prospettive di sviluppo, delle necessarie coerenze funzionali interne o di contesto, delle specifiche esigenze di accessibilità e dei quadri ambientali coinvolti, si distinguono tre fattispecie insediative:

- zone D1 per attività del settore secondario, artigianali e industriali, e terziario;
- zone D2 per attività del settore terziario, in particolare di tipo commerciale e rivolte alla grande distribuzione;
- zone D3 per attività del settore secondario, artigianali e industriali ed empori agricoli, questi ultimi per la sola attività di commercio al minuto.

L'appartenenza di un'attività economica a uno dei tre settori considerati e dei rispettivi comparti economico-produttivi è stabilita dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Fino a quando l'Amministrazione Comunale non avrà provveduto, con successiva Variante, ad adeguare il proprio strumento urbanistico generale ai criteri dettati dalle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 114/98, L.R. 14/99, Regolamento Regionale sul Commercio 3/2000, Deliberazione del Consiglio Regionale n. 871 del 30.07.2003, Deliberazione di Giunta Regionale n. 15716 del 18.12.2003, sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato riferibili ad "attività per settore terziario".

15.2. Funzioni e organismi non ammessi

Negli insediamenti esistenti e in quelli previsti, una volta realizzati, non si consente la presenza di:

- complessi, singoli immobili residenziali e altri organismi ricettivi, al di fuori di una unità abitativa per organismo aziendale, la cui volumetria non deve superare i 350 mc e va inglobata negli immobili dedicati all'attività caratterizzante;
- attività agricole e zootecniche.

In particolare nelle zone D3 si ammette la sola presenza di "Emporio agricolo" per il commercio al minuto di granaglie, sementi, concimi, pollame di allevamento, attrezzi manuali per l'agricoltura. In particolare, si considerano le seguenti tabelle merceologiche: I, IV, VII, XIV per la vendita di fiori, piante, articoli da fioristi, macchine ed attrezzature per l'agricoltura e il giardinaggio, prodotti per l'agricoltura (compresi mangimi, granaglie, sementi, fertilizzanti, ecc.), prodotti per la pulizia della casa e per l'igiene e la cura della persona, macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, animali, articoli e attrezzature inerenti, bestiame vivo e articoli per il loro allevamento. E' esclusa invece qualsiasi forma di attività agricola, zootecnica e di allevamento avicolo a supporto dell'attività commerciale.

15.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Nelle aree D1, D2 e D3 che ricadono entro i perimetri riportati allo scopo nella tavola 1 gli interventi edilizi sono ammessi solo o tramite concessioni edilizie convenzionate, o in attuazione di appositi Piani esecutivi.

Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto e da calcolare secondo i disposti di legge per ciascun settore e/o comparto produttivo. Nell'ambito dei piani esecutivi, questa dotazione deve corrispondere a una superficie territoriale non inferiore al 50% di quella coinvolta nell'intervento, comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola 1. Almeno 1/10 di tali suoli va assegnato a pubblico parcheggio.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	<i>If max</i>	<i>Rc max</i>	<i>H max</i>	<i>Df min</i>	<i>Dc min</i>	<i>Ds min</i>	<i>Sp min</i>
Zone D1 e D2	3,00 mc/mq	50%	12,00 m (fabbricati principali) 10,00 m (fabbricati secondari)	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	15%
Zone D3	2,00 mc/mq	50%	12,00 m (fabbricati principali) 10,00 m (fabbricati secondari)	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	15%

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani esecutivi

16. Zone agricole E

16.1 Definizione e intenti

Sono classificate e delimitate nella tavola 1 quali zone E le aree riservate alle attività agricole e zootecniche del settore produttivo primario.

Tali zone vanno rigidamente preservate da modificazioni insediative, funzionali e ambientali e da usi che non siano rivolti a conservare e potenziare la loro funzione, non diversamente da quelle adiacenti che si trovano all'esterno del perimetro delle zone "IC" del PTA (zona "C1", "C2" e "G1", a seconda dei casi).

16.2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione

Non si consente lo svolgimento di attività e la presenza di organismi che non siano strettamente pertinenti all'esercizio dell'agricoltura e alla zootecnia.

Oltre agli immobili produttivi veri e propri del settore primario (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli ecc.) si considerano pertinenti con la funzione principale caratterizzante di cui costituiscono indispensabile complemento - e quindi sono ammessi nelle zone E - i relativi equipaggiamenti di servizio, le necessarie infrastrutture tecniche e pure le abitazioni degli imprenditori e dei dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, qualora rappresentino le loro prime residenze.

Degli altri edifici abitativi esistenti, e cioè di quelli non collegati all'attività agricola o zootecnica, si consente solo un eventuale ampliamento *una tantum* nella misura massima di 200 mc per abitazione, purché essa sia effettivamente occupata da un'unità familiare che vi abbia posto la prima residenza. Per assicurare i necessari controlli nei casi in cui si intervenga frazionatamente, di tali volumi concessi *una tantum* il Comune tiene debita registrazione.

Nelle sole zone E limitrofe alle zone G1 e G2 del Parco del Ticino è consentita l'applicazione dell'art. 9.G.7 delle Norme tecniche di Attuazione Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, previa rigida osservanza di quanto stabilito dall'articolo medesimo. Per quanto riguarda le modalità di quantificazione del volume si fa riferimento alle "definizione e misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi significativi per l'attuazione del Piano" delle presenti N.T.A. La superficie coperta massima realizzabile non può superare i mq. 100 comprensiva della superficie che determina incremento volumetrico.

16.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Il rilascio di concessioni edilizie per interventi che riguardano le abitazioni rurali non può prescindere dalla effettiva preesistenza dei fabbricati produttivi dei quali tali alloggi sono a corredo. Esso è inoltre consentito esclusivamente ai soggetti e con le modalità previsti dall'articolo 3 della LR n.93/1980, e comporta l'istituzione di un vincolo di non edificazione su tutte le aree computate ai fini edificatori, il quale va debitamente trascritto presso l'Ufficio del Territorio¹⁴.

Le opere di miglioramento funzionale degli immobili tutelati di cui al precedente articolo 6 che ospitano tali abitazioni si devono attenere alle disposizioni edilizie che eventualmente li interessano, riportate negli articoli della parte quarta delle presenti Norme.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	<i>If max</i>	<i>Rc max</i>	<i>H max</i>	<i>Df min</i>	<i>Dc min</i>	<i>Ds min</i>
fabbricati produttivi e strutture complementari non abitative	0,03 mc/mq	10% (40% per le serre nei fondi adibiti a colture orticole e/o floricole specializzate)	13,00 m	10,00 m (*)	10,00 (*) (20,00 m per edifici e recinti dove si eserciti la zootecnia)	10,00 m
residenze rurali	0,03 mc/mq (0,06 mc/pq nei fondi adibiti a colture orticole e/o floricole specializzate)		07,00 m	10,00 m(*)	10,00 m(*)	5,00 m

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

¹⁴ Si intende che tale vincolo è modificabile in relazione ad eventuali cambiamenti della presente normativa urbanistica.

La superficie fondiaria Sf utilizzabile per i calcoli può comprendere tutti gli appezzamenti che compongono un'azienda, anche se non contigui, purché ricadano in zone agricole del Comune di Somma Lombardo e dei Comuni confinanti.

Gli organismi abilitati allo svolgimento di attività di agriturismo devono dotarsi di adeguate superfici di parcheggio, come specificato nel precedente articolo 9.

Agli edifici residenziali esistenti si concede un aumento *una tantum* di 200 mc.

17. Aree verdi V.1 da preservare integralmente

17.1. Definizione e intenti

Alcuni grandi parchi che circondano belle dimore signorili e qualche giardino privato particolarmente notevole e/o dotato di una importante vegetazione arborea; e diversi prati o coltivi, spesso arborati e in declivio, non edificati e dall'aspetto ancora rurale, siti a ridosso dell'abitato in posizioni particolarmente delicate sotto i profili paesaggistici, ambientali e urbanistici, sono definiti e delimitati nella tavola 1 quali aree verdi V.1 da preservare integralmente.

