

## RELAZIONE TECNICA

### PREMESSA

Il Comune di Somma Lombardo è dotato degli atti costituenti la Variante Parziale del P.G.T. approvata con D.C.C. n. 78 edl 19.11.2021. Con D.C.C. n. 40 del 30.07.2010 il Comune stesso ha conferito alla società SPeS srl il conferimento di immobile ricevuto a seguito di lascito testamentario detto "lascito Aielli" sito in via Binaghi angolo via don Selva e con deliberazione n. 108 del 15.09.2018 forniva alla società gli indirizzi per la valorizzazione del lascito. Tale valorizzazione ha visto la possibilità di inserimento di progetti di intervento in campo sociale grazie anche a interessamenti di co-progettazione di soggetti aderenti al Terzo Settore.

Prima di procedere alla illustrazione delle scelte progettuali necessita un'attenta osservazione della cartografia esistente e delle norme che tracciano e identificano l'area su cui si vorrà intervenire. Questo studio farà sì che l'intervento progettuale oltre a essere perfettamente aderente alle richieste della committenza potrà inserirsi in maniera armonica con l'intorno.

Partiamo dall'inquadramento geografico dell'area.

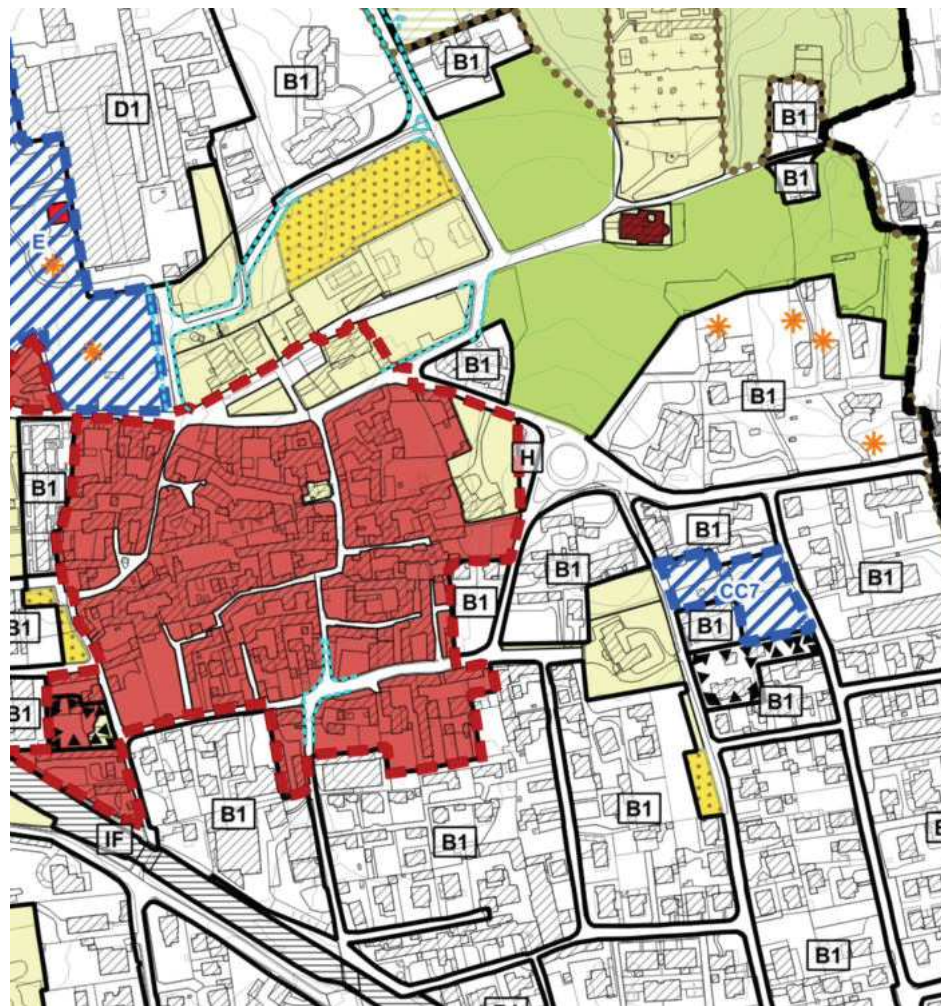


L  
A  
S  
C  
I  
T  
O


A  
I  
E  
L  
L  
I

Come facilmente rilevabile dalla fotografia aerea l'area d'intervento è posta al limite dell'edificato costituito per lo più da corpi di fabbrica in linea e da ampi spazi a verde. Non lontano si trova il Santuario della Madonna della Ghianda. Facile il raggiungimento dell'area dalla SS 33 del Sempione.

