

Provincia di Milano

COMUNE DI BERNAREGGIO

VARIANTE EX ART. 13.13 L.R. n°12/2005 DI PERFEZIONAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI VIGENTE

ALLEGATO n°20

NORME DI ZONA B1R ADEGUATE ALLE NORMATIVE SOPRAVVENUTE

APPROVATE ORIGINARIAMENTE CON DELIBERA DI C.C. n°15 del 20.04.2002 Pubblicata sul BURL n° 22 del 29.05.2002 Serie Inserzioni
APPROVATE NELLA PRESENTE CONFIGURAZIONE CON DELIBERA DI C.C. n° 73 del 25.11.2005

IL SINDACO:
dott. Daniele FUMAGALLI

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott. Anna Maria MURDOCCA

PROGETTISTA: **dott. arch. Carmen REALI** - 20044 BERNAREGGIO (MI)

COLLABORATORI:
dott. arch. Stefania MOTTA - 20044 BERNAREGGIO (MI)
arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO

COORDINAMENTO URBANISTICO: **dott. arch. Aldo Marchi** - 23900 LECCO

NOVEMBRE 2005

+

NOTA

Nel testo che segue sono evidenziati **in colore verde** i nuovi riferimenti normativi introdotti dalla L.R. n°12/2005 e le integrazioni introdotte nelle Norme di Zona B1R in accoglimento delle Osservazioni n°1, n°6 e n°18 alla Variante di perfezionamento del Piano dei Servizi Vigente, Adottata con D.C.C. n° 80 del 28.04.2005.

Per l'esame analitico delle modifiche e delle integrazioni introdotte nelle originarie Norme di Zona B1R, costituite dall'Allegato n° 20 alla D.C.C. n°15 del 21.04.2002, si rinvia all'Appendice dell'**Allegato A** della Delibera di Consiglio comunale d'approvazione definitiva in data 25.11.2005 del Perfezionamento del Piano dei Servizi.

NORME DI ZONA B1R

1 * ZONA B1R: DEFINIZIONE

Ad integrazione di quanto indicato dal precedente art. 13, le Zone B1R sono costituite dalle parti del vecchio nucleo urbano e dagli ambiti isolati costituenti le vecchie Cascine che, pur denotando alcune alterazioni del disegno originario degli edifici, conservano gli allineamenti dell'originario tessuto viario e denotano la persistenza di alcuni caratteri architettonici ed ambientali meritevoli di tutela e di conservazione.

2 * ZONA B1R: MODALITA' D'ATTUAZIONE

2.a - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: AUTORIZZAZIONE o DIA

* in tutti i casi di restauro e di risanamento conservativo con conferma delle destinazioni preesistenti e nei casi di applicazione dei Vincoli specifici n° 1 e 2 di cui al successivo paragrafo 11 a cui si rinvia;

* nei casi di risanamento conservativo riguardanti sia singole unità abitative, che l'intero complesso immobiliare, mirati al mantenimento della destinazione d'uso residenziale a scapito dell'eliminazione delle superfetazioni e delle quote di destinazioni d'uso preesistenti diverse da quella residenziale, purchè non comportanti incremento di capacità insediativa maggiore di **n° 1 Abitante**;

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

- nei casi di risanamento di volumetrie preesistenti che necessitino di interventi di trasformazione di alcune porzioni originariamente riconducibili a destinazioni accessorie di quella residenziale e, pertanto, comportanti modesti incrementi di capacità insediativa fino a n° 1 Abitante virtuale, ossia **fino a 150 mc.**, l'intervento diretto di risanamento di tale porzione si qualificherà automaticamente come intervento di ristrutturazione edilizia, a cui si applicano i disposti normativi del paragrafo successivo, fatta salva la coerenza con il carattere architettonico dell'insieme;

2.b - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA

* nel caso di applicazione del Vincolo specifico n° 3 di cui al successivo paragrafo 11 a cui si rinvia;

* in caso d'attuazione di Piano di Recupero approvato;

* nei casi di ristrutturazione riguardanti sia singole unità abitative che l'intero complesso immobiliare, mirati al mantenimento e, o, all'incremento della destinazione d'uso residenziale anche se a scapito dell'eliminazione delle superfetazioni e delle quote di destinazioni d'uso preesistenti diverse da quella residenziale, in misura superiore a 150 mc. per unità abitativa, comunque non superiore a 225 mc.;

* nei casi di ristrutturazione globale di edifici le cui parti esterne ed interne risultino non più conservabili per eccessivo degrado e, o, per scarso valore intrinseco del carattere architettonico, ambientale e storico-locale che le caratterizza, da documentare fotograficamente e da relazionare nel progetto, è ammessa la demolizione anche delle cortine a condizione della loro riproposizione in termini di allineamenti planimetrici e di disegno architettonico;

* nei casi di riaccorpamento agli edifici principali delle volumetrie destinate alla demolizione per effetto del Vincolo Vs-4, entro il limite del 10% del volume dell'edificio principale;

* nei casi di riorganizzazione degli spazi residui, delle superfici coperte casualmente disposte, dei volumi discontinui di minore consistenza e degli organismi costruttivi isolati che nella Zonizzazione in scala 1:500 delle Zone B1R risultano essere privi di retinatura indicante il tipo di intervento conservativo per essi prescritto.

Ai fini di dotare le abitazioni dei servizi necessari, di bonificare ambientalmente i cortili e gli spazi residui, nonché di elevare la qualità architettonica dell'edificato, sono ammessi gli accorpamenti e i completamenti eventualmente occorrenti per coordinare gli allineamenti planoaltimetrici.

Sono consentiti incrementi volumetrici e di superficie coperta che deriveranno da tali bonifiche; in ogni caso tali incrementi non potranno superare il 10 % del preesistente, una tantum **e dovranno essere perequati qualora superiori a mc. 10,00** .

Quando possibile tali interventi dovranno essere completati da sistemazioni a verde.

2.c - PIANO DI RECUPERO ex artt. 28 e 30 Legge 457/78:

* nei casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo, previe le corrispondenti individuazioni dell'ambito di riferimento entro la Zona di recupero e delle corrispondenti Unità minime d'intervento;

* nei casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo per intervento globale su un singolo edificio o sull'accorpamento di edifici contigui, in disuso, da destinare a molteplici utilizzazioni aventi rilevanza urbanistica, in quanto generatrici di nuovi fabbisogni di standard urbanistici, semprechè l'involucro esterno e le parti interne di significativo valore architettonico siano sottoposte a risanamento conservativo, fatta salva la ristrutturazione delle restanti parti degli edifici, ai fini strutturali e funzionali.

In tali casi è prescritta la conservazione degli allineamenti planimetrici, fatta salva ogni loro razionalizzazione a favore della migliore valorizzazione degli spazi pubblici;

* come criterio generale, i P.A. che traggono origine da individuazione richiesta da privati, in quanto non riconducibile alle previsioni della Zonizzazione di P.R.G. in scala 1:500, non potranno alterare i caratteri tipologici ed architettonici meritevoli di conservazione tutelati dalle presenti norme, in particolare dal Paragrafo 10 - Tipologie da salvaguardare, anche negli eventuali casi di demolizione e di ricostruzione;

2.d - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

* **Permesso di costruire convenzionato**

- nei casi d'intervento diretto di ristrutturazione edilizia comportanti riflessi di rilevanza urbanistica sotto i profili planivolumetrico e funzionale, anche se di modeste dimensioni;

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

- nei casi di scomposizione del P.A. Approvato in quote d'intervento da attuare in fasi temporalmente diverse, nel presupposto di coerenza con l'intervento globale;
 - nei casi d'inerzia dei Privati nell'attivazione delle procedure d'avvio dei P.A. di cui al capoverso che segue. In tali casi, il rilascio del Permesso di costruire convenzionato a favore del primo Richiedente l'attuazione del P.A. è subordinato alla preventiva formazione di un planivolumetrico d'insieme che riguardi l'intero ambito del P.A. oggetto di studio e da convenzionare, che determini gli allineamenti planoaltimetrici e gli eventuali riaccorpamenti di volumetrie preesistenti o gli eventuali completamenti volumetrici ammessi dalle presenti norme, in modo da costituire un riferimento utilmente assumibile anche per il rilascio di **successivi Permessi di costruire convenzionati** al fine della completa attuazione del P.A. .
- Tale planivolumetrico d'insieme dovrà essere condiviso e, quindi, sottoscritto anche dai proprietari della restante quota del P.A.;
- per tale scopo il Primo richiedente può avviare interlocutoriamente con l'A.C. uno Studio di fattibilità che tenga conto anche delle esigenze e delle problematiche dei restanti proprietari e che giunga a delineare i contenuti tecnici dello schema di convenzione, relativamente alle determinazioni da applicare circa gli allineamenti, le altezze, la volumetria, la tipologia, i materiali ed i colori.