A fini culturali, ambientali e paesaggistici, e per rispetto delle raccomandazioni espresse nell'articolo 12.IC.3 lettera d) delle NTA del PTC, la loro condizione va mantenuta integralmente nello stato attuale, assicurandone l'utilizzo ma senza compromettere i valori presenti in nome dell'interesse generale della comunità.

17.2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione

Non sono ammessi, se non tramite apposite Convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, usi degli edifici e del suolo diversi da quelli di tipo residenziale e/o agricolo esistenti alla data di adozione del Piano.

Degli edifici abitativi esistenti si consente solo un eventuale ampliamento *una tantum* nella misura massima di 200 mc per abitazione, purché essa sia effettivamente occupata da un'unità familiare che vi abbia posto la prima residenza. Per assicurare i necessari controlli nei casi in cui si intervenga frazionatamente, di tali volumi concessi *una tantum* il Comune tiene debita registrazione.

E' vietato alterare la configurazione e la composizione dei contesti vegetazionali esistenti senza comprovate esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di qualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.

Fuori terra si consente solo la realizzazione di piccoli accessori compatibili, leggeri e limitati, quali rustici, attrezzerie, serre e simili organismi, con altezza H non superiore a m 2,40 e per una volumetria complessiva massima V di 60 mc per ogni unità immobiliare residenziale principale preesistente alla data di adozione della presente variante, ma solo a condizione che la loro presenza venga attentamente ambientata nel verde e perfettamente inserita nella topografia dei luoghi e nel contesto paesaggistico e architettonico circostante.

In sottosuolo si ammette la realizzazione di rimesse per veicoli e/o di altri volumi tecnici fino a un massimo di 100 mq di superficie utile e purché il loro ingombro non ecceda il 20% della superficie fondiaria scoperta. La copertura di tali inserti va sistemata in modo da nasconderli perfettamente nel verde e allo scopo le strutture interrato vanno ricoperte con terreno di coltura drenato per uno spessore non inferiore a 100 cm, curando che gli scavi, le canalizzazioni ecc. devono tenersi lontano almeno 5 m dalla base degli alberi per non offendere i loro apparati radicali.

17.3. Indici e parametri edificatori

Per gli interventi edilizi ammessi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	<i>If max</i>	<i>Rc max</i>	<i>H mx</i>	<i>Df min</i>	<i>Dc min</i>	<i>Ds min</i>
Aree verdi V.1	esistente +200 mc <i>una tantum</i>	esistente + 100 mq Sc <i>una tantum</i>	Esistente +3,00 m <i>una tantum</i>	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 (**)

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani esecutivi

18. Aree verdi V.2 di protezione e/o di arredo stradale

18.1. Definizione e intenti

Nel quadro di un'azione di miglioramento ecologico rivolta a mitigare il disturbo arrecato a insediamenti o luoghi che sono gravemente penalizzati dalla indesiderata ma ineliminabile prossimità di un impianto o un'infrastruttura molesti o inquinanti, alcune zone non edificate destinate alla formazione di ampie macchie boscate sono classificate e delimitate nella tavola 1 quali aree verdi V.2 di protezione.

Sono pure evidenziate quali aree verdi V.2, in questo caso di arredo stradale, diverse strisce di suolo destinate ai parterre alberati dei viali cittadini e suburbani esistenti e di progetto, nonché gli spazi centrali delle isole spartitraffico e quelli assegnati alle airole e a quanti altri elementi complementari della viabilità cittadina di questo genere sono individuabili alla scala del PRG.

18.2. Funzioni e organismi non ammessi

L'edificazione è vietata, come nelle fasce di rispetto non edificabili di cui al precedente articolo 11 comma 2, e si esclude la presenza di qualsiasi funzione non avente gli scopi sopra indicati.

18.3. Modalità di intervento

In ordine alle finalità di cui al primo comma, si contempla soltanto la possibilità di interventi pubblici.

19. Comparti X e Y destinati a interventi integrati speciali di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia

19.1. Definizione e intenti

Sono classificati e delimitati nella tavola 1 quali comparti destinati a interventi integrati speciali di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia diverse aree edificate più o meno densamente il cui assetto attuale - conformatosi in situazioni storico-economiche e sociali superate dagli eventi - va profondamente riformato alla luce delle nuove prospettive di sviluppo della comunità e delle sue nuove esigenze in fatto di qualità della vita. Si distinguono due situazioni: comparti X, situati nell'abitato del capoluogo e occupati da grandi insediamenti produttivi dismessi; e comparti Y, corrispondenti all'intero abitato di Case Nuove, escluse le zone A2.

19.2. Funzioni e organismi non ammessi

Nei comparti X di Somma non sono ammesse le funzioni e gli organismi esclusi dalle zone B di cui al precedente articolo 13.

Nei comparti X sarà possibile realizzare edifici ad uso residenziale fino ad un massimo dell'80% del volume complessivo previsto, la percentuale potrà essere aumentata fino al 90% solamente nel caso di cessione di superfici S.L.P. all'Amministrazione Comunale.

Nei comparti Y non sono ammesse funzioni e organismi residenziali, né attività agricole e zootecniche.

Vanno inoltre rispettati tutti i vincoli e le servitù connesse alla prossimità del sedime aeroportuale.

Nell'ambito rappresentato con apposita simbologia sulla tavola di azzonamento n. 9 si applica una salvaguardia temporanea, sospendendo fintanto che non si sarà pervenuti ad una determinazione conclusiva sulle modalità di riutilizzo delle aree e del patrimonio immobiliare, e comunque non oltre il termine di due anni dalla data di pubblicazione sul BURL del provvedimento di approvazione della presente Variante al PRG, l'efficacia delle destinazioni di zona e della relativa disciplina prevista dal presente articolo.

Tali disposizioni non si applicano, all'interno dell'ambito, esclusivamente al comparto ricompreso sia nel PRUSST vigente che nel Patto "OGMA" della Provincia di Varese.

Viene sospesa, a titolo di salvaguardia temporanea fino all'avvenuta approvazione CIPE del progetto preliminare della Stazione Passante di Malpensa e collegamento con Gallarate-Rho / Accessibilità da Nord a Malpensa e, comunque, non oltre il termine di cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURL del provvedimento di approvazione della presente Variante al PRG, l'efficacia delle previsioni edificatorie negli ambiti parzialmente interferiti dal sedime della nuova infrastruttura.

19.3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Gli interventi edilizi sono consentiti solo in attuazione di appositi piani esecutivi di particolare momento, di iniziativa pubblica, privata o mista. Per la perimetrazione dei piani esecutivi speciali dei comparti X di Somma vigono i disposti generali del precedente articolo 5, comma 3. La perimetrazione definitiva dei piani esecutivi speciali dei comparti Y di Case Nuove - che il PRG fa coincidere con altrettanti isolati - potrà essere perfezionata nell'ambito dei procedimenti di attuazione dell'intervento 5a del PTA (integrazione e completamento dell'abitato in rapporto alle funzioni aeroportuali).

Dove indicato in cartografia di PRG, la trasformazione del comparto dovrà avvenire tramite un progetto unitario per l'intera area che dovrà essere presentato entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano, tramite le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) perimetrate dal Piano e che potranno essere realizzate in tempi diversi.

Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto, calcolato secondo l'art. 19 della LR n.51/1975 come modificato dall'art. 6 della LR n.1/2001 e comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola 1. Questa dotazione deve corrispondere a una superficie territoriale non inferiore al 50% di quella coinvolta nell'intervento, e almeno 1/10 di tali suoli va assegnato a pubblico parcheggio. Limitatamente ai Comparti Y, qualora per ciascuna convenzione si accertasse la difficoltà a reperire tali aree all'interno del comparto, difficoltà tali da rendere impossibile la edificazione pur prevista in PRG, sia come rapporto superficie coperta/scoperta che possibilità volumetriche, oppure l'applicazione del rapporto (50%) aree pubbliche/aree

private dovesse creare una proliferazione di spazi pubblici necessariamente non coordinati fra loro e per nulla funzionali allo scopo, fatto sempre e comunque salvo che almeno 1/10 di tali suoli vadano assegnati a parcheggio pubblico, la rimanente superficie può essere in tutto o in parte congruamente monetizzata.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	<i>It max</i>	<i>Rc max</i>	<i>H max</i>	<i>Df min</i>	<i>Dc min</i>	<i>Ds min</i>	<i>Sp min</i>
Comparti X (Somma)	2,50 mc/mq	vedi sotto	13,00 m se è presente residenza; 16,00 m se non è presente	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	30% St
Comparti Y (Case Nuove)	3,00 mc/mq	50%	16,50 m, ma sempre nel rispetto della legge 58/63	15,00 m	10,00 m	5,00 m (**)	15% Sf

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) La distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani esecutivi

Ai fini dei rapporti di copertura, nei comparti X di Somma la superficie massima edificabile nella superficie fondiaria Sf è stabilita nel 50% di quella coperta Sc esistente alla data di adozione del Piano sull'intera superficie territoriale St oggetto di intervento.

Nei comparti Y di Case Nuove adeguate fasce piantumate dovranno contornare i complessi residenziali esistenti che eventualmente non potessero essere delocalizzati nell'ambito dei procedimenti di attuazione dell'intervento 5a (integrazione e completamento dell'abitato in rapporto alle funzioni aeroportuali) del PTA sopra richiamato.

Qualora i piani esecutivi previsti non venissero formati nei cinque anni successivi alla approvazione del PRG, le densità territoriali It sopra riportate potranno essere dimezzate con appositi provvedimenti urbanistici dell'Amministrazione comunale, da approvare in Variante alle presenti disposizioni.

Nelle zone Y, le strutture viarie indicate nella cartografia di PRG sono da realizzarsi in aderenza ai perimetri degli stessi comparti, contestualmente alla loro attuazione e da parte del soggetto attuatore.

19 bis. Comparto destinato al Museo dell'Aeronautica

1. Natura

E' una zona posta al confine con i comuni di Ferno e Vizzola Ticino, individuata con apposito segno grafico sulla Cartografia di progetto del PRG, la cui definizione urbanistica è assunta di concerto con le amministrazioni comunali interessate, con la Provincia di Varese e con la Regione Lombardia, attraverso la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000 e della l.r. 2/2003, integrativo dell'Accordo citato al successivo comma 2.

2. Destinazione

Il Comparto è destinato ad ospitare le strutture espositive e di servizio al Museo dell'Aeronautica di cui all'Accordo di Programma tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Regione Lombardia, Provincia di Varese, Comune di Ferno, Comune di Somma Lombardo, Comune di Vizzola Ticino, sottoscritto in data 04.04.2006, cui hanno aderito la Fondazione Museo dell'Aeronautica e la Società Esercizi Aeroportuali S.p.A.

3. Indici e parametri edificatori

In questo Comparto la pianificazione urbanistica è disciplinata dai contenuti dell'Accordo di Programma integrativo, di cui al precedente comma 1. L'eventuale realizzazione di nuove volumetrie, nel territorio del comune di Somma Lombardo, avviene nel rispetto delle definizioni dei parametri urbanistici e edilizi di cui all'Appendice delle presenti NTA e nei limiti stabiliti dall'Accordo di Programma. Non sono considerati ai fini del calcolo delle volumetrie aggiuntive i volumi tecnici, come definiti dalle NTA degli strumenti urbanistici comunali, nonché altri elementi tecnologici (cabine elettriche, centrali termiche) o strutture costituenti percorsi protetti (passerelle, anche aeree, ponticelli, sottopassi), anche se chiuse.

L'indicazione planimetrica, nelle tavole allegate all'AdP, di edifici costituenti nuove volumetrie, è da intendersi quale riferimento non vincolante, potendosi in fase attuativa procedere a diversa localizzazione senza necessità di variante né urbanistica né all'AdP.

4. Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di questo Comparto avviene attraverso titoli abilitativi edilizi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), secondo la normativa regionale vigente.

19 ter. Area per strutture di servizio

1. Natura

È l'area, contraddistinta dalla sigla SSA (acronimo di Servizi Stabilimenti Agusta), interna al Comparto di cui al precedente articolo 19 bis, posta tra il sedime "storico" della S.P. 52 e quello della sua variante.

2. Destinazione

L'area è destinata ad ospitare strutture, nelle quali non si svolgano produzioni industriali, a servizio degli stabilimenti Agusta, con particolare riferimento alla mensa aziendale, da ricollocare esternamente alle aree destinate al Museo dell'Aeronautica.

3. Indici e parametri edificatori

In questa area la realizzazione degli edifici è assoggettata al rispetto di indici e parametri edificatori previsti per le zone D1 e D2.

4. Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di questo Comparto avviene attraverso titoli abilitativi edilizi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), secondo la normativa regionale vigente.

PARTE TERZA

TERRITORIO COMUNALE ESTERNO ALLE ZONE "IC" DEL PTC

20. Rimando alle disposizioni delle NTA del PTC

20.1. Zonizzazione: inquadramento e intenti generali

Attenendosi sia alla cartografia del PTC che alle definizioni e agli indirizzi del primo comma dell'articolo 6 delle sue NTA, nella tavola 2 sono riconosciute e delimitate le seguenti porzioni del territorio comunale esterno alle zone "IC":

- nell'*ambito del Ticino e delle zone naturalistiche perifluviali* del punto 1: il fiume stesso ("T"), le zone naturalistiche di interesse botanico-forestale ("B2") e quelle di rispetto delle precedenti ("B3");
- nell'*ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali* del punto 2: le zone agricole e forestali di prevalente interesse faunistico ("C1") e paesaggistico ("C2");
- nell'*ambito agricolo e forestale* del punto 3: le zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale ("G1").

Allo stesso modo e secondo le definizioni e gli indirizzi del secondo comma dell'articolo 6 delle NTA del PTC, in tali zone sono pure riconosciute e delimitate le seguenti aree:

- la porzione della *zona naturalistica parziale* dei Boschi di Arsago del punto a) ("ZNP") che ricade nel Comune di Somma Lombardo;
- quattro *aree di promozione economico-sociale* del punto c), tutte esistenti e disposte in zona "B2" lungo il Ticino, delle quali due di tipo socio-ricreativo ("D1") e due di tipo turistico-sportivo ("D2");
- nove *aree degradate da recuperare* del punto d) ("R"), delle quali due sono insediamenti industriali in zona "B2" e sette ex cave in zone "B2", "C2" e "G1";
- l'area di *divagazione fluviale* del Ticino del punto f) ("F"), situata in zona "B2".

Per le finalità delle azioni contemplate in tutte queste zone e aree si rimanda al citato articolo 6 delle NTA del PTC.

20.2. Attività, funzioni, organismi e interventi ammessi o ammessi a condizione

Nelle zone e aree del primo comma vigono i disposti stabiliti in generale e/o specificamente per ciascuna di esse dalle NTA del PTC, alle quali il PRG rimanda direttamente¹⁵.

Per gli interventi edilizi ammessi dal PTC, i parametri edilizi da considerare in fatto di superficie coperta Sc, superficie lorda di piano S_{lp} e volume edilizio V sono quelli riportati in Appendice alle presenti Norme.

¹⁵ Come primo orientamento, un quadro sintetico e non esaustivo degli articoli delle NTA del PTC che interessano le diverse zone e/o aree esterne alle zone "IC" è riportato nel paragrafo 2.2. della Relazione illustrativa.