Inquadramento urbanistico. PGT vigente.



#### Legenda


 confine comunale

#### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

 Perimetro Tessuto Urbano Consolidato

 Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione

 A1 - Nuclei di Antica Formazione di Somma e Mezzana

 A2 - Nuclei di Antica Formazione di Coarezza, Maddalena e Case Nuove

L  
A  
S  
C  
I  
T  
O  
  
A  
I  
E  
L  
L  
I

L  
A  
S  
C  
I  
T  
O

 A  
I  
E  
L  
L  
I

L'area interessata dall'intervento si colloca all'interno del perimetro del Centro Storico di Somma e Mezzana come Zona A1 di PGT vigente. Solo una parte dell'area ricade in zona a servizi (colorazione verde) la restante parte è esclusa (colorazione rossomattone zona A1). Il Comune di Somma Lombardo ha trasferito a SPES (Somma Patrimoni e Servizi srl di cui lo stesso comune detiene il 100%) il compendio immobiliare costituente il "Lascito Aielli" con l'intento, tramite Delibera 40 del 30.07.2010, di riqualificazione dello stesso tramite l'edificazione di fabbricati di interesse pubblico, indipendentemente dalla qualità del soggetto realizzatore che potrebbe essere sia pubblico che privato ma edifici tesi a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, sociale, religioso, etc. Appare evidente, in primo luogo dalla premesse di cui sopra e, in secondo luogo, dall'osservazione della cartografia, che necessitasse una variante al Piano, variante che riportasse la situazione aderente alle richieste dell'amministrazione, ovvero con un'unica area omogenea tutta a servizi.

Nelle immagini seguenti verranno evidenziate tutte le caratteristiche urbanistico-edilizie dell'area e degli immobili che su di essa insistono e le relative norme che regolano gli interventi su queste zone e sui fabbricati.

Come è evidente dall'estratto del PGT si tratta di un contesto urbanistico per lo più costituito da case in linea a cortine o a corte con la formazione di spazi vuoti interni e non visibili da spazi pubblici salvo qualche caso come ad esempio l'area d'intervento.

PGT perimetro zona A1



PGT vigente tipologia edifici T4  
Legenda edifici T4

Comune di SOMMA LOMBARDO

Piano di Governo del Territorio

Norme tecniche di attuazione - del Piano delle Regole

29

Opere ammesse distinte per modalità di intervento							
Modalità di intervento	Variazione delle unità immobiliari	Modifica delle destinazioni d'uso	Modifica materiali	Modifica aperture (porte, finestre)	Alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	Demolizione con ricostruzione	Demolizione senza ricostruzione
1	Si	Ammissa, compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio	No	Mantenere e/o ripristinare	Ammissa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'intorno urbano	No	No
2 Corte	Si	Si	Ammesse modifiche purché coerenti con il tessuto storico	Mantenere e/o ripristinare	Ammissa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'intorno urbano	No	No
				Mantenere e/o ripristinare	Ammissa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'impostazione a corte		
3 Corte	Si	Si	Ammesse modifiche purché coerenti con il tessuto storico	Ammissa solo nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edificio	Ammissa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'intorno urbano e i prospetti	Ammissa, nel rispetto dell'intorno urbano e volta al mantenimento dei prospetti tradizionali	No
				Ammissa, solo nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edificio e in linea con l'organizzazione della corte	Ammissa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'impostazione a corte	Ammissa, nel rispetto dell'organizzazione della corte	
4 Corte	Si	Si	Si	Si	Ammissa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'intorno urbano e i prospetti	Ammissa, nel rispetto dell'intorno urbano e volta al mantenimento dei prospetti tradizionali	Ammissa, per gli edifici incongrui che non fanno parte dei prospetti tradizionali dei tessuti storici (ex accessori)
				Ammissa, purché in linea con l'organizzazione della corte	Ammissa, limitatamente a modifiche finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'impostazione a corte	Ammissa, nel rispetto dell'organizzazione della corte	Ammissa, se volta al miglioramento dell'assetto della corte (ripristino di spazi e organizzazione precedente)