*** Piani Attuativi**

- nei casi già individuati nella Zonizzazione di P.R.G. e regolamentati dalle presenti Norme di zona, che risultino comportare riflessi di rilevanza urbanistica sotto i profili planovolumetrico e funzionale;
- * **Programmi integrati d'intervento** (ex articoli 87/94 L.R. n°12/05);
- nei casi di ambiti da perimetrare a seguito di specifica richiesta dei privati aventi titolo;

3 - ZONA B1R: DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE: RESIDENZA

- a - è ammessa la trasformazione residenziale delle preesistenti destinazioni non residenziali nei modi indicato al paragrafo 2;
 - b - è ammessa la trasformazione funzionale delle destinazioni residenziali localizzate a livello stradale o riconducibili, nel limite di mq. 150 di superficie di vendita come definita dall'Art. 38 del Regolamento regionale n° 3/2000;
 - c - per superfici di vendita superiori a mq. 150 non è ammessa la modifica della destinazione residenziale salvo che nei casi di interventi sottoposti a Piano di Recupero, limitatamente a favore dell'introduzione di nuovi esercizi di vicinato.
- Mediante Piani di Recupero è comunque ammessa l'introduzione di nuove destinazioni terziarie superiori a mq. 150 di s.l.p.;

4 - ZONA B1R: DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI:

Quelle ammesse dall'Art. 12 delle N.T.A. e, in particolare, attività turistico-ricettive e alberghiere, esercizi di vicinato, terziario pubblico e privato, sedi per attività culturali e di servizio, artigianato di servizio alla residenza purchè non nocivo e non molesto, lavorazioni di Seconda Classe riguardanti attività annesse a negozi di vendita al dettaglio, attività di deposito che occupino superfici lorde inferiori a mq. 450, medie strutture commerciali con superficie lorda inferiore o pari a 600 mq., fatte salve le verifiche ex Art. 8 paragrafi 3 e 4 del Regolamento regionale n° 3/2000;

5 - ZONA B1R: DESTINAZIONI NON AMMESSE:

lavorazioni insalubri di 1a e 2a Classe di cui al D.M. 5.9.1994, autoriparazioni, stazioni di servizio, discoteche e luoghi di divertimento comportanti affollamento superiore a n° 25 utenti, attività di deposito superiori a mq. 450 lordi;

6 - ZONA B1R: TIPOLOGIE AMMESSE:

le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso, o contrastanti con il contesto architettonico e con l'ambiente.

Per la tutela dei superstiti valori architettonici rinvenibili nella Zona, si applicano interamente i disposti del Paragrafo 10 del presente articolo, a cui si rinvia.

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

7 - ZONA B1R: ALLINEAMENTI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA, DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI: GLI ESISTENTI

- con esclusione degli interventi vincolati al Restauro - VS1 e al Risanamento - VS2, ai sensi del successivo Paragrafo 11, è garantita in forma "una tantum" l'applicazione degli articoli 63/65 della L.R. n°12/2005, previa sottoscrizione di Atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei Registri immobiliari;

- al fine dell'applicazione delle norme regionali sui sottotetti, ove non esplicitamente quantificata dalle presenti norme, l'altezza alla gronda preesistente ammessa nella zona, è comunque quantificabile parametricamente in relazione al numero di piani preesistenti negli ambiti sottoposti al vincolo di Ristrutturazione - VS3, in misura di metri 3,00 per ciascun piano nel caso della destinazione residenziale e di metri 3,50 per ciascun piano terreno destinato a destinazioni differenti da quella residenziale, con un franco di ulteriori metri 1,0 a compensazione delle variazioni altimetriche dei terreni, se esistenti e superiori a ml. 0,5.

Sono fatte salve le risultanti maggiori altezze al colmo, in stretta relazione con la preesistente pendenza dei tetti, con il massimo di pendenza del 45% in caso di applicazione delle norme regionali sui sottotetti.

- sono fatti salvi i disposti del Paragrafo 8.e ;

8 - ZONA B1R: VOLUMETRIA: VOLUME ESISTENTE

a - in nessun caso è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulle residue aree libere esistenti alla data di adozione del P.R.G.;

b - in tutti i casi è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni.

Sono consentiti incrementi volumetrici derivanti dal coordinamento delle linee di colmo e, o, di gronda; in ogni caso tali incrementi non potranno superare il 10 % del preesistente, una tantum e dovranno essere perequati qualora superiori a mc. 10,00 .

c - nei Piani di Recupero sono autorizzabili, mediante perequazione, incrementi volumetrici fino al 10% del volume preesistente all'Adozione del P.R.G. e incrementi di copertura e di s.l.p. fino al 10%, con relativa trascrizione nella Permesso di costruire.

Tali incrementi saranno elevabili al 15%, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente; tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 25% del fabbisogno.

L'ubicazione di tali ricoveri per auto sarà stabilita da specifico convenzionamento con l'A.C.;

d - negli Interventi di Ristrutturazione urbanistica regolamentati dalle specifiche norme contenute nei paragrafi seguenti sono autorizzabili, mediante perequazione, incrementi volumetrici fino al 10% del volume ammesso, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente; tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 50% del fabbisogno.

L'ubicazione di tali ricoveri per auto sarà stabilita da specifico convenzionamento con l'A.C.;

e - In ogni caso, gli incrementi volumetrici ammessi saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del contesto del vecchio nucleo.

Per la realizzazione dei predetti incrementi saranno applicabili anche i distacchi preesistenti e gli allineamenti ammessi dal Codice civile, sia per le sopraelevazioni che per gli aumenti di superficie coperta.

Gli interventi, complessivamente, dovranno risultare caratterizzati da aspetto unitario e dovranno valorizzare gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti nell'intorno, promuovendo la permeabilità pedonale dei luoghi.

9 - ZONA B1R: AREE DI STANDARD

a - Nella formazione dei Piani Attuativi comportanti il potenziamento della destinazione d'uso residenziale per effetto dell'abbandono di differenti destinazioni originarie, saranno monetizzabili le dotazioni di Standards urbanistici prescritte, benchè di misura modesta, compresi i parcheggi.

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

Nella formazione dei Piani Attuativi comportanti l'insediamento di destinazioni diverse da quella residenziale, saranno da conteggiare i fabbisogni di parcheggio pubblico, con obbligo di localizzazione delle quote prevalenti di parcheggio pubblico concretamente realizzabili nell'ambito dell'intervento stesso e di monetizzazione a saldo, delle minori quote effettivamente non localizzabili.

E' facoltà dell'A.C. di convenzionare la formazione dei suddetti parcheggi, in tutto o in parte nel sottosuolo dei sedimi oggetto di recupero, nonchè per le quote non così localizzabili, nel sottosuolo della Piazza Repubblica o dei i comparti standard previsti dal P.R.G. nelle posizioni più vicine all'intervento;

b - non è consentita la formazione fuori terra di box singoli e accorpati in vario modo e numero.

I box preesistenti all'adozione del P.R.G. potranno essere oggetto solo d'interventi di recupero finalizzati alla formazione di più ampi e funzionali ricoveri per auto, anche coordinati fra più privati e per quanto possibile, in tutto o in parte interrati.

E' facoltà dell'A.C. di proporre il recupero dei box privati preesistenti in coordinamento con la formazione di più capaci ricoveri privati e di parcheggi pubblici.

c - nelle ristrutturazioni comportanti l'introduzione della destinazione residenziale e in tutti i casi d'interventi modificativi delle destinazioni d'uso a favore di quella residenziale, conseguenti all'esecuzione di opere, devono essere predisposti parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 10 ogni 100 mc. del volume residenziale oggetto di ciascun intervento, con un minimo di n°1 posto auto per ogni unità abitativa risultante.

Tale obbligo non si applica nei casi di comprovata inaccessibilità veicolare ai fabbricati o alle loro pertinenze libere da edificazione, come pure nei casi di comprovata inesistenza di spazi destinabili a parcheggio privato, o nel caso in cui la trasformazione in parcheggio privato di uno spazio preesistente risulti costituire una oggettiva alterazione del carattere architettonico e ambientale dell'insieme edificato preesistente.

In tali casi è fatto obbligo ai Privati di consorziarsi nell'intento di realizzare altrove i suddetti ricoveri privati per auto, in modo reciprocamente coordinato, anche in ubicazioni esterne alla Zona omogenea, preferibilmente in comparti contigui o, comunque, prossimi all'immobile da sottoporre a ristrutturazione, anche entro comparti destinati a Standard parcheggio pubblico, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale al fine di procedere ad eventuale realizzazione di parcheggi pubblici, anche in sottosuolo.

d - Nei casi di Piano di recupero e negli Interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la formazione di parcheggi pubblici in rapporto alle destinazioni d'uso contemplate, nelle seguenti misure:

- 3,00 mq / 100 mc per le nuove destinazioni riconducibili a quella residenziale;

- 100 % SLP per le destinazioni comportanti affluenza di pubblico, con il minimo del 50% a favore dell'uso pubblico, da realizzare ed ubicare coerentemente con i valori architettonici ed ambientali.

e - Nei casi di Piani Attuativi fruanti degli incrementi volumetrici ammessi dalle presenti Norme dovrà essere monetizzata la quota di standard afferente all'incremento volumetrico ammesso.