PARTE QUARTA

EDIFICI TUTELATI E DA VALORIZZARE

21. Edifici di tipo A

21.1. Definizione e intenti

Ai sensi del precedente articolo 6, nelle tavole 1 e 2 si individuano e classificano quali edifici di tipo A gli organismi "monumentali", cioè tutti gli immobili del massimo rilievo architettonico, storico-documentario e ambientale presenti nell'ambito del PRG, meritevoli della massima tutela pur mirando sempre, al contempo, a una loro efficace funzionalizzazione. Si tratta di immobili già vincolati ai sensi dell'articolo 2.1.a) e b) del DL 490/1999 oppure di pari natura e valore, anche se non vincolati.

Tutti gli interventi su questi edifici devono rispondere ai criteri del restauro scientifico e della ricostruzione filologica delle caratteristiche architettoniche e ambientali originarie, consentendosi comunque la sostituzione degli elementi deteriorati, la realizzazione di piccole modifiche distributive, i necessari adeguamenti igienici e tecnologici, purché rispettosi dei valori architettonici, storico-documentali e ornamentali presenti, nonché impieghi diversi da quelli originali o attuali.

21.2. Interventi non ammessi, ammessi a condizione e/o prescritti

Salvo eventuali diverse prescrizioni specifiche contenute nei provvedimenti di vincolo già operanti, sono vietate tanto la demolizione quanto ogni intervento che non sia diretto a tutelare e conservare gli organismi edilizi con i loro spazi di pertinenza; a recuperare il loro stato originale e tutti i loro caratteri planivolumetrici, architettonici, strutturali e decorativi; a valorizzare gli elementi di interesse artistico o storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'immobile; e infine a eliminare le aggiunte degradanti e ripristinare scientificamente le parti alterate o distrutte.

Per favorire l'utilizzo degli immobili si ammettono destinazioni d'uso anche diverse da quelli originali e/o attuali, purché compatibili con i caratteri specifici di ciascun organismo, con le sue configurazioni complessive e con le sue effettive capacità prestazionali, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc.

Non si consentono modifiche planivolumetriche che non concernano la ricostruzione di parti perdute, delle quali va comunque fornita un'indiscutibile documentazione. Assumendo che vadano rigorosamente rispettati, conservati, rimessi in luce e valorizzati l'impianto strutturale e tipologico, i caratteri architettonici esterni e interni nonché tutti gli elementi e le partiture decorative originali, si prescrivono:

- il recupero, il consolidamento e - se necessario - il rinnovo per sostituzione degli elementi costruttivi originari deteriorati, ma solo con altri di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi, limitatamente all'indispensabile e mantenendo la posizione degli elementi sostituiti;
- il restauro o il ripristino dei prospetti e delle coperture con l'impiego di tecniche e materiali originari o analoghi;
- il ripristino ovvero la ricostruzione filologica di parti originali demolite, incomplete o scomparse ma documentate scientificamente, impiegando tecniche, forme e materiali uguali o analoghi a quelli originali e avendo cura di consentire una lettura storica e allo stesso tempo organica e unitaria dell'organismo;
- la soppressione degli elementi estranei, intendendo per tali le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'immobile, che non sono integrate in modo coerente con i suoi caratteri architettonici e storico-ambientali e che semmai li compromettono.

Nel rispetto delle seguenti precisazioni, si consentono inoltre:

- l'esecuzione di tramezzature interne, purché siano leggere e amovibili e non alterino spazi unitari significativi e/o caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;
- l'esecuzione di qualche piccola modifica distributiva interna con eventuale variazione del numero delle unità immobiliari, ma solo se è resa indispensabile dalla nuova destinazione

d'uso dell'organismo e purché non ne alteri in alcun modo la tipologia né la disposizione e la conformazione dei disimpegni verticali e orizzontali, degli spazi comuni e di quelli unitari significativi e/o caratterizzati da elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;

- l'inserimento degli impianti e dei servizi strettamente necessari a sopperire alle principali carenze funzionali dell'organismo, purché nelle posizioni più coerenti col suo sistema distributivo e senza comportare la rottura di strutture di pregio architettonico quali volte, soffitti lignei, pitture, decorazioni ecc., né l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti.
- la risistemazione di corti, piazzali e spazi esterni, purché con riferimento all'assetto originario.

Per gli "edifici classificati di tipo A" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono.

22. Edifici di tipo B

22.1. Definizione e intenti

Ai sensi del precedente articolo 6, nelle tavole 1 e 2 si individuano e classificano quali edifici di tipo B alcune belle cascine storiche e qualche altro organismo architettonico che - pur non avendo il valore di quelli di tipo A - si segnala con evidenza per la sua qualità intrinseca o per la sua funzione nel rendere pregevole un luogo sotto il profilo culturale e/o ambientale: pochissime ma cospicue case tradizionali, alcune belle ville signorili, qualche vecchio molino ecc. che sono particolarmente interessanti anche dal punto di vista tipologico e storico-documentario, o che rappresentano testimonianze significative di momenti rilevanti della storia sommesa e di modi di vivere e lavorare della comunità locale.

Questi edifici vanno conservati e valorizzati con la massima cura mediante opere di risanamento, consolidamento e recupero dirette comunque ad adeguarli alle necessità d'uso moderne, ovvero a migliorarne le prestazioni. A tal fine sono ammessi tutti gli interventi necessari al consolidamento e al recupero edilizio e funzionale degli immobili, comprese la modifica delle unità immobiliari e dei prospetti, a patto però che siano migliorativi della situazione esistente o ripristinino quella originale perduta, da documentare in modo inoppugnabile.

22.2. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione

Sono vietati sia la demolizione, sia gli interventi di adeguamento e ristrutturazione che comportino modifiche della stereometria e/o alterino senza giustificazioni di tipo filologico l'aspetto che gli edifici e le loro pertinenze presentano alla data di adozione del Piano. Gli eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso devono tenere conto delle effettive capacità prestazionali degli immobili, specialmente per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc.

Le opere di riforma di adeguamento funzionale e igienico-sanitario sono consentite a condizione che siano mantenute sia le configurazioni planivolumetriche e le partiture architettoniche d'assieme e di dettaglio, sia i caratteri tipologici e costruttivi originali, nell'ambito di accurati interventi di conservazione, valorizzazione, risanamento, consolidamento e recupero

In particolare

- nei recuperi, nei consolidamenti e nei rinnovi degli elementi costruttivi originari deteriorati vanno impiegati elementi di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi quelli su cui si interviene, limitatamente all'indispensabile e mantenendo comunque la posizione degli elementi sostituiti;
- nel restauro e nel ripristino dei prospetti e delle coperture vanno impiegati materiali e tecniche uguali o analoghi a quelli originari;
- ai prospetti possono essere apportate solo modifiche parziali e limitate, solo se rivolte alla loro migliore valorizzazione ovvero a sanare trasformazioni successive non congrue con le caratteristiche compositive d'assieme dell'organismo, e sempre nel rispetto delle configurazioni, delle partiture architettoniche complessive e di dettaglio e degli altri caratteri costruttivi originali;
- alla distribuzione interna possono essere apportate solo le modifiche indispensabili a un'eventuale nuova destinazione d'uso dell'organismo, anche con eventuale variazione

del numero delle unità immobiliare, ma solo se non si alterano la tipologia dell'edificio, la disposizione e la conformazione dei disimpegni verticali e orizzontali, degli spazi comuni e di quelli unitari significativi e/o caratterizzati da elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;

- l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari a sopperire alle carenze funzionali dell'organismo è consentito solo nelle posizioni più coerenti col suo sistema distributivo e se non comporta la rottura di strutture di pregio architettonico quali volte, soffitti lignei, pitture, decorazioni ecc., né l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti;

- si richiede l'eliminazione delle superfetazioni, intendendo per tali le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'immobile, che non sono integrate in modo coerente con i suoi caratteri architettonici e storico-ambientali e che semmai li compromettono;

- la risistemazione di corti, piazzali e spazi esterni deve assumere sempre come riferimento gli assetti originari.