L  
A  
S  
C  
I  
T  
O

A  
I  
E  
L  
L  
I

L  
A  
S  
C  
I  
T  
O

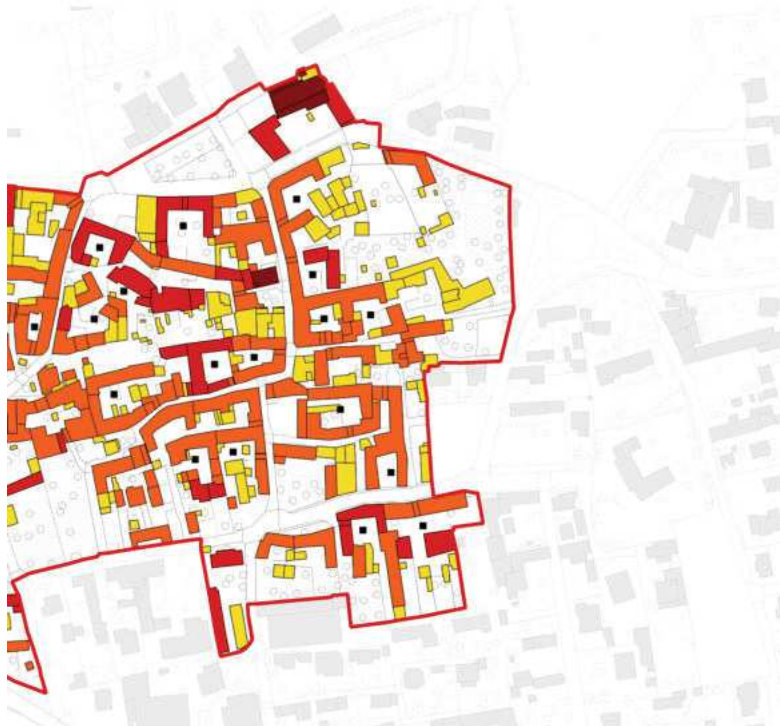
A  
I  
E  
L  
L  
I

L'area ricade in centro storico perimetrato di Somma e di Mezzana ma appare evidente che non abbia un intrinseco interesse storico né dovuto ai fabbricati su di essa insistenti né per la superficie scoperta che non presenta alberature storiche e di pregio.

Dalle relazioni prodotte in sede di preesame si consolida l'ipotesi di demolizione completa dell'esistente e di nuova edificazione che, con attenzione sia alla fase estetica che a quella economica, possa portare a organismi che si adattino meglio alle funzioni richieste e che abbiano la capacità di economizzare i costi di manutenzione e gestione futuri.

Si tratta di normare i parametri urbanistici che permetteranno l'edificazione di quanto richiesto. Tra i principali parametri andranno indicati:

- If – meglio se espresso in Slp su SF
- Rc – espresso in percentuale sulla Sf
- Parcheggio – da considerare secondo i dettami della Legge Tognoli



**Art. 16. Nuclei di antica formazione (A1) e (A2): Articolazione e suddivisione in zone**

1. Il Nucleo di antica formazione è costituito da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, sono costituiti da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.
2. Gli edifici compresi all'interno dei Nuclei di antica formazione, come riportato nella C6 Nuclei di antica formazione: modalità di intervento, sono classificati come segue:
  - T1. Edifici monumentali;
  - T2. Edifici riconoscibili del tessuto storico;
  - T3. Edifici di caratterizzazione del tessuto storico;
  - T4. Edifici in conflitto con i caratteri tradizionali nel NAF.

