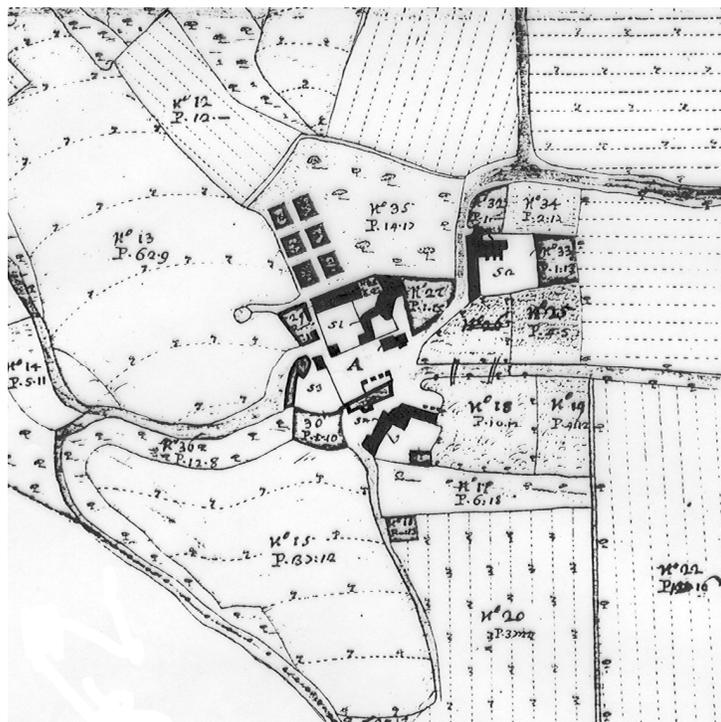




Comune di Arcore
Provincia di Milano



Le Cinque corti di Bernate
Piano Particolareggiato del Centro Storico

elaborato **D**
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il progettista incaricato:
MICHELE ROMANI MAURO SACCANI ARCHITETTI ASSOCIATI

elaborato **D**
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Piano Particolareggiato Centro Storico Bernate

Art. 1 AREE COMPRESSE NEL PIANO DI RECUPERO (P.d.R.)

Il presente Piano di Recupero fissa le prescrizioni di intervento per le aree perimetrate dal vigente PRG quali:

- **zona omogenea A**, di recupero ai sensi della legge 457/78
Centro Storico attestato su Piazza Durini;
- **zona di Recupero B5**, ai sensi della legge 457/78
cascine comprese tra via Pier Varisco, via Fumagalli,
via Giotto;
(Tale area è individuata sulla Tav.12)

Art. 2 DESTINAZIONI D'USO

Per le destinazioni d'uso esistenti si fa riferimento a quelle in essere alla data di adozione del PRG ed in dettaglio, a quelle riscontrate nel corso del rilievo.

Le tavole e le norme del Piano di Recupero fissano sia per le aree libere da edifici che per gli edifici, le destinazioni d'uso ammesse.

La normativa è la seguente:

2.1 AREE PER STANDARD URBANISTICI

La normativa è quella del PRG vigente.

2.2 PIAZZA, CORTILE ED AREE VERDI

Sono vietate le costruzioni di ogni genere. E' ammesso l'uso e l'attrezzatura del verde secondo progetti da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale che devono comunque rispettare le prescrizioni specifiche contenute nel Piano di Recupero.

2.3 RESIDENZA

Per gli edifici classificati residenziali sono ammessi ampliamenti delle attività esistenti o variazioni della destinazione d'uso esistente al momento della richiesta di Concessione, per attività giudicate dall'Amministrazione Comunale compatibili con la qualità della vita del vecchio nucleo e secondo le indicazioni di PRG: servizi sociali, artigianato di servizio, organismi per la vita associativa e ricreativa, per la cultura, lo svago, il tempo libero, con i seguenti limiti:

-al piano terra per la superficie non strettamente necessaria quale accessorio alle abitazioni (androni, servizi tecnici,...)