Per gli "edifici classificati di tipo B" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono.

23. Edifici di tipo C

23.1. Definizione e intenti

Ai sensi del precedente articolo 6, nelle tavole 1 e 2 si classificano e individuano quali edifici di tipo C diversi classici esempi di edilizia mista corrente tradizionale: cascine e case lombarde di paese e di campagna (in linea, a corte o isolate) non necessariamente antiche, ma che testimoniano ugualmente bene - spesso coralmente - le qualità architettoniche della tradizione insediativa del posto e ciò che resta del *genius loci* originario.

Specialmente nelle zone A2, queste testimonianze vanno conservate e tali edifici devono essere valorizzati funzionalmente nei loro connotati originari (naturalmente, se già non lo sono) nella prospettiva del recupero architettonico e insediativo, badando in particolare a preservare quelle reciproche relazioni spaziali che caratterizzano gradevolmente il volto dei loro aggregati. In generale gli interventi edilizi non devono alterare le configurazioni esistenti, ma - specialmente laddove gli immobili in questione costituiscono veri e propri nuclei - alcune limitate modifiche possono essere apportate per uniformare e rendere più armoniosi i prospetti eliminando denti, risalti, riseghe o altre piccole deformazioni, ovvero trasferendo nei corpi principale i piccoli volumi che ingombrano le corti e gli spazi interni.

23.2. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione

La demolizione è vietata.

Si consente di apportare alla stereometria degli edifici quelle limitate modifiche che sono rivolte a conformare l'andamento planimetrico dei prospetti e/o uniformare l'altezza Hf delle fronti all'allineamento degli edifici limitrofi e/o alle loro altezze - senza però superare quella massima di 10 metri - solo nei casi in cui si tratta di:

- dare maggiori continuità e omogeneità alle cortine edilizie lungo i margini degli isolati nelle zone A2;

- ricomporre l'unitarietà spaziale delle corti tradizionali;

- eliminare accessori e fabbricati di servizio privi di qualità nei fondi di pertinenza o in altri attigui, al cui scopo si ammettono sia delle compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, sia dei trasferimenti di volume mediante la demolizione parziale o totale di fabbricati accessori coinvolti contestualmente nell'intervento e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale.

Nel quadro di una conservazione attiva rivolta al recupero e alla valorizzazione morfologica e funzionale, le opere di riforma degli edifici e dei loro spazi di pertinenza che sono richieste da ineludibili esigenze di adattamento a usi più consoni con i modi di vita contemporanei, o comunque diversi da quelli originari, devono comunque preservare i loro originari connotati planivolumetrici e formali ovvero ripristinarli qualora compromessi da interventi successivi, mantenendo o integrando attentamente le configurazioni d'assieme e di dettaglio e i caratteri architettonici e tipologici. In particolare:

- il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione dei muri perimetrali e degli elementi strutturali interni orizzontali e verticali vanno eseguiti conservando e valorizzando gli eventuali elementi di pregio esistenti e impiegando materiali e tecniche congruenti;
- eventuali modifiche delle altezze dei locali con spostamento e/o creazione di nuovi solai ed eventuali suddivisioni verticali di singoli ambienti con soppalchi devono risultare compatibili con le partiture e la geometria dei prospetti esistenti;
- il rifacimento delle coperture e dei tamponamenti esterni in cattivo stato va realizzato con forme, materiali e tecniche tradizionali e gli elementi rifatti devono risultare congruenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originali dell'edificio;

Per tutti gli interventi sopra citati e in particolare per la eventuale modifica e/o la chiusura di finestre, porte finestre e di altri tipi di vani sui prospetti, nonché per la realizzazione di eventuali nuove aperture, ci si deve attenere alle indicazioni fornite dalla Guida tecnica allegata ai documenti della Variante per la zona A1 approvata il 25.07.02.

Per gli "edifici classificati di tipo C" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono.

24. Edifici di tipo D

24.1. Definizione e intenti

Ai sensi del precedente articolo 6, nelle tavole 1 e 2 si individuano e classificano quali edifici di tipo D i migliori esempi superstiti di organismi rustici secondari e di altri manufatti minori di servizio tradizionali, sorti in un passato ormai lontano e oggi spesso usati per altri scopi e talvolta abbandonati, che tuttavia testimoniano ancora validamente la buona qualità di queste componenti del paesaggio agrario e dell'insediamento originario, e dunque sono dotati di qualche pregio sotto questo profilo.

Per quanto talvolta siano molto degradate e comunque quasi sempre sottoutilizzate, queste testimonianze non vanno perdute, ma meritano di essere rimesse in gioco e quindi recuperate per usi contemporanei ovviamente diversi da quelli iniziali, a condizione però che i loro principali e originari connotati costitutivi siano conservati, se non sono compromessi davvero irrimediabilmente. A tal fine gli interventi devono garantire un uso più confacente di questi edifici a loro modo "storici", magari residenziale o ricreativo, e al contempo mantenere e valorizzare la presenza di ogni elemento costruttivo o decorativo di carattere testimoniale ed eventualmente artistico, o comunque significativo quale documento di cultura materiale.

Sono ammesse tutte le opere rivolte ad assicurare un più efficiente utilizzo di questi immobili, purché sia conferita particolare attenzione alle strutture originali: quelle portanti in mattoni o pietra (spesso a secco), le coperture laterizie a due falde o a padiglione e i loro elementi di sostegno (pilastri in laterizio, capriate ecc.), le murature perimetrali e specialmente quelle di testa, le scale e i ballatoi (soprattutto se di legno).

24.2. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione

Sono vietati sia la demolizione che l'aumento delle volumetrie V e delle altezze di fronte H_f esistenti alla data di adozione del Piano.

Gli interventi di recupero, valorizzazione e riuso - per funzioni compatibili con la conformazione degli immobili e la qualità dei loro spazi e volumi - devono tenere conto attentamente delle loro effettive capacità prestazionali, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc. Gli impianti distributivi e le configurazioni architettoniche esistenti possono essere modificati solo se i principali connotati formali e distributivi originari sono conservati ovvero ripristinati laddove risultano compromessi non irrimediabilmente, e a condizione che sia mantenuta e valorizzata la presenza di ogni elemento costruttivo o decorativo dotato di tipicità e di valore storico-testimoniale, anche se non necessariamente artistico. In particolare:

- nei recuperi, nei consolidamenti e nei rinnovi degli elementi costruttivi deteriorati (specialmente quelli delle coperture) vanno impiegati elementi di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi a quelli originari, sia pure limitatamente all'indispensabile, ma mantenendo comunque la posizione degli elementi sostituiti e i caratteri stereometrici generali dell'immobile;
- le opere di consolidamento dei muri perimetrali e dei pilastri interni originali in pietra e in mattoni nonché delle eventuali volte, di sostituzione di tali elementi se non originali e/o

realizzati con altri materiali, e di realizzazione di nuove tamponature, vanno eseguite con tecniche, materiali, elementi costruttivi e forme compatibili con i caratteri architettonici tradizionali, riconoscibili da quanto ne resta o desumibili da altri esemplari dello stesso tipo di immobile meglio conservati e tuttora presenti nella stessa zona;

- il rifacimento, la sostituzione e la realizzazione di nuovi collegamenti orizzontali e verticali vanno strettamente giustificati dalle nuove esigenze d'uso, e le relative opere devono sempre rispettare le caratteristiche complessive dell'organismo edilizio;

- la eventuale sostituzione dei solai esistenti, la realizzazione di nuovi solai e/o di altre strutture orizzontali anche in posizioni diverse da quelle originali, la suddivisione degli ambienti interni mediante tramezzature e/o soppalchi, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari alla nuova funzione dell'immobile non devono comportare la rottura di strutture originali importanti e caratteristiche;

- il ripristino degli eventuali balconi, terrazze, ballatoi originali in legno o pietra, ovvero la realizzazione di nuovi balconi, terrazze, ballatoi ecc. deve avvenire assicurando che gli elementi realizzati abbiano caratteristiche uguali a quelle originali.