Tali classi rispecchiano situazioni connotate da valori architettonici, caratteri morfo-tipologici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate, per le quali sono consentiti modalità di intervento differenti. Le cartografie del Piano delle Regole mettono in luce uno degli elementi che maggiormente contraddistingue la realtà dei Nuclei di Antica Formazione comunali, vale a dire il sistema delle corti e dei fronti omogenei lungo gli assi stradali. Entrambi questi elementi costituiscono fattori di condizionamento e riferimenti per la stesura delle modalità di intervento.

Nello specifico, il trattamento di quei fabbricati affacciati, o comunque connessi con la dimensione della corte, deve necessariamente tenere in considerazione questa caratteristica, al fine di mantenerla, ripristinarla e/o valorizzarla.

Allo stesso modo, l'individuazione dei fronti stradali continui permette di comprendere il valore dell'omogeneità morfologica dei tessuti del NAF (anche quando oggetto di innesto di fabbricati moderni – dotati comunque di piani terra attivi), da preservare, migliorare e valorizzare.

3. Nell'ambito della classificazione T1 sono compresi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, per i quali, oltre ai criteri di intervento definiti nella classe di appartenenza, è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

**EDIFICI IN CLASSE T4**

- **Definizione.** Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici.

• **Modalità di intervento.**

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione.

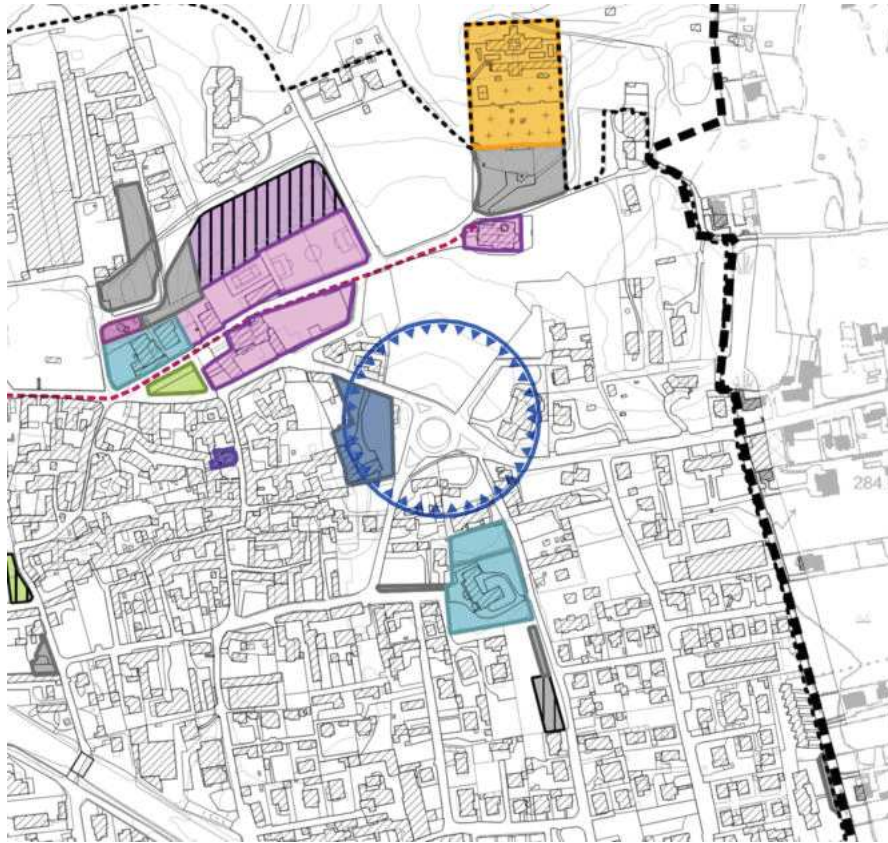
Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazioni complessive, dovrà essere valutata la possibilità del completamento di cortine e l'allineamento alle altezze di gronda prevalenti compatibilmente con la volumetria da realizzare. Tali scelte sono quindi prescrittive qualora la situazione ne evidenzii la facilità di attuazione.