10 * ZONA B1R - TIPOLOGIE DA SALVAGUARDARE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO:

Sono oggetto degli interventi conservativi le tipologie abitative esistenti che risultino coerenti con l'impianto urbanistico documentato dal Catasto Austriaco dell'anno 1856 (altrimenti detto Catasto Lombardo-Veneto o Catasto cessato), con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso, o contrastanti con il contesto architettonico o con l'ambiente.

Le prescrizioni costruttive generali valide per ogni intervento edilizio, finalizzate al miglioramento del disegno architettonico esistente ed alla conservazione di quello originario ancorchè celato dall'attuale configurazione edilizia degli immobili, sono le seguenti:

- l'intonaco originario e le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardati, come pure le tinteggiature tradizionali, di carattere locale;

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

- le nuove tinteggiature dovranno essere di colore tenue e discreto in ottemperanza ai disposti del Regolamento edilizio; è facoltà dell'A.C. di depositare in Comune una gamma di colori da assumere come riferimento cromatico da parte dei richiedenti;
- le tinte dei serramenti, dei parapetti in ferro e delle opere da lattoniere, dovranno essere coordinate con quelle delle pareti e con il contesto circostante;
- i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni, dovranno **riproporre colori e tipologie tradizionali.**
- i manti di copertura in cotto, gli stipiti in pietra, le mensole dei balconi in pietra, i davanzali in pietra, le soglie e i gradini in pietra, le inferriate, le decorazioni in rilievo, le logge in legno, i portici e i loggiati anche ripetuti ai vari piani dell'edificio e ogni altro elemento tipologico e costruttivo caratterizzante il disegno architettonico e l'ambiente locale, dovranno essere conservati quando conservabili, confermati nelle caratteristiche se da rinnovare ed, eventualmente, integrati nelle posizioni occorrenti ed opportune. Diversamente, le coperture, i rivestimenti, i serramenti, le lattonerie, gli elementi costruttivi e le colorazioni contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati;
- i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in genere dovranno avere forma rettangolare o quadrata.
E' prescritto il restauro di aperture circolari solo nei casi di preesistenze documentate fotograficamente, qualora siano riconducibili alla tradizione locale o se aventi particolare carattere e pregio.
E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi, mistilinei e con archi a sesto interrotto;
- le opere in ferro per esterni per la formazione di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili, dovranno essere confermate nel disegno e nel carattere.
Le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate da disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere più coerenti con l'originario ambiente architettonico e con la tradizione locale;
- è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione, che risulti incorporato nelle murature originarie.
Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro e ne sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;
- è vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista quali gli stipiti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;
- i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati e completati come le fronti a cui sono adiacenti.
E' ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;
- le pavimentazioni dei cortili, degli androni, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico, e privato d'uso pubblico, dovranno essere realizzate in pietra, fatta salva la possibilità di restauro e dell'integrazione dell'eventuale antico selciato in lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, quando esistenti;
- è consentita la formazione di nuove aperture per vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione;
- è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;
- è ammessa l'apposizione di nuove insegne, anche luminose;
- non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale ed urbanistico esistenti alla data di adozione del P.R.G., quali i rappezzati delle coperture realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sbalzi di vani o di gabinetti, i tamponamenti di logge originarie e di balconi, la trasformazione in muratura di loggiati in legno, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione e riconducibili in vista, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego non recapitanti le acque meteoriche direttamente alle tombature, le recinzioni di ripiego costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canili realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado, come tutte le altre forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle Norme di zona;
- è ammessa la formazione di serre, verande, pergolati, ripari per attrezzi per giardinaggio, floricoltura e orticoltura, di legnaie, di orti e di arredi esterni, purchè organizzati in modo coordinato e nel quadro di

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

un'organica sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza dei fabbricati e di quelle risultanti libere da edificazione alla data di adozione del P.R.G.;

11 - ZONA B1R: VINCOLI SPECIFICI:

Le prescrizioni costruttive relative alle singole categorie d'intervento da assumere come riferimento per la salvaguardia, la conservazione e il restauro dei valori che caratterizzano la Zona B1R sotto i profili architettonico, ambientale e di tradizione locale, sono costituite in senso generale dai seguenti Vincoli specifici che risultano localizzati nella Zonizzazione in scala 1:500.

Ulteriori prescrizioni orientate a regolare gli interventi di ciascun Comparto di Zona B1R sono contenute nei Paragrafi n°12 e n°13 dedicati ai singoli comparti e alle Cascine, come indicato nelle pagine seguenti.

Le Dia e i Permessi di costruire dovranno contenere la trascrizione delle eventuali specifiche condizioni applicabili all'immobile di riferimento, discendenti dall'applicazione del Vincolo Specifico a cui lo stesso immobile risulti sottoposto in base alla predetta Zonizzazione in scala 1:500.

VINCOLO SPECIFICO n° 1 : RESTAURO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SOGGETTO AD INTERVENTO

Si riferisce all'edificazione di particolare valore storico, architettonico ed ambientale che conserva ancora i caratteri originari espressi sia dai materiali in opera che dal disegno, dai cromatismi, dagli allineamenti e dalle tipologie degli elementi costruttivi quali le coperture, gli archi, le volte, gli stipiti, le parti in pietra, le inferriate, gli affreschi, le decorazioni ed ogni altro elemento architettonico di carattere e di pregio;

REGOLAMENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Gli edifici così individuati nella Zonizzazione in scala 1:500 di P.R.G. saranno sottoposti all'obbligo di restauro.

Per essi saranno ammesse soltanto operazioni di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e dei materiali in opera che risultino incoerenti con il carattere originario del fabbricato e del contesto ad esso circostante.

Le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti Norme di Zona potranno subire limitazioni per non pregiudicare il complessivo intervento di restauro conservativo, in rapporto all'importanza delle preesistenze documentate fotograficamente, nonché dal rilievo dello stato di fatto, eventualmente integrato dal disegno di particolari costruttivi.

E' ammissibile l'introduzione di particolari destinazioni d'uso mirate a meglio valorizzare il complesso architettonico, una volta restaurato.

Non è consentita la formazione di nuove aperture e di balconi sulle fronti esposte al pubblico, siano esse rivolte verso spazi pubblici che verso i cortili principali.

Non è consentita la formazione di aperture nelle falde dei tetti.

VINCOLO SPECIFICO n° 2: RISANAMENTO

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SOGGETTO AD INTERVENTO

Si riferisce all'edificazione di buon valore architettonico incorporante elementi in armonia con l'ambiente o costituenti un episodio armonizzato, nonostante l'eventuale compresenza di alterazioni e di sistemazioni incoerenti con il valore originario dell'edificio;

REGOLAMENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Gli edifici così individuati nella Zonizzazione in scala 1:500 di P.R.G. sono assoggettati all'obbligo di ripristino e di risanamento conservativo.

Saranno da conservare gli elementi esterni ed interni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali; sia quelle che già ora risultano visibili, come pure, soprattutto, quelle che potranno essere

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

rinvenute nel volgere dell'esecuzione dell'intervento edilizio e che dallo stesso dovranno essere ben valorizzate ed evidenziate.

Sarà da prescrivere l'eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino essere contrastanti con l'originario carattere architettonico dell'immobile, o con l'ambiente.

Nel rispetto delle volumetrie preesistenti sarà consentita:

- l'eventuale modificazione dell'impianto distributivo interno, purchè non comportante alterazioni delle fronti esterne e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione, quali gli archi, le volte, i loggiati, i ballatoi, le scale, i camini ecc.;

- la formazione di nuove aperture e di balconi sulle fronti esposte al pubblico, in subordine all'inesistenza di elementi di pregio negli ambiti interessati e in coerenza con i principali caratteri tipologici del preesistente.

Sono consentite la formazione di lucernari nelle falde dei tetti e le modifiche delle linee di colmo e di gronda, in presenza di coordinamenti unitari di tali allineamenti e dei cromatismi, anche nel caso di edifici in cortina.

Nei casi di risanamento di volumetrie preesistenti che necessitino di interventi di trasformazione di alcune porzioni originariamente riconducibili a destinazioni accessorie a quella residenziale e, pertanto, comportanti modesti incrementi di capacità insediativa maggiore di n° 1 Abitante, l'intervento diretto di risanamento si qualificherà automaticamente in intervento di ristrutturazione edilizia, a cui si applicano i disposti normativi del paragrafo successivo;

VINCOLO SPECIFICO n° 3: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SOGGETTO AD INTERVENTO

Si riferisce all'edificazione di modesto valore architettonico attuale, incorporante ancora taluni elementi aventi valore di documento dell'architettura locale o dell'impianto urbanistico originario, che avrebbero meritato una migliore e più coerente valorizzazione e conservazione, rispetto a quanto attualmente traspaia dalle configurazioni in atto, per effetto del degrado e delle alterazioni subite nel tempo.

Sono così classificati anche i fabbricati di recente edificazione ricadenti nel vecchio nucleo, come pure i fabbricati preesistenti che hanno subito recenti interventi di aggiornamento e di trasformazione.

REGOLAMENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Gli edifici così individuati nella Zonizzazione in scala 1:500 di P.R.G. sono sottoposti all'obbligo di ristrutturazione, con vincolo parziale finalizzato alla conservazione degli elementi esterni o interni meritevoli di salvaguardia, qualora esistenti, che siano già individuabili in sede progettuale o che lo diventino in corso di realizzazione dell'intervento edilizio per effetto di successivi rinvenimenti di elementi architettonici di pregio o comunque significativi nelle facciate, nei porticati, negli atri, nei loggiati, nei cortili, nei selciati, nelle forme di arredo urbano.

Nei casi di interventi su edifici in cortina dovrà essere posta particolare cura e coerenza nel coordinamento delle linee di colmo e di gronda al fine di meglio valorizzare la conservazione degli allineamenti prevalenti, nonché nel dimensionamento e negli allineamenti delle aperture, nelle colorazioni esterne e nell'uso dei materiali.

VINCOLO SPECIFICO n° 4: DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE, SENZA RICOSTRUZIONE

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SOGGETTO AD INTERVENTO

Si riferisce all'edificazione ricadente in un settore del vecchio nucleo per il quale sono individuabili interventi correttivi del disordine architettonico ed ambientale secondo una gamma che spazia dall'eliminazione delle superfetazioni e quello dell'organica destinazione ad area libera;

REGOLAMENTAZIONE DELL'INTERVENTO

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

Le parti di edifici così individuate nella Zonizzazione in scala 1:500 di P.R.G. sono soggette all'obbligo di depurazione, mediante demolizione parziale, degli elementi estranei o in contrasto con il carattere della Zona;

sono soggetti all'integrale demolizione senza alcuna possibilità di ricostruzione i fabbricati isolati, singoli o accorpati, le tettoie e gli elementi di disordine urbanistico individuati nella predetta Zonizzazione.

Gli eventuali spazi di risulta direttamente fronteggianti gli spazi pubblici dovranno essere convenzionati con l'A.C. per essere destinati in tutto o in parte a realizzazioni di arredo urbano e di sistemazioni pedonali.

In attesa degli interventi di demolizione parziale o totale saranno ammessi per tali edifici gli interventi di manutenzione ordinaria.

Nell'attuazione degli interventi di demolizione potranno essere eseguite opere di manutenzione straordinaria nelle restanti parti di edifici non sottoposte all'obbligo di demolizione.

12 * NORME SPECIFICHE DEI COMPARTI

Per ognuno dei comparti di seguito elencati si applicano, oltre alle norme generali della Zona B1R che precedono, le seguenti norme specifiche.

12.1 * COMPARTO n° 1 - CASCINA ARMELLINA

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

MODALITA' D'ATTUAZIONE:

a * Autorizzazione edilizia o DIA nei casi di Vincolo specifico n° 2

b * **PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA** limitatamente alle porzioni sottoposte a Vincolo specifico n°3 individuate nell'allegato grafico in scala 1:500

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, senza alcun incremento, fatta salva l'applicazione delle successiva Nota;

PRESCRIZIONE SPECIFICA: dovranno essere sistemati in modo unitario, la copertura e l'involucro esterno, indipendentemente dal frazionamento dell'immobile in differenti proprietà.

Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria dell'edificio principale, in particolare i loggiati e i vani scala, benchè sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

Dovrà essere trasformata in muratura dai connotati tipologicamente coerenti con il contesto architettonico ed ambientale, la superfetazione costituita da tettoia metallica tamponata in ferro e vetro esistente all'imbocco del cortile, con facoltà di sua destinazione ad attività artigianali di servizio, di deposito o di autorimessa privata.

Dovrà essere restaurato il vecchio pozzo esistente nel cortile, in subordine all'adozione delle occorrenti misure di sicurezza e di tutela dell'incolumità delle persone e, in particolare, dei bambini.

Il cortile dovrà essere sistemato a verde filtrante in misura non inferiore all'20% della superficie, in posizione strettamente circostante al vecchio pozzo, nel quadro di sistemazioni ambientali che ne promuovano la vivibilità esclusivamente pedonale.

NOTA * mediante atto unilaterale d'obbligo, sono ammessi:

- il coordinamento degli allineamenti dei colmi, delle gronde e delle murature perimetrali del corpo di fabbrica costituito dall'insieme di differenti proprietà costituite dai vecchi porticati originariamente agricoli.

Non saranno computati i conseguenti incrementi volumetrici;

- la trasformazione in senso residenziale dei reliquati di volumetria aventi diverse destinazioni, siti sia al piano terreno che al primo piano;

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

- i coordinamenti delle tipologie architettoniche, dei materiali costruttivi e delle colorazioni degli involucri esterni, coerentemente con i valori ambientali e della tradizione locale;
L'attuazione delle opere previste dall'atto unilaterale d'obbligo avverrà mediante intervento edilizio diretto subordinato al rispetto delle descritte condizioni.

12.2 * COMPARTO n° 2 - CASCINA BELVEDERE

costituisce una preesistenza che necessita di ulteriori interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

MODALITA' D'ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, senza alcun incremento;

PRESCRIZIONE SPECIFICA: dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni e della lattoneria.

Dovrà essere sistemata la viabilità d'accesso sia in forma di perfezionamento del fondo stradale, anche al fine dello smaltimento delle acque meteoriche, che di allargamento, in misura di quanto basta per migliorare le condizioni di sicurezza dei veicoli in transito.

L'immobile che risulta essere stato distrutto da incendio potrà essere ricostruito ai fini residenziali solamente entro i **mappali n°7 e n°9**, in coerenza tipologico formale con il fabbricato esistente nel **mappale n° 3** nonchè in aderenza ad esso, con conferma del numero di piani e dell'altezza di quest'ultimo, con un massimo di nuova cubatura di **530 mc.** (*Osservazione n° 1 – Prot. 12.323 del 31.08.2005*).

12.3 * COMPARTO n° 3 - CASCINA CASCINELLA

costituisce una preesistenza che denota interessanti caratteri di tipicità gravemente compromessa da un elevato degrado.

Talune quote di volumetria denotano i segni di recenti interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

MODALITA' D'ATTUAZIONE: Piano di Recupero

è ammessa la scomposizione del P.A. Approvato in quote attuabili in fasi temporalmente distinte, nel rispetto dell'impostazione generale.

In tali casi, con specifico atto unilaterale d'obbligo, dovrà essere regolato il coordinamento delle eventuali fasi d'attuazione del P.A., qualora non si procedesse all'attuazione in soluzione unica.

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, incrementabile ai sensi dei disposti del Paragrafo 8 del presente Articolo.

E' ammesso il completamento volumetrico delle parti porticate, nel rispetto degli allineamenti coordinati dal P.A.;

ALTEZZA MASSIMA: l'esistente, con il massimo di ml. 7,50 alla gronda

ALLINEAMENTI PLANOALTIMETRICI: gli esistenti, con facoltà di razionalizzazione di quelli riferibili alle parti meno importanti;

PRESCRIZIONE SPECIFICA:

Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria dell'intero complesso, benchè sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

Gli interventi realizzabili nell'ambito dei mappali n°28 e n°29, pur dovendo risultare coerenti ed unitari con l'intero Piano di recupero e pur concorrendo a definirne il dimensionamento e la dotazione di standard, nonchè di parcheggi privati, potranno essere attuati in tempi diversi da quelli della quota preponderante del Piano di recupero.

Dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni e della lattoneria che alla data d'adozione delle presenti norme risultano possedere la configurazione di opere già risanate.

Non potranno essere inseriti elementi di disegno architettonico, cromatismi e materiali di rivestimento che contrastino con il disegno originario dell'insediamento e con il contesto ambientale dei luoghi.

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

12.4 * COMPARTO n° 4 - CASCINA CASCINETTA

costituisce una preesistenza che denota i segni di recenti interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

MODALITA' D'ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, senza alcun incremento;

PRESCRIZIONE SPECIFICA: dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni.

12.5 * COMPARTO n° 5 - CASCINA FRANCOLINO

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di completamento dei restauri finora attuati, in forma di tinteggiatura degli esterni dei corpi principali, nonché di risanamento del corpo interno al cortile e di eliminazione di alcune modeste superfetazioni.

MODALITA' D'ATTUAZIONE:

Autorizzazione edilizia o DIA nei casi di Vincolo specifici n° 1, 2 e 4;

12.6 * COMPARTO n° 6 - CASCINA GATTAFAME

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne, nonché di potenziamento della destinazione residenziale a scapito dei minimi residui di vani accessori in disuso, costituenti pertinenze delle destinazioni residenziali in uso;

MODALITA' D'ATTUAZIONE:

a * Autorizzazione edilizia o DIA nei casi di Vincolo specifico n° 1 e n° 2

b * **PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA** limitatamente alle porzioni sottoposte a Vincolo specifico n°3 individuate nell'allegato grafico in scala 1:500

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, senza alcun incremento, fatta salva l'applicazione delle successive Note ;

PRESCRIZIONE SPECIFICA: dovranno essere sistemati in modo unitario, la copertura e l'involucro esterno, indipendentemente dal frazionamento dell'immobile in differenti proprietà.

Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria, in particolare i loggiati e i vani scala, benchè sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

Dovrà essere sistemata la planarità della pavimentazione del cortile, con obbligo di sua sistemazione a verde filtrante in misura non inferiore all'40% mirata a promuoverne la vivibilità esclusivamente pedonale.

NOTA * mediante atto unilaterale d'obbligo, sono ammessi:

- il coordinamento degli allineamenti dei colmi, delle gronde e delle murature perimetrali del corpo di fabbrica costituito dall'insieme di differenti proprietà costituite dai vecchi porticati originariamente agricoli.

Non saranno computati i conseguenti incrementi volumetrici;

- la trasformazione in senso residenziale dei reliquati di volumetria aventi diverse destinazioni, siti sia al piano terreno che al primo piano;

- i coordinamenti delle tipologie architettoniche, dei materiali costruttivi e delle colorazioni degli involucri esterni, coerentemente con i valori ambientali e della tradizione locale;

L'attuazione delle opere previste dall'atto unilaterale d'obbligo avverrà mediante intervento edilizio diretto nel rispetto delle descritte condizioni.

12.7 * COMPARTO n°7 - CASCINA SANT'ANNA

costituisce una preesistenza che necessita di ulteriori interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

MODALITA' D'ATTUAZIONE:

a * Autorizzazione edilizia o DIA nei casi di Vincolo specifico n°2 e n°4

b * **PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA** limitatamente alle porzioni sottoposte a Vincolo specifico n°3 individuate nell'allegato grafico in scala 1:500

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, senza alcun incremento, fatta salva l'applicazione delle successive Note;

PRESCRIZIONE SPECIFICA: dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni e della lattoneria.

Dovrà essere salvaguardata la conservazione delle alberature esistenti nel grande cortile, la cui superficie, in misura non inferiore al 40%, dovrà essere sistemata a verde filtrante ed attrezzata con sistemazioni ambientali che ne promuovano la vivibilità esclusivamente pedonale.

NOTA * mediante atto unilaterale d'obbligo, sono ammessi:

- il coordinamento degli allineamenti dei colmi, delle gronde e delle murature perimetrali del corpo di fabbrica costituito dall'insieme di differenti proprietà costituite dai vecchi porticati originariamente agricoli.

Non saranno computati i conseguenti incrementi volumetrici;

- la trasformazione in senso residenziale dei reliquati di volumetria aventi diverse destinazioni, siti sia al piano terreno che al primo piano;

- i coordinamenti delle tipologie architettoniche, dei materiali costruttivi e delle colorazioni degli involucri esterni, coerentemente con i valori ambientali e della tradizione locale;

L'attuazione delle opere previste dall'atto unilaterale d'obbligo avverrà mediante intervento edilizio diretto subordinato al rispetto delle descritte condizioni.

Non è autorizzabile la formazione di ulteriori autorimesse isolate;

quelle già esistenti nei mappali 28, 30, 31 e 35 dovranno essere rimosse in concomitanza con la formazione di ricoveri interrati per auto, per iniziativa dei proprietari degli immobili sottoposti ai Vincoli specifici V2 e V3, riuniti in consorzio, in aderenza ai disposti del Paragrafo 13 del presente articolo.

E' facoltà dell'A.C. di concorrere parzialmente alla spesa, al fine di formare idonee aree di parcheggio pubblico in forma di copertura praticabile delle autorimesse private, interrate.

12.8 * COMPARTO n° 8 - COMPLESSO DELLE CASCINE SOFIA E FIORI

8.a - CASCINA SOFIA E CASCINA FIORI

costituiscono due preesistenze significative sotto il profilo paesistico locale così composte:

* dall'edificio principale di Cascina Sofia, prevalentemente adibito ad uso residenziale, che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne mirate al potenziamento della destinazione residenziale a scapito dei minimi residui di differenti destinazioni in disuso;

* dai vecchi porticati agricoli in disuso, ora adibiti a destinazioni complementari di quella residenziale, per cui si applicano le seguenti norme;

* dalla vecchia aia in disuso, costituente un reliquato di superficie scoperta compromessa da recenti superfetazioni, per cui si applicano le seguenti norme;

* da fabbricati minori già prevalentemente caratterizzati dalla destinazione residenziale, che necessitano di interventi conservativi di risanamento igienico;

* dall'edificio principale di Cascina Fiori, prevalentemente adibito ad uso residenziale, che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne mirate al potenziamento della destinazione residenziale a scapito dei minimi residui di differenti destinazioni in disuso;

* da fabbricati minori solo in parte caratterizzati dalla destinazione residenziale, che necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia;

MODALITA' D'ATTUAZIONE:

a * Autorizzazione edilizia o DIA nei casi di Vincolo specifico n° 2

b * **PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA** limitatamente alle porzioni sottoposte a Vincolo specifico n°3 individuate nell'allegato grafico in scala 1:500

VOLUMETRIA AMMESSA:

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

a * l'esistente, senza alcun incremento, fatta salva l'applicazione delle successive Note, limitatamente alle Cascine Sofia e Fiori;

b * l'esistente, incrementata dei disposti del Paragrafo 8 del presente articolo, limitatamente ai porticati circostanti la vecchia aia della Cascina Fiori e Sofia, nel caso di individuazione di Piano di Recupero su richiesta di Privati aventi titolo;

PRESCRIZIONE SPECIFICA: dovranno essere sistemati in modo unitario, la copertura e l'involucro esterno degli edifici principali, indipendentemente dal frazionamento degli immobili in differenti proprietà. Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria, in particolare i loggiati e i vani scala, benchè sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

I materiali costruttivi, le dimensioni, le forme e i colori dei serramenti esterni, dei parapetti, come di ogni altro componente edilizio, degli involucri esterni, dovranno risultare coerenti con i valori ambientali e della tradizione locale;

NOTA * mediante atto unilaterale d'obbligo, sono ammessi:

- il coordinamento degli allineamenti dei colmi, delle gronde e delle murature perimetrali del corpo di fabbrica costituito dall'insieme di differenti proprietà costituite dai vecchi porticati originariamente agricoli.

Non saranno computati i conseguenti incrementi volumetrici;

- la trasformazione in senso residenziale dei reliquati di volumetria aventi diverse destinazioni, siti sia al piano terreno che al primo piano;

- i coordinamenti delle tipologie architettoniche, dei materiali costruttivi e delle colorazioni degli involucri esterni, coerentemente con i valori ambientali e della tradizione locale;

L'attuazione delle opere previste dall'atto unilaterale d'obbligo una volta registrato, avverrà mediante intervento edilizio diretto subordinato al rispetto delle descritte condizioni.

Non è autorizzabile la formazione di ulteriori autorimesse isolate;

quelle già esistenti nei mappali 122 e 123 dovranno essere rimosse dietro prescrizione del Sindaco, al più tardi, in concomitanza con la formazione di ricoveri interrati per auto, per iniziativa dei proprietari degli immobili sottoposti ai Vincoli specifici V2 e V3 riuniti in consorzio, in aderenza ai disposti del Paragrafo 13 del presente articolo.

Non è altresì consentita la formazione di alcun tipo di recinzione, comprese quelle provvisorie; ogni tipo di delimitazione e recinzione attualmente in opera dovrà essere rimossa da parte dei proprietari delle aree.

E' facoltà dell'A.C. di concorrere parzialmente alla spesa, al fine di formare idonee aree di parcheggio pubblico in forma di copertura praticabile delle autorimesse private, interrate.

Per quanto riguarda la formazione nel sottosuolo di autorimesse private si rinvia al Paragrafo 13.7 delle presenti Norme.

8.b - COMPLESSO DELLA VECCHIA AIA DI CASCINA SOFIA:

si rinvia al **Paragrafo 13.7** delle presenti Norme.

12.9 * COMPARTO n° 9 - COMPLESSO DI VILLA GUSSI A VILLANOVA

costituisce una preesistenza di pregio architettonico ed ambientale tutelata con Decreto del Ministro dei BB.CC. del 18.5.1985 ai sensi del D.Leg. 490/99, che necessita d'interventi differenziati per tipo, quali i seguenti:

- restauro dell'edificio principale e dei corpi secondari prospettanti il parco;

- risanamento della restante parte degli immobili con possibilità di trasformazione del fabbricato insistente sul mappale 50 al fine del suo coordinamento con gli altri edifici;

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: residenziale

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

MODALITA' D'ATTUAZIONE:

a * Autorizzazione edilizia o DIA nei casi di Vincolo specifico n°1 e n°2, individuati nell'Allegato n°18 in scala 1:500, non rientranti nel perimetro di Piano Attuativo;

b * PIANO ATTUATIVO

per le parti allo scopo perimetrabili entro il perimetro della Zona di recupero individuato nell'Allegato n°18 in scala 1:500, su richiesta del Privato avente titolo;

c * **PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA**

in attuazione, anche parziale, del Piano Attuativo approvato;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente

- senza alcun incremento, nei casi d'intervento edilizio diretto;
- con gli incrementi ammessi dal Paragrafo 8 nel caso di P.A.;

PRESCRIZIONE SPECIFICA: dovranno essere sistemati in modo unitario le coperture e l'involucro esterno, indipendentemente dalle modalità d'intervento e dall'epoca di realizzazione delle opere.

Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria degli edifici, in particolare i loggiati, benchè sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

Dovranno essere eliminate le antiche latrine esistenti nel mappale 63.

I cortili dovranno essere sistemati a verde filtrante in misura non inferiore al 40% della superficie, nel quadro di sistemazioni ambientali che ne promuovano la vivibilità esclusivamente pedonale.

Per la quota di proprietà sottoposta a P.A. dovrà essere garantita:

* la formazione di autorimesse interrate, private e, o, pubbliche, con accesso dalla sola via Belvedere.

NOTA * mediante atto unilaterale d'obbligo potrà essere regolato il coordinamento delle eventuali fasi d'attuazione del P.A., qualora non si procedesse in soluzione unica.

12.10 * COMPARTO n° 10 - COMPLESSO FRA LE VIE MARCONI E MANZONI

costituisce una preesistenza caratterizzata dai tradizionali loggiati sulla fronte dell'edificio principale, meritevoli di conservazione, e dagli ampi porticati in disuso di cui si ravvisa l'opportunità di trasformazione in senso residenziale.

Catastralmente il Complesso è costituito dai mappali 377, 378, 379, 380, 381, 382, 384, 385, 395 del Foglio n° 18.

MODALITA' D'ATTUAZIONE: PIANO ATTUATIVO

è ammessa la realizzazione del P.A. in differenti fasi temporali, anche mediante rilascio di **Permesso di costruire convenzionato** alle condizioni che sia rispettato il disegno unitario del P.A. e che risultino ad esso coerenti le dimensioni, le tipologie architettoniche, i materiali e i colori.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSA: residenziale

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, incrementabile ai sensi della L.R. n° 19/92;

In ogni caso saranno da depurare dal computo volumetrico i porticati e le gallerie pedonali mirate a rendere liberamente fruibile la permeabilità pedonale dei luoghi compresi fra le vie Marconi, Leoni, Manzoni e Vittorio Emanuele;

ALTEZZA MASSIMA: l'esistente

- incrementabile quanto basta per:

* uniformare l'altezza dei vari corpi preesistenti con quella del corpo più elevato;

* realizzare ulteriori superfici lorde di pavimento, in relazione alla volumetria disponibile, con un franco di **+ 1,00** metri alla gronda, rispetto all'altezza ottenibile parametricamente in base al numero dei piani, a condizione che vengano realizzati spazi, percorsi pedonali, porticati e gallerie al livello stradale, anche in

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

posizione interna all'intervento, nonchè a condizione che vengano insediate destinazioni commerciali e terziarie alla quota pedonabile;

RAPPORTO DI COPERTURA: l'esistente, incrementabile del 10 % ;

ALLINEAMENTI PLANIMETRICI: devono essere confermati gli allineamenti delle fronti sud ed est;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

* dovrà essere riproposto il loggiato della fronte principale;

* dovranno essere realizzate in sotterraneo le autorimesse private con obbligo di costituzione di servitù passiva a favore del Comune, con facoltà di trasferimento a terzi, limitatamente alla rampa d'accesso veicolare ed ai corrispondenti disimpegni interrati e fuori terra.

La formazione della rampa d'accesso al sottosuolo potrà essere coordinata con il Comparto P.A. 13.1 secondo i disposti del Paragrafo 13 del presente articolo, a cui si rinvia.

* dovrà essere sistemata la viabilità d'accesso con perfezionamento del fondo stradale sia destinato ai veicoli, che ai pedoni ed ai ciclisti.

* le sistemazioni pedonali e ciclabili dovranno essere estese entro gli spazi liberi, interni all'isolato delimitato delle vie Marconi, Leoni e Manzoni, in coordinamento con gli attuatori del P.A. 11 .

12.11 * CORTILE DI VIA MANZONI D'ANGOLO CON VIA LEONI

costituisce un ambito individuato dai mappali del Foglio n°18 aventi numero 179, 359, 360, 362, 364, 365, 366, 367, 368, 370, caratterizzato da eterogeneità, da disordine urbanistico e da degrado, non supportato da alcuna preesistenza significativa, meritevole di conservazione.

Prevalgono, allo stato attuale, le destinazioni complementari a quella residenziale, quali il deposito coperto di materiali e di veicoli; non mancano i segni di parziali interventi di risanamento e di trasformazione residenziale di alcune porzioni.

MODALITA' D'ATTUAZIONE: PIANO ATTUATIVO

E' ammessa la realizzazione del P.A. in differenti fasi temporali, anche mediante rilascio di di cui al Paragrafo 2.d delle presenti norme, alle condizioni che sia rispettato il disegno unitario del P.A. e che risultino ad esso coerenti le dimensioni, le tipologie architettoniche, gli allineamenti, i materiali e i colori.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: attrezzature ricettive, ricreative, commerciali, depositi, con possibilità di conferma e di potenziamento delle quote residenziali preesistenti;

ALTEZZA MASSIMA: l'esistente, incrementabile fino a ml. 9,00 alla gronda

RAPPORTO DI COPERTURA: l'esistente, incrementabile del + 25% al fine del completamento degli spazi di risulta;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, incrementabile in coerenza con gli incrementi ammessi per la superficie coperta e per l'altezza e, comunque, in misura non superiore all'indice fondiario di 3,0 mc./mq.;

ALLINEAMENTI PLANOALTIMETRICI: gli esistenti, con facoltà di modifica fino ad assumere andamento parallelo al corpo di fabbrica prospettante la Via Leoni alla distanza non inferiore a ml. 6,00 da esso, fatti salvi i disposti del Regolamento edilizio in materia di distacchi;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

* ai sensi dei disposti del successivo Paragrafo 13 dovranno essere realizzate in sotterraneo le autorimesse private con beneficio di servitù attiva a favore del P.A., per trasferimento dal Comune in attuazione di Convenzione con Terzi, limitatamente alla rampa d'accesso veicolare ed ai corrispondenti disimpegni interrati e fuori terra, con conseguente obbligo di compartecipazione agli oneri di gestione condominiale dei corrispondenti impianti e di rispetto della regolamentazione d'uso.

* dovrà essere sistemata la viabilità d'accesso pedonale sia in forma di pavimentazione e di organizzazione degli spazi pedonali e ciclabili, che di continuità con i percorsi e i passaggi previsti o già esistenti nell'intorno;

* le sistemazioni pedonali e ciclabili dovranno essere estese entro gli spazi liberi, interni all'isolato delimitato delle vie Marconi, Leoni e Manzoni, in coordinamento con gli attuatori del P.A. 10 .

* dovrà essere convenzionata la formazione di parcheggi pubblici in sottosuolo e in luoghi circostanti l'intervento, nelle quantità di aree che dipenderanno dalle destinazioni d'uso che saranno insediate;

* l'intervento architettonico dovrà essere caratterizzato da elementi di novità tipologica, dovendo radicalmente sostituirsi a superfetazioni non riconducibili a preesistenze meritevoli di conservazione;

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

* è fatto obbligo di messa in opera di impianti di risalita, d'isolamento acustico e di trattamento dell'aria atti ad evitare la dispersione nell'atmosfera di odori, di suoni e rumori molesti.

12.12 * COMPLESSO DA VIA VERDI A PIAZZA REPUBBLICA

E' una preesistenza costituita, in parte, da area libera da edificazione e in parte da edificazione di scarsa entità e di modesto valore architettonico, fortemente frazionata, posta fra i mappali 412 e 428 non edificati, nonché da rustici in disuso e da rustici trasformati in ricoveri per auto ed infine, costituita da una parte della cortina di edifici delimitanti il lato meridionale della Piazza Repubblica.

I mappali che costituiscono in compendio, appartenenti al Foglio 18, sono così numerati: 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 427, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436 e 437.

Nell'insieme, tale complesso denota eterogeneità, abbandono, sottoutilizzo degli spazi e compromissione sotto il profilo tipologico e del disegno architettonico.

MODALITA' D'ATTUAZIONE: PIANO ATTUATIVO

- è ammessa la realizzazione del P.A. in differenti fasi temporali, anche mediante rilascio di **Permesso di costruire convenzionato** alle condizioni che sia rispettato il disegno unitario del P.A. e che risultino ad esso coerenti le dimensioni, le tipologie architettoniche, i materiali e i colori.