- L'utilizzazione a residenza di spazi attualmente destinati ad altro uso, è ammessa a condizione che sia possibile ricavare aperture regolamentari sui fronti degli edifici e che i locali da rendere abitabili abbiano l'altezza minima o media di mt. 2,70 col minimo di mt.2,20 e che siano adeguati ai disposti dell'Art. 3.2 .

2.4 ARTIGIANATO

Per le porzioni di edificio con destinazione ad uffici e laboratori ed attività artigianali sono ammesse attività compatibili con la residenza su parere dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario.

2.5 TEMPO LIBERO, SERVIZI SOCIALI

Saranno ammesse le attività di interesse comunitario solo se giudicate compatibili da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3 NORME GENERALI DI INTERVENTO

3.1 NORME GENERALI PER IL RECUPERO AMBIENTALE

Le specifiche tavole di progetto indicano con apposita simbologia la presenza di parti di edifici da demolire perchè in contrasto con l'ambiente o irrecuperabili.

(Tav. di riferimento 13a, 14a, 15a, 17a)

Rientrano in tali elementi anche quelli ai sensi dell'Art. 3.3 delle presenti norme riguardanti elementi ai singoli piani, nonchè fatti minori sugli involucri originali, anch'essi in contrasto ambientale (volumi per servizi igienici, ripostigli, etc.) o interessanti aperture, sporti, rivestimenti, colorazioni o altro.

Ai sensi dell'Art. 3.3 si deve prevedere l'eliminazione di tutto quanto contrastante con l'ambiente o considerato irrecuperabile contestualmente agli interventi.

3.2 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, PARAMETRI MINIMI PER GLI INTERVENTI A SCALA DI ALLOGGIO.

Possono definirsi a scala di alloggio tutti quegli interventi da eseguirsi sui corpi di fabbrica delle cascine che si riferiscono ad opere interne al perimetro del singolo alloggio e/o opere esterne purchè non coinvolgano alloggi contigui, ad esclusione di quegli interventi da eseguirsi sulle stecche degli ex fienili per il quale è consigliabile intervenire a scala di edificio.

I progetti edilizi all'interno delle aree comprese nel Piano di Recupero dovranno rispettare le seguenti

caratteristiche e parametri minimi alla scala di alloggio:

- a) Ogni alloggio dovrà disporre di almeno un servizio igienico completo provvisto di : lavabo, water, bidet, doccia e/o vasca da bagno a sedere all'interno dell'alloggio;
- b) I locali abitabili potranno essere su più piani contigui, purchè collegati da una scala interna non comune ad altri alloggi.

E' consentito l'uso delle areazioni artificiali con le modalità previste dalla legge 27.5.'76 per bagni, cucine, scale ed ogni genere di locale accessorio;

- c) L'altezza minima dei locali abitabili sarà di mt.2,70 (con esclusione di corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli, per i quali è di mt. 2,40) salvo minori altezze già esistenti per i locali che risultano attualmente già abitati.

Per ogni abitante dovrà essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti, e mq.10 per ciascuno degli abitanti successivi. Comunque la superficie minima netta consentita di un alloggio per una persona è di mq.28, mentre per due persone è di mq.38. Nel caso di appartamento con più di una camera da letto non è ammesso l'attraversamento delle camere matrimoniali per l'accesso al soggiorno o ai servizi igienici.

Locali abitabili di sottotetto: È ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi e secondo le procedure della Legge Regionale n° 15/96, alle seguenti condizioni:

- 1- sia assunta come altezza massima esistente (ai sensi della Legge regionale n°15/96, art. 2 – comma 1 – l'altezza di sagoma (definita dalle norme tecniche del piano regolatore vigente);

- 2- con riferimento ai prospetti andranno rispettate le indicazioni prescritte dal presente piano di recupero; ne discende che non saranno ammesse aperture di nuove finestre difformi dalle tavole di progetto
(vedi tav. n. 14, 21a);
- 3- i rapporti areoilluminanti previsti dalla normativa, andranno raggiunti eventualmente con l'apertura di lucernari in falda, escludendo tassativamente la realizzazione di abbaini: anche in deroga al Regolamento locale di Igiene).
- 4- Per quanto sopra, il recupero dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale n° 15/96 sarà ammesso esclusivamente intervenendo, ove possibile, sulle altezze di interpiano ottenendo così l'eventuale nuovo piano abitale senza per questo manomettere l'allineamento delle finestre esistenti.
- 5- I locali abitabili al piano terreno: sono ammessi locali abitabili al piano terreno purchè l'altezza minima netta interna non sia inferiore a mt. 2,70 e i locali siano efficacemente isolati rispetto al terreno sottostante e circostante (vespaio aerato).