Sono previsti, oltre agli interventi di Manutenzione ordinaria – Mo e Manutenzione straordinaria – Ms, anche interventi di Ristrutturazione edilizia – Re e Demolizione con ricostruzione – Dr secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

2. Al fine di una migliore comprensione del rapporto tra la classificazione degli edifici e le modalità di intervento si riporta il seguente quadro sinottico:

## PIANO dei SERVIZI


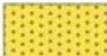
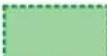
Stralcio dell'area come rappresentata nel Piano dei Servizi



### Servizi esistenti

- SERVIZI E ATTREZZATURE CIVILI
- SERVIZI E ATTREZZATURE SCOLASTICHE
- SERVIZI E ATTREZZATURE RELIGIOSE
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE CON USO SPECIFICO ATTREZZATURE RELIGIOSE
- PARCHEGGI PUBBLICI O DISPONIBILI PUBBLICA UTILIZZAZIONE
- SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE E/O ASSISTENZIALI

### PIANO DEI SERVIZI

-  Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti
-  Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste
-  Rete ecologica comunale in aree private

Ulteriore attenzione dovrà essere posta:

- Alla morfologia dei fabbricati in progetto – semplicità nella costruzione e nella manutenzione per un basso costo di gestione e costruzione
- Alle distanze dai confini dei fabbricati in progetto con gli esistenti: frontespizi ciechi da tamponare o aderenze con accessori a confine
- Agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: da valutare se dovuti in base alle funzioni insediate di carattere semipubblico/socioassistenziale e di servizi.
- Ai servizi e sottoservizi esistenti
- Alla mobilità: percorsi stradali, pedonali e ciclabili
- Al sistema di smaltimento delle acque: meteoriche e fognarie

Qui di seguito vengono riportati i riferimenti normativi cui ci si atterrà per la progettazione architettonica dei fabbricati e il loro inserimento nel contesto al fine di addivenire al minor impatto sul territorio possibile sotto tutti i punti di vista.

A tale proposito si allegano le seguenti cartografie:

- CTR regionale generale
- CTR con sovrapposizione di indicazioni di PGT
- CTR con indicazione delle principali via di comunicazione
- CTR con indicazione della viabilità e classificazione delle arterie
- PUGSS tipologia stradale (carta del comune con inquadramento dell'intervento) All. 2
- PUGSS tipologia bordo carreggiata All. 3
- PUGSS rete fognatura All. 5
- PUGSS rete acquedotto All. 4
- PUGSS rete Enel All. 8
- PUGSS rete gas metano All. 6
- PUGSS rete telecom All. 9

Nell'All. 2 si evidenzia come l'ambito d'intervento sia interessato da strada provinciale (colore giallo) e da strada comunale di scorrimento veloce (colore verde).



Nell'All. 3 si evidenziano invece i bordi della carreggiata: marciapiede (colore rosso) e linea bianca (colore azzurro).

Nell'All. 4 si rileva come l'area sia servita da rete acquedotto (colore azzurro) di diametro  $\varnothing$ 80-90 mm.

Nell'All. 5 si rileva che la rete fognaria interessante il comparto sia di tipo misto (colore rosso).

Nell'All. 6 si rileva come la rete del gas metano (colore giallo) abbia un diametro di  $\varnothing$  80 mm.

Infine negli All. 8 e 9 si evidenzia la presenza delle reti ENEL e Telecom.

Il tutto riassunto nella TAV. 13.

## ESTRATTO REGOLAMENTO EDILIZIO – NORME PARTICOLARI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### Art. 75 NORME PARTICOLARI PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

01. Il presente articolo trova applicazione nelle aree definite dallo strumento urbanistico quali Nuclei di Antica Formazione e per gli "Edifici classificati".

1. Reperti - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.

2. Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. 3. Murature in genere - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. Non è consentito intonacare le murature realizzate con paramenti che per la loro natura non devono essere intonacati (mattoni "paramano" o similari, pietre, ecc.) se prospicienti su spazio pubblico salvo che per interventi riguardanti l'efficientamento energetico. 4. Manutenzione di archi volte - È proibito abbattere volte che al contrario debbono essere mantenute e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte. Gli archi presenti in facciata possono essere tamponati con serramenti posati al filo interno della muratura dell'arco e di grandezza pari all'arco o con muratura, sempre realizzata al filo interno dell'arco stesso.