- con applicazione dell'Indice fondiario di 3,0 mc/mq e nel rispetto della **L.R. n°12/2005** è ammessa la rilocalizzazione entro un ambito da individuare da parte del Privato avente titolo, in accordo con l'A.C. e da sottoporre a **Programma Integrato d'Intervento ex articoli 87/94 L.R. n°12/2005**, del doppio della volumetria pertinente alla quota del giardino privato, attualmente esistente fra le vie Verdi e Cantù, che sarà sottratta all'edificazione in misura non inferiore al **100 % (emendamento introdotto dal Consiglio comunale in sede d'approvazione della Delibera n°15 del 20.04.2002)**, a condizione che tale quota sia conservata e sistemata con configurazione di giardino privato aperto alla fruizione generale, in modo regolamentato. In tale caso, il Perimetro del **P.A.-12** verrà automaticamente ridelineato in sede d'adozione del **P.I.I.**, mediante sottrazione dell'area che sarà confermata a giardino.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenziale, commerciale e terziaria;

ALTEZZA MASSIMA:

* l'esistente, incrementabile fino a ml. 10,00, con obbligo di coordinamento delle linee di gronda, solo per la cortina delimitante la Piazza Repubblica;

* ml. 10,00 alla gronda, per le restanti posizioni del comparto con obbligo di formazione di spazi e di percorsi pedonali, porticati e gallerie al livello stradale, anche in posizione interna all'intervento, nonché a condizione che vengano insediate destinazioni commerciali e terziarie alla quota pedonabile;

RAPPORTO DI COPERTURA:

* l'esistente, incrementabile del 20 % per le parti già edificate;

* 40 % per le aree originariamente libere da edificazione;

VOLUMETRIA AMMESSA:

- l'esistente, per le aree già edificate, aumentabile in coerenza con gli incrementi ammessi per la superficie coperta e per l'altezza;

- $I_f = 3,0$ mc/mq per le aree inedificate, con facoltà d'accorpamento alle volumetrie preesistenti da rilocalizzare.

In ogni caso saranno depurabili dal computo volumetrico i porticati e le gallerie pedonali mirate a rendere liberamente fruibile la permeabilità pedonale dei luoghi compresi fra Piazza della Repubblica e le vie Cantù, Verdi e San Gervasio.

ALLINEAMENTI PLANIMETRICI: gli esistenti, limitatamente alla cortina attestata sulla Piazza della Repubblica;

STANDARD VERDE PUBBLICO: vengono rinviati al convenzionamento il computo delle

aree di standard verde pubblico e la sua localizzazione entro il perimetro del P.A., con facoltà di conservare come verde privato a corredo del P.A. una parte del verde privato preesistente.

PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI: ai sensi di legge, fatti salvi i disposti dei paragrafi 8 e 9 del presente articolo;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

* dovrà essere particolarmente concepito l'involucro esterno prospettante la Piazza della Repubblica, in un equilibrato dosaggio di spazi e di destinazioni d'uso da riservare al piano terreno, nonché di elementi architettonici, di cromatismi e di materiali, al fine di suscitare il senso di unitarietà della Piazza che, attualmente, non risulta più avvertibile a causa dell'eterogeneità delle tipologie architettoniche, della casualità dei cromatismi, degli allineamenti e delle destinazioni d'uso al piano terreno che, nel tempo, hanno affievolito l'originaria dimensione umana del sito e la caratteristica di luogo d'aggregazione della gente.

* i cortili interni e i passaggi pedonali e ciclabili da realizzare alla base del nuovo complesso architettonico dovranno garantire la permeabilità pedonale degli spazi in forma di estensione della Piazza principale;

* dovranno essere realizzate in sotterraneo le autorimesse private con obbligo di formazione di servitù passiva a favore del Comune con facoltà di trasferimento a terzi, limitatamente alla rampa d'accesso veicolare ed ai corrispondenti disimpegni interrati e fuori terra.

Dovrà essere sistemata la viabilità d'accesso da via San Gervaso, sia in forma di perfezionamento del fondo stradale anche al fine dello smaltimento delle acque meteoriche, che di allargamento in misura di quanto basta per migliorare le condizioni di sicurezza dei veicoli in transito.

* dovrà essere convenzionata la formazione di parcheggi pubblici in sottosuolo e nei luoghi circostanti l'intervento, nelle quantità di aree che dipenderanno dalle destinazioni d'uso che saranno insediate;

* l'intervento architettonico insediabile nei mappali 412 e 413 dovrà essere caratterizzato da elementi di novità tipologica, dovendo sostituirsi ad area libera da edificazione e a superfetazioni non riconducibili a preesistenze meritevoli di conservazione;

* è fatto obbligo di messa in opera di impianti di risalita, d'isolamento acustico e di trattamento dell'aria atti ad evitare la dispersione nell'atmosfera di odori, suoni e rumori molesti.

12.13 * COMPLESSO DELLA "CORTE D'ASSISI" CON FRONTE SULLA VIA CAVOUR

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di consolidamento e di ristrutturazione del corpo prospettante la via Cavour, con conferma del disegno architettonico e degli allineamenti, nonché di riorganizzazione coerente con il contesto storico della Corte d'Assisi.

Sono inoltre da eliminare le superfetazioni insediate internamente alla Corte, costituite dai mappali 265, 266, 267, 269, 270 e 271.

MODALITA' D'ATTUAZIONE: PIANO ATTUATIVO

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: come da norma generale di zona.

* sono ammesse la conferma della destinazione commerciale alla quota stradale, come pure, in alternativa, l'insediamento di destinazioni d'uso d'interesse pubblico a supporto ed a servizio delle attività culturali delle persone anziane;

ALTEZZA MASSIMA: l'esistente, con obbligo di coordinamento delle linee di gronda;

RAPPORTO DI COPERTURA:

* l'esistente, depurato dalle superfetazioni, con obbligo di formazione di un passaggio pedonale e ciclabile fra la via Cavour e la Corte interna;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

* dovrà essere sistemata la viabilità d'accesso pedonale e della quota pertinente della Corte d'Assisi, sia in forma di pavimentazione e di organizzazione degli spazi pedonali e ciclabili, che di continuità con i percorsi e i passaggi previsti o già esistenti nell'intorno;

* in attuazione dei disposti di cui ai Paragrafi 8, 9 e 13 del presente articolo potranno essere realizzate in sotterraneo le autorimesse private con beneficio di servitù attiva a favore del P.A., per trasferimento dal Comune, in attuazione di Convenzione con Terzi, limitatamente alla rampa d'accesso veicolare ed ai corrispondenti disimpegni interrati e fuori terra, con conseguente obbligo di compartecipazione agli oneri di gestione condominiale dei corrispondenti impianti e di rispetto della regolamentazione d'uso.

* in alternativa ai disposti del comma precedente, dovrà essere convenzionata la formazione di parcheggi pubblici e privati in luoghi circostanti l'intervento o nel sottosuolo di Piazza della Repubblica, nelle quantità di aree che dipenderanno dalle destinazioni d'uso che saranno insediate al piano terreno e dalla volumetria residenziale complessiva;

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

- * l'intervento architettonico dovrà essere caratterizzato da elementi di conferma della tipologia sulla fronte prospettante la via Cavour e da carattere rispettoso della preesistenza storica costituita dalla cortina edificata che delimita la "Corte d'Assisi";
- * dovrà essere garantita la costituzione di servitù passiva a favore del Comune con facoltà di trasferimento a terzi, limitatamente ai disimpegni interrati di servizio alle autorimesse interrate, se realizzabili;
- * dovranno essere sistemati pedonalmente ed ambientalmente gli spazi di risulta dalla eliminazione delle superfetazioni esistenti nel cortile, costituite dai mappali 265, 266, 267, 269, 270 e 271.

12.14 * COMPLESSO DELLA "CORTE D'ASSISI" CON FRONTE SULLA VIA VIGANO'

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di ristrutturazione con conferma degli allineamenti planimetrici sulla via Viganò.

MODALITA' D'ATTUAZIONE: PIANO ATTUATIVO

è ammessa l'attuazione frazionata del P.A., nel rispetto del disegno complessivo dell'intervento in applicazione dei disposti del Paragrafo 2.d;

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: come da norma generale di zona;

ALTEZZA MASSIMA:

- * l'esistente, per la cortina delimitante la via Viganò con possibilità d'incremento fino a ml. 7,50 alla gronda;
- * è fatto obbligo di formazione di passaggio pedonale al piano terreno fra la via Viganò e la Corte interna;

RAPPORTO DI COPERTURA:

- * l'esistente, con facoltà d'incremento del 10 % ai sensi della L.R. n° 19/92;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, incrementabile in coerenza con gli incrementi ammessi per la superficie coperta e l'altezza;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

- * in subordine ed in coerenza con l'attuazione dei disposti di cui al Paragrafo 12.13 del presente articolo potranno essere realizzate in sotterraneo autorimesse private con beneficio di servitù attiva a favore del P.A., per trasferimento dal Comune in attuazione di Convenzione con Terzi, limitatamente alla rampa d'accesso veicolare ed ai corrispondenti disimpegni interrati e fuori terra, con conseguente obbligo di compartecipazione agli oneri di gestione condominiale dei corrispondenti impianti e di rispetto della regolamentazione d'uso.
- * dovrà essere convenzionata la formazione di parcheggi pubblici e privati in luoghi circostanti l'intervento o nel sottosuolo di Piazza della Repubblica, nelle quantità di aree che dipenderanno dalle destinazioni d'uso che saranno insediate al piano terreno e dalla complessiva volumetria residenziale;
- * l'intervento architettonico dovrà essere caratterizzato in modo rispettoso della valenza storica della "Corte d'Assisi";
- * dovranno essere sistemati pedonalmente ed ambientalmente gli spazi di risulta dalla eliminazione delle superfetazioni esistenti nel cortile, costituite dai mappali 265, 266, 267, 269, 270 e 271.