3.3 PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE E FUNZIONALI GENERALI PER GLI INTERVENTI A SCALA DI EDIFICIO

a) SUPERFETAZIONI ED ELEMENTI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE :

Gli interventi esigono comunque l'eliminazione contestuale delle superfetazioni e degli elementi in contrasto con l'ambiente, indicate negli elaborati di progetto del Piano di Recupero.

(Tavole di riferimento 13a, 14a, 15a,17a, 24, 25, 26, 27, 28).

b) VOLUME : non è ammesso alcun'incremento del volume fisico esistente salvo dove puntualmente indicato nelle tavole di progetto. Solo per situazioni particolari in cui ciò si dimostrasse necessario al fine di un migliore utilizzo degli immobili, in particolar modo dei sottotetti, è consentita la formazione di bagni e locali di servizio, centrali termiche ed adeguamenti tecnologici ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Ai sensi della Legge Regionale n° 15/96 il recupero dei sottotetti è considerato ristrutturazione di un volume esistente.

c) TRASFORMAZIONI INTERNE E DESTINAZIONI D'USO :
Ai fini di un miglior uso degli immobili e nei limiti e nelle modalità fissate nell'Art. 4 per le varie classi di intervento e articoli di riferimento della presente Normativa è consentita ogni trasformazione interna (anche eventuale lieve slittamento della quota dei solai intermedi, senza incremento del numero dei piani e che questo comporti alcuna modifica circa il mantenimento ed allineamento delle aperture finestrate già esistenti in facciata), anche se non strettamente finalizzata al recupero abitativo del sottotetto

d) APERTURE: negli interventi di classe II e III previsti dall'Art.4 ai fini di riallineare il ritmo delle aperture storiche è consentito riaprire sui fronti solamente quelle aperture originarie erroneamente tamponate e la conseguente razionalizzazione di quelle esistenti. Tale possibilità rimane comunque legata all'intervento di sistemazione globale delle aperture a livello di almeno un alloggio, con

verifica di ammissibilità alla scala dell'intero edificio.

e) CARATTERISTICHE DEI PERCORSI ESTERNI E DI INGRESSO AGLI ALLOGGI : tali percorsi (costituiti frequentemente da attraversamenti dei cortili, fasce "girocasa", scale comuni esterne e loggiati) rientrano negli elementi di caratterizzazione omogenea del vecchio nucleo storico e nei limiti degli obiettivi vanno quindi salvaguardati

f) SPAZI LIBERI ESISTENTI O OCCUPATI DA SUPERFETAZIONI :

tutti gli spazi interni ed esterni attualmente ineditati, devono essere rigorosamente rispettati e destinati agli usi indicati nelle tavole del Piano di Recupero. In sede di attuazione devono essere ripristinati anche gli spazi alterati ed occupati da superfetazioni indicate negli elaborati di Piano.

E' vietato intasare con costruzioni di ogni genere, anche se provvisorie, cortili, porticati ed in genere tutti gli spazi liberi.

g) PERCORSI DA APRIRE, RIVALUTARE E RIATTIVARE : sui percorsi pedonali di interconnessione tra le varie cascine previsti dal Piano e comunque su tutti quelli ritenuti opportuni dall'Amministrazione Comunale, dovrà costruirsi servitù di pubblico transito. Tali percorsi dovranno essere convenientemente pavimentati ed illuminati nel rispetto dei materiali e delle indicazioni suggerite dalle presenti Norme

(Art. 30, Art. 32).

h) PARCHEGGI: La dotazione di parcheggi ad uso pubblico (standard), evidenziati nella Tavola n. 13 , è stata ripartita su tre aree distinte a ridosso del Centro Storico facilmente accessibili dall'utenza insediata.