5. Sostituzione di solai - I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. È permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile.

6. Trattamento delle aperture - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre devono avvenire in modo coordinato con l'esistente

rispettandone il principio di allineamento ed uniformità dei materiali, giustificato in ordine alla composizione architettonica delle facciate.

7. Demolizione di volumi superfatti – Negli interventi di ristrutturazione, quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, essi devono essere demoliti.

8. Coperture - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppo a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà pari a quella esistente o pari a quella dell'edificio adiacente. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Al fine di incentivare lo smaltimento di manti di coperture in cemento amianto è consentita la loro sostituzione, mantenendo inalterate le pendenze preesistenti della copertura con l'utilizzo di opportune soluzioni che utilizzino pannellature tipo onduline sottocoppo soprastante a manto di cotto cementegola, lamiera grecate o isocoppo. Saranno consentiti abbaini e lucernari tipo "velux" se ritenuti compatibili dalla Commissione locale per il paesaggio. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti senza alterazione di falda, chiusi o apribili per i locali non abitabili. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono. I sottotetti non abitabili non possono essere suddivisi con tramezzature o altri sistemi che definiscono spazi delimitati.

9. Gronde e canali - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a quello di facciata adiacente. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata preferibilmente con elementi di travi in legno a vista, colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame o altro materiale dal medesimo aspetto e di lamiera preverniciata. I pluviali, se prospicienti su spazi pubblici, dovranno essere incassati per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

10. Murature esterne-

Sidovrannomantenereeripristinareimotividecorativiesistentisedocumentabili. Le murature dovranno essere intonacate, tinteggiate o colorate in pasta. Gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica. È consentito l'uso del mattone in laterizio a vista, cemento martellinato, pietra naturale a vista solo se pre-esistenti o per completamento/restauro di quantità e composizione di facciata significativa ed in presenza di elementi che qualifichino il progetto.

L  
A  
S  
C  
I  
T  
O  
  
A  
I  
E  
L  
L  
I

11. Rivestimenti-Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare (serizzo, pietra serena, ecc). Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da 0,50 m a 1,20 m, se: in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate; in strollato.

12. Ringhiere e cancellate - I parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le loro inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra 0,10 m e 0,14 m contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Nei casi consentiti dalle norme le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere.

13. Infissi e serramenti esterni - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli, ecc.). Per il piano terreno prospiciente spazi pubblici dovranno essere del tipo scorrevole o a libro, escludendo l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già esistenti e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzati con materiali dal buon efficientamento energetico (sia esso legno, pvc rivestito legno) purchè trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di color alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale o verniciati dello stesso colore degli altri serramenti. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno o cancelli (realizzati come previsto dal precedente 12) sul filo interno dell'androne, lato cortile.

14. Insegne e scritte pubblicitarie - Sono vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Tali insegne devono essere contenute all'interno della vetrina. Sono vietate insegne dinamiche ed elettroniche. L'illuminazione delle insegne potrà essere solo di tipo indiretta ovvero l'insegna stessa non può funzionare da apparecchio illuminante.

15. Ballatoi - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo. Adeguamenti dimensionali potranno essere fatti in caso di opere inerenti l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono ammesse condizioni eccezionali in cui il ballatoio ha subito, nel corso degli anni, modifiche e

ricostruzioni con altri materiali (ad esempio cemento armato) tali per cui la sua prosecuzione può essere realizzata con i medesimi materiali.

16. Aggetti diversi dai ballatoi—è possibile realizzare balconi in aggetto, nel rispetto della composizione della facciata e di profondità massima di 1,00 m, costituiti con le medesime caratteristiche consentite per i ballatoi (si veda comma precedente) o, ove non ritenuto opportuno, in cemento armato adeguatamente rivestiti in sintonia con la facciata. Saranno vietati tutti gli elementi in aggetto diversi, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo 0,15 m.