12.15 * COMPLESSO DELLA "CORTE PRINETTI" CON FRONTE SULLA VIA CAVOUR

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di riqualificazione funzionale e spaziale dei mappali n° 33, 34, 35 e 36 ;

MODALITA' D'ATTUAZIONE: PIANO ATTUATIVO

è ammessa l'attuazione frazionata del P.A., nel rispetto del disegno complessivo dell'intervento;

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenziale ai piani superiori, commerciale e terziaria al piano terreno, con possibilità di conferma dell'attività manifatturiera attualmente insediata, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico e atmosferico e, comunque, nel rispetto delle norme generali di zona;

ALTEZZA MASSIMA:

- * l'esistente, per il corpo di fabbrica insediato nel mappale 34 con possibilità d'incremento fino a ml. 7,50 alla gronda, generalizzabile sull'intero comparto;
- * è fatto obbligo di formazione di passaggio pedonale al piano terreno fra la via Prinetti e la via Cavour attraverso la corte interna;

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

RAPPORTO DI COPERTURA:

* l'esistente, con facoltà d'incremento fino all'80% della Superficie territoriale di riferimento del P.A.;

VOLUMETRIA AMMESSA: $I_f = 3,00$ mc/mq compresa l'esistente;

* saranno scomputabili i porticati e le gallerie pedonali liberamente fruibili dal pubblico, ubicate al piano terreno del nuovo complesso;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

* le aree di standard dovranno essere monetizzate;

* dovranno essere realizzate in sotterraneo le autorimesse private e i posti auto pubblici in rapporto alle destinazioni d'uso insediate nel P.A.;

* l'intervento architettonico dovrà essere caratterizzato da elementi di novità tipologica, dovendo radicalmente sostituirsi a organismi edilizi non riconducibili a preesistenze meritevoli di conservazione;

12.16 * COMPLESSO DI VIA XX SETTEMBRE

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di riqualificazione funzionale e spaziale di un ambito particolarmente degradato del centro;

MODALITA' D'ATTUAZIONE: PIANO ATTUATIVO da attuare in soluzione unica;

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenziale ai piani superiori, commerciale e terziaria al piano terreno;

ALTEZZA MASSIMA:

* l'esistente, per il corpo di fabbrica insediato nel mappale 45 con possibilità d'incremento fino a ml. 9,50 alla gronda;

* è fatto obbligo di formazione di un passaggio pedonale al piano terreno fra la via XX Settembre e la via Garibaldi attraverso le corti interne costituite dai mappali 11 e 71 ;

RAPPORTO DI COPERTURA:

* l'esistente, con facoltà d'incremento fino al 60% della Superficie territoriale di riferimento del P.A.;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, incrementabile in coerenza con gli incrementi ammessi per la superficie coperta e l'altezza e, comunque non superiore a 3,0 mc./mq. ;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

* dovranno essere realizzate in sotterraneo le autorimesse private e i posti auto pubblici in rapporto alle destinazioni d'uso insediate nel P.A. ;

* l'intervento architettonico dovrà essere caratterizzato da elementi di novità tipologica, dovendo radicalmente sostituirsi a organismi edilizi particolarmente degradati e non riconducibili a preesistenze meritevoli di conservazione;

* dovrà essere sistemato a verde pubblico il 30 % della superficie del P.A..

12.17 * SECONDO COMPLESSO DI VIA XX SETTEMBRE

costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di riqualificazione urbana concretizzabile in parte con interventi di demolizione e, in parte, con interventi di completamento edilizio, al fine di migliorare la fruizione degli spazi privati e di ridisegnare gli spazi destinati alla fruizione pubblica;

MODALITA' D'ATTUAZIONE: **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

da attuare in soluzione unica;

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenziale

con facoltà d'insediamento delle destinazioni commerciale e terziaria al piano terreno;

ALTEZZA MASSIMA: l'esistente nel fabbricato insediato nei mappali 88 e 89

RAPPORTO DI COPERTURA: l'esistente, con facoltà d'incremento in misura di quanto basta per attuare tutte le prescrizioni specifiche che seguono;

VOLUMETRIA AMMESSA: l'esistente, con facoltà d'incremento in misura di quanto basta per attuare tutte le prescrizioni specifiche che seguono;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

mediante **Permesso di costruire convenzionato** è ammessa, anche in momenti differenti, la realizzazione di:

- completamento edilizio della volumetria residenziale preesistente nei mappali 88 e 89, alla data di adozione della presente variante, previa demolizione della tettoia in disuso esistente nel mappale 91 da

eseguire prima della demolizione della volumetria esistente nel vicino mappale 94 di proprietà di terzi, o, perlomeno, in concomitanza con tale demolizione;

- un'ulteriore passo carraio entro il mappale 86;
- sistemazioni a verde privato entro le aree libere risultanti;
- ulteriore volumetria residenziale entro il mappale 85 posta in aderenza alle murature di confine con proprietà di terzi, nel rispetto del limite dimensionale di lordi 100 mq. coperti e di ml. 6,00 d'altezza;
- un'autorimessa entro il mappale 86.

13 * INTERVENTI DA REALIZZARE IN SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO

13.1 * AREE DI VIA VITTORIO EMANUELE, ANGOLO CON VIA MARCONI

Osservazione n° 13.1 – Prot. 13.463 del 22.09.2005

Il comparto è costituito dai mappali 384, 386, 387, 388 e 390.

* Il mappale 390 potrà essere sistemato a parcheggio privato; a tale scopo dovrà essere interamente coperto in aderenza ai fabbricati limitrofi;

- Il soprassuolo dei mappali 384, 386, 387 e 388 è destinato alla formazione di allargamento stradale e di parcheggio privato comprensivo dei sistemazione ambientale degli spazi residui;

13.2 * MAPPAL 306 - F18 DI VIA SAN GERVASO

Il mappale 306 potrà essere parzialmente sistemato a rampa di accesso al sottosuolo del P.A. n°12 per la formazione di parcheggi **pertinenziali** in sottosuolo.

13.3 * SOTTOSUOLO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA

Il sottosuolo di Piazza Repubblica è destinato alla formazione di parcheggi **pertinenziali** con disimpegno realizzato nel sottosuolo dell'ambito individuato dal P.A. n° 12 e con accesso realizzabile in via San Gervaso, angolo vie Montello e Mazzini.

E' fatto obbligo di messa in opera d'impianti di trattamento dell'aria, di scale, di servizi igienici e di impianti di risalita per persone normali e per disabili.

13.4 * SOTTOSUOLO DEL MAPPAL 499

Il sottosuolo del mappale 499 - Foglio 18 potrà essere sistemato a disimpegno di collegamento del sottosuolo di Piazza Repubblica con il sottosuolo della "Corte d'Assisi".

13.5 * SOTTOSUOLO DELLA "CORTE D'ASSISI"

Il sottosuolo dei mappali del Foglio 18 avente i numeri 253, 254, 255, 256, 257, 258, 261, 265, 266, 267, 269, 270, 271, 272, parte di 273, 274, 522, 529, 303, potrà essere sistemato a parcheggi **pertinenziali** privati e pubblici, con disimpegno realizzabile nel sottosuolo del mappale 499 o sotto la via Cavour in coerenza con l'attuazione dei P.A. n° 13 e n° 14.

13.6 * SOTTOSUOLO DELLA VECCHIA AIA DI CASCINA SANT'ANNA

PRESCRIZIONE SPECIFICA: l'intero complesso così delimitato dovrà essere sistemato in modo unitario per la formazione nel sottosuolo di autorimesse private ai sensi della L.R. 22/99 e per la formazione nel soprassuolo di quote di parcheggi pubblici e di sistemazioni a verde ambientale mirate alla fruizione pedonale pubblica.

MODALITA' D'ATTUAZIONE: Piano di Recupero

VOLUMETRIA AMMESSA FUORI TERRA: è ammessa la formazione dei disimpegni in superficie a supporto all'accessibilità pedonale e veicolare al sottosuolo, nei limiti strettamente occorrenti.

REGOLAMENTAZIONE SPECIFICA:

l'attuazione dell'intervento potrà essere convenzionata con operatori pubblici e, o, privati del settore dell'edilizia convenzionata e sovvenzionata, singoli o riuniti in consorzio.

13.7 * SOTTOSUOLO DELLA VECCHIA AIA DI CASCINA SOFIA

COMUNE DI BERNAREGGIO (MI)

NORME DI ZONA B1R - versione 2005 - approvate con D.C.C. n° 73 del 25.11.2005