Per tutti gli interventi citati e in particolare per la eventuale modifica e/o la chiusura di finestre, porte finestre e di altri tipi di vani sui prospetti, e in particolare per la realizzazione di eventuali nuove aperture, ci si deve attenere alle indicazioni fornite dalla "Guida tecnica" allegata ai documenti della Variante per la zona A1 approvata il 25.07.02.

Per gli "edifici classificati di tipo D" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono.

PARTE QUINTA

STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELLA L.R. 41/97

Sulla base di quanto riportato nell'ambito della relazione di accompagnamento allo studio geologico del territorio comunale, si ha una divisione di tutto il territorio comunale in una serie di classi di fattibilità con relative sottoclassi divise in relazione alle problematiche di prevalente interesse.

Il lavoro svolto si completa ora con una proposta di normativa integrativa delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, le specifiche e le indicazioni sono state formulate in una sola voce che segue l'articolato generale delle norme.

25. Prescrizioni e vincoli idrogeologici

25.1

Il P.R.G. è altresì costituito dal "Studio Geologico e Idrogeologico del Territorio Comunale" nonché dagli elaborati grafici costituenti la "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" in scala 1: 5000 e che copre tutto il territorio comunale e in scala 1:2000 per le aree urbanizzate.

In particolare sul territorio comunale trovano specifica applicazione le disposizioni contenute entro il D.M.LL.PP. 11/03/88 riportante le "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché il regolamento di attuazione e le successive modificazioni e integrazioni.

25.2

Le perimetrazioni contenute entro la "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" debbono intendersi indicative di una condizione generale estesa all'intero ambito e pertanto in sede di successiva analisi puntuale, potranno essere introdotte migliori precisazioni localizzative.

Per ciascuna perimetrazione vengono altresì individuate le cautele da impiegarsi e le tematiche generali di studio ritenute prioritarie, fermo restando la necessità che le indagini siano di volta in volta di programmate con specifica riferimento al progetto in corso di valutazione.

25.3

Nelle zone agricole è vietato:

- alterare le condizioni naturali del terreno, anche in modo provvisorio, se non per svolgere le pratiche culturali, senza le preventive autorizzazioni di legge dal Sindaco;
- alterare il flusso naturale delle acque di pioggia o corsi d'acqua superficiali; comunque alterare il coefficiente virtuale di assorbimento idrico del terreno;
- provocare inquinamento sul suolo e nel sottosuolo con gli interventi connessi con l'attività agricola;
- asportare e commercializzare la cotica erbosa e lo strato superficiale del terreno salvo quando ciò sia strettamente pertinente alle esigenze delle pratiche colturali; tale divieto non si stende ai terreni destinati a vivai.

25.4

Per quanto riguarda la fattibilità geologica del territorio gli interventi previsti dovranno essere verificati alla luce degli azzonamenti e relative prescrizioni contenute nello studio geologico e idrogeologico del territorio comunale facente parte della presente Variante di PRG.

In particolare, si rimanda per quanto riguarda l'individuazione delle specifiche classi di fattibilità agli allegati cartografici 7a, 7b, 8, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g e per quanto attiene le specifiche prescrizioni a quanto riportato nel capitolo 8 della Relazione di accompagnamento.

Nella classe IV di fattibilità il verde, sia coltivato che allo stato naturale, costituisce una difesa attiva e passiva sia dell'ambiente circostante che delle risorse idrogeologiche.

Entro tali zone sono vietate le nuove edificazioni, nonché le trasformazioni e/o modificazioni dello stato di fatto che inducano, direttamente e/o indirettamente, rischi o peggiorino la situazione di fatto.

Dal punto di vista della fattibilità geologica sono ammessi gli interventi di bonifica, salvaguardia, potenziamento e trasformazione che abbiano come obiettivi:

- la salvaguardia dell'ambiente dal punto di vista dell'inquinamento idrico ed acustico
- la tutela degli aspetti idrogeologici

in questo senso sono ritenuti ammissibili le seguenti tipologie di intervento,

- la creazione di aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico
- la formazione di giardini e parchi privati
- la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse collettivo

In ogni caso la autorizzazione dei predetti interventi dovrà essere subordinata alla redazione di specifico studio ed indagine a carattere geologico tecnico, idrogeologico e geomorfologico con indicazione dei criteri adottati per la minimizzazione degli impatti indotti. Le perimetrazioni contenute entro la "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" debbono intendersi indicative di una condizione generale estesa all'intero ambito e pertanto in sede di successiva analisi puntuale, potranno essere introdotte migliori precisazioni localizzative.

Per ciascuna perimetrazione vengono altresì individuate le cautele da impiegarsi e le tematiche generali di studio ritenute prioritarie, fermo restando la necessità che le indagini siano di volta in volta di programmate con specifica riferimento al progetto in corso di valutazione.

25.5

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 26 del T.U. 25/07/1904 n. 523, lungo i corsi d'acqua pubblici, entro una fascia di mt. 10 misurata a partire dal limite del Corso d'acqua, è comunque vietata ogni edificazione.

Eventuali opere di modificazione alla rete idrografica, anche minore e non appartenente all'elenco delle acque pubbliche ma rilevabile direttamente in sito o sull'aerofotogrammetria comunale, devono essere giustificate esclusivamente in base a progetti di miglioramento e di razionalizzazione approvati dalle Autorità competenti e dal Sindaco, con atto esplicito.

25.6

Aree di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile - classe IIIDG e IIIDT

La sottoclasse definisce a norma del D.P.R. 236, così come modificato dalla Legge 152/99 (e s.m.i. D.Lgs. 258/00) l'area di rispetto delle opere di captazione di acque ad uso idropotabile definita con il criterio geometrico (classe IIIDG) e pari a 200 mt. dal punto di captazione.

È in istruttoria la proposta di ridelimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale (isocrona a 60gg.).

A seguito del relativo accoglimento l'area in oggetto ricadrà nelle sottoclassi rappresentate in retino di colore (classe IIIDT). A seguito della approvazione definitiva delle fasce elaborate con criterio temporale si procederà alla sostituzione della delimitazione previgente effettuata con il criterio temporale. Fino a tale data, a partire dalla avvenuta adozione delle presenti norme, il limite dell'area di rispetto sarà disegnato dalla sovrapposizione delle due delimitazioni.

Entro tale area, ai sensi del D.lgs. 258/00, sono vietati insediamento nei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche.
- d) Le dispersione nel suolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) Aree cimiteriali;
- f) Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) Apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate ad uso umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) Gestione di rifiuti;
- i) Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) Pozzi perdenti;

l) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. Per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Per quanto riguarda le seguenti strutture o attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- le pratiche agronomiche e di contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) precedente;

le stesse verranno specificatamente regolamentate a seguito di specifica disciplina da emanarsi a cura della Regione Lombardia.

25.7

Aree di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile - classe IVR

La sottoclasse definisce a norma del D.P.R. 236, così come modificato dalla L. 152/99 (e s.m.i. D.lgs 258/00) l'area di tutela assoluta avente un'estensione di almeno 10 mt. di raggio adiacente al punto di captazione di acque ad uso idropotabile.

Le aree suddette dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.

25.8 Piano di Assetto Idrogeologico

Ai sensi dell'art. 27, commi 1 e 2 delle N.d.A. del PAI vengono recepite nel PRG le disposizioni derivanti dai seguenti articoli delle N.d.A. del PAI stesso:

Art. 1, commi 5 e 6:

5. Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.