17. Spazi esterni - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale, in acciottolato (rizzata), in massetti modulari o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali (l'utilizzo dei massetti modulari dovrà attentamente essere valutato in sede di autorizzazione paesaggistica). Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.

18. Recinzioni-

Nei nuclei di antica formazione sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo. Sono previste deroghe al presente divieto solo nel caso che le recinzioni si rendessero necessarie ai fini della tutela di attività commerciali. In tal caso si applicano, per quanto possibile, le disposizioni del precedente punto 12, con un'altezza massima di 1,80 m.

Art. 77

... 9. Per gli edifici del nucleo di antica formazione si consiglia, di norma, l'uniformità cromatica del colore dominante. Di norma, pertanto, il colore del piano terreno non dovrà essere diverso da quello dei piani superiori, fatta salva la dimostrazione, sulla base di un'analisi storica dell'edificio, della preesistenza di colori diversi. Sono ammesse, quindi, eccezioni per gli edifici già caratterizzati, in origine, da una differenziazione cromatica o decorativa tra i diversi piani, oppure per eventuali edifici di epoca successiva realizzati con tipologie estranee al nucleo di antica formazione.

L  
A  
S  
C  
I  
T  
O  
  
A  
I  
E  
L  
L  
I

## SITUAZIONE URBANISTICA, INDICI URBANISTICI E CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

L'area in cui è inserito il Piano Integrato d'intervento, come detto sopra, rientra nel perimetro del centro storico in zona A1. In questa zona non sono definiti i parametri urbanistici come  $I_f$ ,  $R_c$  e  $R_v$  in percentuale, per cui dovendo intervenire in quest'ambito e procedendo con un progetto di demolizione del fabbricato esistente e nuova costruzione di fabbricati per servizi, si è deciso di utilizzare ai fini delle verifiche planovolumetriche gli indici più bassi presenti nelle N.T.A del P.d.R. al fine di preservare parte importante del territorio e valorizzare maggiormente le funzioni che si andranno ad insediare. Gli indici più bassi sono quelli riscontrati nella zona B1 e nello specifico:

- $I_f = 0,3$  mq/mq su  $S_f$
- $R_c = 35\%$  della  $S_f$
- $R_v = 30\%$  della  $S_f$
- Standards pari al 100% della  $S_{lp}$
- Parcheggi = 1/10 del volume calcolato come  $S_{lp} * 3,00$ mt

### AREA STANDARD

Essendo l'intera area destinata a servizi, di proprietà pubblica, su cui graveranno fabbricati di proprietà pubblica, sebbene possano essere dati in costruzione, manutenzione e gestione successive a Enti privati, tutto ciò che in essa è compreso si rileva debba essere considerato standard: verde, parcheggi, fabbricati con diretto o indiretto interesse pubblico. Per miglior individuazione delle varie componenti si riportano di seguito le superfici di ciascuna:

- Fabbricato pubblico (sala civica, poliambulatori, mercatino) mq 359,22
- Fabbricato "Dopo di noi" mq 579,74
- Area a verde di pertinenza al "Dopo di noi" mq 521,87
- Area a verde pubblica mq 1.370,7
- Area a parcheggio (posti auto e corselli di manovra) mq 929,94
- $S_{lp}$  totale 938,96
- Standards 100% di  $S_{lp} = 938,96 < 2300,64$  (vedasi calcoli planovolumetrici)

### ESCLUSIONE DALLA VAS – PROGRAMMA INTEGRATO INTERVENTO IN VARIANTE PARERI ENTI

#### - ARPA

**osservazioni:** salubrità dei suoli con indagine preliminare ambientale; superficie scoperta e drenante non inferiore al 30%; progetto di invarianza idraulica e idrologica; mobilità dolce; contribuire al miglioramento della qualità dell'aria; incentivare il risparmio idrico; contribuire al miglioramento

del clima acustico; mitigazione di rischio di origine naturale e antropico; recupero delle terre di scavo