Tali aree, ciascuna dimensionata e calibrata in funzione dell'accorpamento edilizio (cortile) da servire, garantiscono la copertura del fabbisogno qui di seguito stimato, per una dotazione complessiva di n° 120 posti auto e mq. 3.650.

$$\begin{aligned} \text{ABITANTI INSEDIABILI} &= \text{nuovo virtuale} / 100 \\ &= \text{mc. } 51.750 / 100 = 515,7 \end{aligned}$$

AREA DA DESTINARSI A PARCHEGGI PUBBLICI

$$= \text{mq. } 3 \times \text{n}^\circ 515,7 \text{ abit. insediabili} = \text{mq. } 1.547,1$$

$$\text{mq. } 1.547,1 \leq \text{mq. } 3.650 \text{ aree parcheggio previste}$$

Mentre per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi ad uso privato, in particolare quello derivante da nuovi abitanti potenzialmente insediabili esso verrà soddisfatto realizzando appositamente dei posti auto interrati (dotazione BOX su uno o più livelli) in corrispondenza del parcheggio pubblico in superficie dislocato su via Giotto angolo via Caravaggio.

Tali posti auto verranno alienati ai residenti a prezzo convenzionato e saranno legati a vincolo di pertinenzialità all'unità abitativa dalla quale non potranno essere ceduti separatamente.

Art. 4 CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

4.1 SCALA DI BASE DI INTERVENTO

Nella tavola n° 19 sono indicati con apposita simbologia gli edifici dove è ritenuto ammissibile l'intervento a scala di singolo alloggio e dove invece l'intervento è riferito a scala di edificio.

4.2 CLASSI DI INTERVENTO

Le classi di intervento rientrano nelle categorie previste nell'Art. 31 della legge n° 457 del 5.8.1978.

- a) **CLASSE I** Interventi di manutenzione ordinaria.
Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
- b) **CLASSE II** Manutenzione straordinaria.
Comprende gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (Art. 31 lettera b della legge 457/'78).
Gli interventi all'interno delle cellule abitative delle cascine, quelli sui prospetti, sulle coperture e sugli impianti avverranno a scala di alloggio, mentre solo

quelli sulle stecche degli ex fienili avverranno a scala di edificio.

c) **CLASSE III** Restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso. Ristrutturazione di S.I.p. con cambio di destinazione d'uso limitatamente alle funzioni contenute nell'Art.3.3. Comprende gli interventi dell'Art. 31 lettera c della legge 457/'78. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi strutturali dell' edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti necessari per il miglior uso dell'edificio stesso. Per tali edifici è prevista la conservazione dell'involucro volumetrico e la sua valorizzazione. E' quindi ammessa la manutenzione straordinaria e le opere interne ex art. 26 per il miglior uso secondo le indicazioni di piano ai fini del risanamento igienico e distributivo anche con sostituzione dei solai esistenti. E' obbligatoria l'eliminazione contestuale delle superfetazioni e parti in contrasto con l'ambiente. Gli interventi avverranno di norma a scala di edificio mentre potranno avvenire a scala di alloggio qualora limitati ad opere interne al singolo alloggio senza coinvolgere i confinanti.

d) **CLASSE IV** Ristrutturazione edilizia
Gli interventi di ristrutturazione edilizia circoscritti alle intere stecche degli ex fienili dovranno avvenire preferibilmente a scala di edificio senza in alcun modo modificare il disegno dei lotti esistenti e dovranno rispettare le sagome planivolumetriche indicate nella Tav.n° 13 del P.P.

E' quindi ammessa la ristrutturazione interna (recupero abitativo dei sottotetti) per il miglior uso e ai fini del risanamento igienico e distributivo dell'alloggio.

Nel caso in cui , dimostratamente, per contenere i costi o per motivati problemi statici, si rendesse indispensabile la sostituzione, sia parziale che totale delle strutture esistenti, la riedificazione dovrà rispettare il rilievo dell'esistente per quanto riguarda i riallineamenti dei profili, senza alcun incremento delle volumetrie e nel rispetto della sagoma e dell'altezza di colmo esistente.