6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I – Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato limitatamente alla fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

Art. 29, comma 2:

2. Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. l);*
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);*
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m. dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;*
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;*
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

Art. 30, comma 2:

Nella Fascia B sono vietati:

- a) *gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;*
- b) *la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, lett. I);*
- c) *in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.*

Art. 31:

1. *Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.*

2. *I programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.*

3. *In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.*

4. *Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in Fascia C.*

5. *Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6 della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6 ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6 sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lett. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.*

Art. 32, commi 3 e 4:

3. *Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.*

4. *Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle Fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.*

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- *l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;*

- l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazioni delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.

Art. 38:

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità d'invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente così come individuata dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 38 bis:

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Art. 39, commi dall'1 al 6:

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2 lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le

previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;*
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;*
- c) favorire nelle Fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*

Art. 41:

1. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.

2. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.

3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale,

4. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di Bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.

5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.

6. Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.

7. Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.

APPENDICE

QUADRO RIASSUNTIVO DEI PARAMETRI E DEFINIZIONI

Valori dei parametri urbanistici di zona del PRG
(quadro riassuntivo)

	<i>If max</i>	<i>It max</i>	<i>Rc max</i>	<i>H max</i>	<i>Df min (*)</i>	<i>Dc min (*)</i>	<i>Ds min</i>	<i>Sp min</i>
Zone A2	esistente		esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente
Zone B1 Zone B2	0,9 mc/mq 2,5 mc/mq		35%	10 m	10 m	5 m	5 m (**)	30%
Zone C		0,5 mc/mq (A)	20%	10 m	10 m	5 m	5 m	30%
Zone D1 Zone D2	3,0 mc/mq		50%	12 m (B) 10 m (C)	10 m	5 m	5 m (**)	15%
Zone D3	2,0 mc/mq		50%	12 m (B) 10 m (C)	10 m	5 m	5 m (**)	15%
Zone E	0,03 mc/mq (D)		10% (E)	13 m (F) 7 m (G)	10 m	10 m (H)	5 m	
Aree verdi V.1	esistente (I)		Esistente (L)	esistente (M)	10 m	5 m	5 m (**)	
Comparti X Somma		2,5 mc/mq (N)	(O)	13 m (P) 16 m (Q)	10 m	5 m	5 m (**)	30% (T)
Comparti Y Case Nuove		3,0 mc/mq (R)	50%	16,50 m (S)	15 m	10 m	5 m (**)	15%

Note:

(*) Se non si costruisce in aderenza a fabbricati esistenti

(**) La distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani esecutivi

(A) 0,75 mc/mq se 1/6 del volume è convenzionato per residenza sociale

(B) Per i fabbricati principali

(C) Per i fabbricati secondari

(D) 0,06 mc/mq se i fondi sono assegnati a colture specializzate. Concesso +200 mc *una tantum* per gli edifici residenziali

(E) 40% se i fondi sono assegnati a colture specializzate

(F) Per i fabbricati agricoli produttivi

(G) Per le residenze rurali

(H) 20 m per gli organismi zootecnici

(I) + 200 mc *una tantum*

(L) + 100 mq di superficie coperta *Sc una tantum*

(M) + 3,00 m *una tantum*

(N) 1,25 mc/mq se i piani di comparto non si attuano entro 5 anni

(O) La superficie edificabile nella superficie fondiaria *Sf* non può superare il 50% della superficie coperta *Sc* esistente nell'intera superficie territoriale *St* dell'intervento alla data di adozione del Piano

(P) Se gli edifici contengono residenze

(Q) Se gli edifici non contengono residenze

(R) 1,50 mc/mq se i piani di comparto non si attuano entro 5 anni

(S) Nel rispetto del piano inclinato con pendenza 1:7 stabilito dalla legge n. 58/63.

(T) *Sp* computata sulla *St*

**Definizione e misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi
significativi per l'attuazione del Piano¹⁶**

<i>sigla</i>	<i>denominazione</i>	<i>Definizione</i>	<i>misura</i>
Dc	Distanza dai confini	E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai confini di proprietà. Non si applica nel caso di sopraelevazioni, anche volumetriche, di fabbricati esistenti. Tutti i fabbricati accessori quali autorimesse, servizi tecnici e porticati della voce "Superficie lorda di piano", non congiunti all'edificio principale, devono rispettare la distanza di 5 m dai confini di proprietà e dalle strade, con la sola eccezione degli edifici esistenti sprovvisti della dotazione minima di autorimesse per i quali è ammessa la realizzazione di queste ultime anche a confine di proprietà (per le H ammesse, v. art.9.2 delle presenti N.T.A.), mantenendo però la distanza dalle strade. Per edificio esistente si intende una abitazione completamente ultimata e resa agibile. In tutti i casi in cui la normativa prevede che gli interventi edilizi si attuino tramite PE, PR, CC o altre forme di convenzione, il vincolo di distacco dalle strade può essere invece definito nell'ambito delle singole convenzioni.	m
Df	Distanza tra i fabbricati	E' la distanza tra le pareti finestrate di un edificio e le pareti degli edifici vicini. Per edificio vicino si intende quello fronteggiante.	m
Ds	Distanza dalle strade	E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai cigli stradali, compreso quella determinata dalle autorimesse pertinenziali e non, ad eccezione di quelle completamente interrato rispetto alla quota stradale. Non si applica nel caso di sopraelevazioni, anche volumetriche) di fabbricati esistenti. Vigono sempre i disposti del DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni.	m
H	Altezza dei fabbricati	E' la distanza in verticale tra la quota di spiccatto Qs di un edificio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici non residenziali l'H è il piano di appoggio della copertura prefabbricata.	m
Hf	Altezza dei fronti	E' la distanza in verticale tra a) la quota di spiccatto Qs di un edificio (oppure, se inferiore, la quota del pavimento del piano terreno) e b) l'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, misurato nel punto medio qualora inclinato (oppure, se più elevato, il bordo superiore della fascia di gronda).	m
Hv	Altezza virtuale d'interpiano	E' stabilita convenzionalmente in m 3,00 per tutti i piani, come pure per le Slp dei vani chiusi delle scale e dei vani ascensore indipendentemente dall'altezza reale degli stessi, ricomprendendo in questi anche le superficie piane di collegamento alle restanti parti dell'edificio di profondità non superiore a m. 1,50 (intendendosi quindi che le eventuali eccedenze vanno computate). Nella determinazione del calcolo della Hv le solette di interpiano di spessore superiore a cm 30 sono da considerarsi sempre di altezza virtuale pari a cm 30.	m
Qs	Quota di spiccatto	E' la quota dalla quale si misurano le altezze dei fabbricati H e dei fronti Hf. A tal fine come quota di spiccatto si assume quella media del marciapiede pubblico (oppure, in sua assenza, del piano stradale) adiacente a una costruzione. Se l'edificio non è adiacente a una strada o a un marciapiede, si assume come quota di spiccatto quella media del terreno su cui sorge (vedi superficie coperta Sc). In questo caso si farà riferimento alla configurazione naturale del suolo o a quella comunque esistente prima dell'intervento; ma qualora il progetto dimostri particolare cura nel mantenimento delle caratteristiche dei luoghi, si potrà considerare come quota di spiccatto anche quella media del suolo sistemato.	m
If	Indice di densità fondiaria	E' il rapporto tra i volumi edilizi V e la superficie fondiaria Sf.	mc/mq
It	Indice di densità territoriale	E' il rapporto tra i volumi edilizi V e la superficie territoriale St.	mc/mq
Rc	Rapporto di copertura	E' la quota di superficie fondiaria Sf che può essere coperta dall'edificazione (vedi superficie coperta Sc).	%

¹⁶ Si rimanda al DM 10.5.77 per la definizione dei seguenti ulteriori parametri:

- SC Superficie complessiva
- SU Superficie utile
- SP Superficie principale
- SA Superficie accessoria
- SNR Superficie non residenziale
- ST Superficie totale