**sistemi attivati dalla proprietà:** eseguita indagine preliminare ambientale; superficie verde pari al 45%; effettuato progetto di invarianza idraulica e idrologica con particolare attenzione alla vulnerabilità della falda (messa in progetto la possibilità di copertura a verde parziale dei fabbricati per ulteriore miglioramento del regolare deflusso delle acque meteoriche); all'interno dell'ambito vi saranno percorsi dedicati pedonali per l'accesso e l'utilizzo dei fabbricati, per quanto concerne l'immediato edificato si proverà a collegare l'esistente viabilità dolce nei limiti imposti da vincoli importanti esistenti; si presterà particolare attenzione alle possibili fonti di inquinamento dell'aria date soprattutto dagli impianti di climatizzazione invernale/estiva con costruzione di fabbricati a basso impatto e bassa necessità impiantistica per il confort climatico interno oltre a impianti funzionanti con energie rinnovabili; il risparmio idrico deriverà da un attenta analisi con il distributore di rete per verificare eventuali perdite nelle condotte e migliorare la distribuzione oltre a prevedere il recupero di acque meteoriche per l'irrigazione dei giardini e dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti; si è dato incarico a tecnico abilitato di redigere il documento previsionale di clima acustico; si sono messe in atto tutte le procedure per la mitigazione dell'impatto naturale e antropico sia con l'accertamento delle capacità ricettive delle acque reflue e di adduzione sia con una destinazione dei fabbricati a bassa ricettività e a parziale utilizzo in modo che non vi possano essere alti picchi derivanti dalle utenze; il progetto prevede di recuperare le terre di scavo in sito.

- **ATS INSUBRIA**

**osservazioni:** verifica presenza di materiale amiantifero; rispetto della percentuale di verde filtrante; rispetto dei requisiti di cui al R.C.I.

**sistemi attivati dalla proprietà:** la verifica della presenza di materiale amiantifero è stata effettuata con esito negativo; la percentuale di verde filtrante in progetto rispetta l'art. 3.2.3 del R.C.I.; le nuove costruzioni rispetteranno i requisiti di cui al R.C.I.

- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO**

**osservazioni:** verifica preventiva dell'interesse archeologico

**sistemi attivati dalla proprietà:** acquisito parere preventivo della Soprintendenza e allertamento prima dell'avvio dei lavori.

- **PROVINCIA DI VARESE**

**osservazioni:** tipologia della copertura dei fabbricati uniformandola al contorno e attenzione al recapito delle acque meteoriche rispetto alle reflue.

**sistemi attivati dalla proprietà:** le coperture dei fabbricati, per la loro morfologia e dimensioni, non potranno essere uniformate a quelle dei fabbricati vicini perché condurrebbero a corpi molto sproporzionati e

ancor più impattanti con l'intorno. La scelta di coperture piane con parti a verde conduce alla finalità di migliorare l'invarianza idraulica e di posizionare con facilità di manutenzione ordinaria pannelli per la produzione di energia alternativa.

- **PARCO TICINO**

**osservazioni:** limitare al massimo il convogliamento di acque bianche e di dilavamento in fognatura; approvvigionamento dalla rete idrica comunale; miglioramento della qualità dell'aria; inquinamento luminoso;

**sistemi attivati dalla proprietà:** verifica della cartografia per verificare la presenza o meno di reticoli idrici minori: l'analisi della cartografia rileva come il reticolo minore più prossimo all'area di progetto sia stato completamente tombinato e inserito nel condotto fognario misto; progettazione con attenzione al recupero delle acque meteoriche per riutilizzo all'interno del comparto e di quelle di dilavamento anche grazie all'utilizzo di copertura a verde; l'indotto di approvvigionamento sarà basso date le caratteristiche destinazioni d'uso inserite nel progetto; il progetto tenendo conto delle percentuali richieste a verde ne aumenta le ste3sse con possibilità di piantumazioni anche di alto fusto per ombreggiamenti e miglioramenti vegetazionali dell'area; si presterà in sede di progettazione architettonica esecutiva particolare attenzione alla predisposizione di illuminazioni che vadano a contenere l'inquinamento luminoso;

L  
A  
S  
C  
I  
T  
O

A  
I  
E  
L  
L  
I