<i>sigla</i>	<i>denominazione</i>	<i>Definizione</i>	<i>misura</i>
Sc	Superficie coperta	Per gli edifici è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dei volumi costruiti fuori terra, definita dal perimetro esterno delle murature perimetrali. Per le tettoie, i porticati posti sia a piano terreno che ai piani superiori e dotati di uno o più elementi verticali di sostegno della copertura degli stessi, i balconi rientranti dal piano di facciata e le pensiline, è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie definita dal perimetro esterno dei manufatti di sostegno. Non si considera superficie coperta quella di gronde, balconi a sbalzo, pensiline, scale esterne a sbalzo, tettoie ecc. sporgenti da tali perimetri, misurata dal margine esterno dello sporto fino a un massimo di 1,50 m verso il suo interno (intendendosi che le eventuali porzioni dei citati elementi poste all'interno di questo limite si computano). Sono pure esclusi dal computo della Sc (e della SIp – vedi definizione SIp) gli spazi porticati che, all'interno di Convenzioni con l'Amministrazione Comunale, saranno assoggettati ad uso pubblico e le coperture degli accessi pedonali posti sulle recinzioni per mq 3,00 ogni U.I. fino a un massimo di mq 12,00. Tali coperture non sono computate nemmeno ai fini della SIp (vedi definizione SIp).	mq
Sf	Superficie fondiaria	E' l'area pertinente i volumi edilizi V esistenti e/o realizzabili in una proprietà, al netto delle aree di uso pubblico o ad esso destinate.	mq
St	Superficie territoriale	E' l'area compresa nel perimetro di un piano attuativo.	mq
Sp	Superficie permeabile	E' la quota di superficie fondiaria Sf (superficie territoriale St nei comparti X) non coperta né pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, preferibilmente sistemata a verde traspirante. Non si considerano superfici permeabili quelle occupate da costruzioni totalmente interrato, anche se ricoperte con manto vegetale e i marciapiedi. Le aree pavimentate con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posati unicamente su letto di sabbia si considerano superfici permeabili al 50% della loro estensione; quelle pavimentate a "prato armato" al 100%.	%
SIp	Superficie lorda di piano	E' la somma delle superfici in pianta di tutti i piani fuori ed entro terra di un edificio, comprese quelle delle strutture verticali e dei divisori interni, dei soppalchi aventi le caratteristiche dell'art.3.6.1. del vigente RLI, delle scale (rampe, pianerottoli e ogni connesso elemento di collegamento e disimpegno) e dei vani ascensore. Per quanto riguarda i vani scala chiusi e ascensori si calcola per questi ambienti convenzionalmente un'altezza pari a mt. 3,00 indipendentemente dall'altezza reale degli stessi. Si intendono per "vani scala chiusi e ascensori" le rampe delle scale, gli spazi di scorrimento degli ascensori, le superfici per pianerottoli e gli spazi di collegamento antistanti gli sbarchi di profondità non superiore a mt 1,50. Nel caso di maggiore profondità sarà computata nella SIp la sola parte eccedente i mt. 1,50. Non si computano come SIp: - i sottotetti non abitabili (vengono considerati tali: a) quelli con altezza interna netta massima di m 2,20 misurata sotto la trave di colmo oppure b) quelli con rapporto aeroilluminante inferiore a 1:20, con pendenza delle falde compresa tra il 25 ed il 70% e con altezza massima sottotravetti pari a m. 3,50). Nella determinazione dell'altezza di tali ambienti non si terrà conto di eventuali controsoffitti rimovibili, salvo che contengano esclusivamente impianti tecnologici; - le cantine con altezza massima netta interna fino a m 2,50 e interrate per almeno metà dell'altezza, e/o gli altri vani accessori aventi le medesime caratteristiche e al servizio di edifici con destinazione residenziale, produttiva o terziaria. Nella determinazione dell'altezza di tali ambienti non si terrà conto di eventuali controsoffitti rimovibili, salvo che contengano esclusivamente impianti tecnologici; - le autorimesse aventi le caratteristiche riportate nell'articolo 9.2; - gli spazi porticati posti sia a piano terreno che a piani superiori e dotati di uno o più elementi verticali di sostegno della copertura degli stessi, ma solo se racchiusi da pareti per non più della metà del loro perimetro, oppure aventi profondità non superiore a m. 1,50 (intendendosi quindi che nel caso di maggiore profondità si computa solo l'eccedenza). In proposito non si terrà conto di colonne e pilastri isolati, ma si considereranno pareti chiuse quelle vetrate, quelle corredate da griglie con maglie inferiori a cm 9x9 e quelle dove lo spazio aperto delimitato da parapetti pieni e/o velette piene in ribasso sia inferiore ai 2/3 dell'altezza del porticato, misurata in facciata dal piano di pavimento all'intradosso della soletta o dei travetti di copertura. Sono pure esclusi dal computo della SIp (e della Sc – vedi definizione Sc) gli spazi porticati che, all'interno di Convenzioni con l'Amministrazione Comunale, saranno assoggettati ad uso pubblico;	mq

<i>sigla</i>	<i>denominazione</i>	<i>Definizione</i>	<i>misura</i>
(segue) Slp	(segue) Superficie lorda di piano	(segue) - i locali destinati a impianti e servizi tecnici (centrali termiche, elettriche, di condizionamento, locali macchinari ascensori ecc.), ma solo se con altezza massima netta interna di m 2,50 e interrati per almeno metà dell'altezza. Nella determinazione dell'altezza di tali ambienti non si terrà conto di eventuali controsoffitti rimovibili, salvo che contengano esclusivamente impianti tecnologici; - i balconi sporgenti; - i balconi rientranti dal piano di facciata posti sia a piano terreno che a piani superiori, purché la rispettiva rientranza non superi m 1,50 rispetto a tale piano (intendendosi quindi che nel caso di maggiore profondità si computa solo l'eccedenza); - le canne fumarie sporgenti dall'involucro esterno dei fabbricati; - i vani contatori con superficie coperta non superiore a mq. 1,00 per unità immobiliare residenziale e non superiore a mq. 5,00 per unità immobiliare relativa a tutte le altre destinazioni, o secondo prescrizioni delle Società di erogazione dei relativi servizi; - le superfici scoperte destinate esclusivamente a impianti di depurazione, e quelle coperte corrispondenti a un volume edilizio V non superiore al 7% di quello complessivo edificato nel medesimo fondo (intendendosi che la Slp dei volumi eccedenti si computa); - le coperture degli accessi pedonali posti sulle recinzioni per mq 3,00 ogni U.I. fino a un massimo di mq 12,00. Tali coperture non sono computate nemmeno ai fini della Sc (vedi definizione Sc).	(segue) mq
V	Volume edilizio	In generale, è definito convenzionalmente dal prodotto della superficie lorda di piano Slp complessiva di un edificio per l'altezza virtuale di piano Hv di m 3,00. Nelle zone A2 si calcola come riportato nell'art. 12.4 delle presenti NTA. Ai fini delle densità fondiaria If e territoriale It, i volumi tecnici Vt non si computano.	mc
Vt	Volume tecnico	E' quello di torri di scale, ascensori, camini e simili elementi che possono emergere dall'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile dei fabbricati residenziali, ovvero da quello dell'ultimo piano agibile dei fabbricati con altra destinazione. Ai fini delle densità fondiaria It e territoriale If, non si computa nel volume edilizio V.	mc
Recinzioni		All'esterno della zona A1 ed all'interno del perimetro di iniziativa comunale orientata del PTC, le recinzioni, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PRG, dovranno essere del tipo trasparente ed avere altezza massima dal piano viario o dal marciapiede di mt. 2,50.	

I suddetti parametri trovano applicazione anche nella zona A1 del PRG.

In tale zona il calcolo del volume, nel caso di vani scala, è quello effettivo e reale indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani in cui si sviluppa il vano scala.