NORMATIVA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI PREVISTI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'analisi ed i rilievi effettuati, pur avendo messo in luce alcune situazioni di fatiscenza e cattivo uso del patrimonio edilizio ed ambientale hanno tuttavia indicato che è ancora possibile recuperare il carattere originario delle "Cinque Corti di Bernate", mediante interventi mediati e mirati purchè sottoposti ad una severa disciplina. La presente Normativa darà, di volta in volta, suggerimenti sulle possibili soluzioni di interventi, prescrizioni tassative per quei procedimenti ritenuti di importanza fondamentale per la corretta attuazione del Piano di Recupero e spesso assoluti divieti per quei casi che ripropongono iniziative in contrasto con una corretta cultura del restauro e cioè per quegli interventi basati sull'improvvisazione e su una pratica progettuale troppo spesso superficiale ed irresponsabile.

Art. 5 Le tavole di progetto del Piano di Recupero indicano per quanto riguarda destinazioni e distribuzioni interna degli

edifici (stecche ex fienili) possibili soluzioni di intervento. E' nell'interesse del singolo, nonchè della comunità, attenersi alle indicazioni suggerite dal piano, accettando apparenti sacrifici, proponendo varianti alla distribuzione interna con una progettazione chiara e responsabile, collaborando con l'Amministrazione Pubblica nella consapevolezza di voler raggiungere livelli di convivenza altamente civili, apportando un reale interesse per tutti.

Art. 6 Le caratteristiche unitarie delle corti impongono spesso interventi massicci su interi corpi di fabbrica che sono però frazionati nella proprietà. Per ottenere risultati omogenei ed in tempi più brevi, contenere i costi ed abbreviare i disagi è consigliabile la costituzione di cooperative o altri sistemi di associazione in grado di beneficiare eventualmente di sovvenzioni e finanziamenti o comunque di ottenere procedure amministrative più sollecite.

Art. 7 Dagli edifici devono essere rimosse, contestualmente ad ogni tipo di intervento, tutte le superfetazioni, le sovrastrutture ed i materiali erroneamente aggiunti in epoca recente quali:
balconi e balconcini, locali bagno o ripostigli impropriamente ricavati sui loggiati, gronde, tettoie e pensiline, tende avvolgibili ed impropri rivestimenti lapidei e lignei, infissi in alluminio, rivestimenti plastici, recinzioni sommarie ed autorimesse realizzate con strutture precarie e quant'altro risulti in contrasto con i contenuti e il nuovo assetto delle cinque corti previsto dal Piano di Recupero.
(vedi Tav. 13a, 14a, 15a, 17a, 24, 25, 26, 27, 28)

Art. 8 Limitatamente alla possibilità edificatoria del lotto in testa a via Giotto inglobato nella nuova perimetrazione del Centro Storico (identificato precedentemente come area di completamento) vale la normativa vigente (Lg. Urb. 1150/42). Nella tavola n°29 viene riportata, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici riportati in tabella un indicazione planivolumetrica di massima riconducibile ad un edificio in linea, strutturato su due piani abitabili fuoriterra + sottotetto, dotati di un portico continuo con logge superiori rivolte a sud.

Art. 9 DOCUMENTAZIONE MINIMA PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Per ottenere concessioni o autorizzazioni nell'ambito del Piano di Recupero sia per gli interventi a scala di alloggio sia per quelli a scala di edificio, è necessario presentare in progetto in scala 1:100 firmato da un tecnico abilitato e costituito da un rilievo quotato della situazione planimetrica ed altimetrica esistente, anche delle parti eventualmente destinate a demolizione.

Esso dovrà contenere tutte quelle indicazioni atte ad individuare le condizioni statiche, gli elementi costruttivi e lo stato di conservazione dell'edificio.

Il progetto di sistemazione o manutenzione da redigere nella scala 1:100 comprenderà :

- pianta del piano terreno e delle sistemazioni esterne
- eventuali piante dei vari piani e della copertura
- prospetto a colori di tutte le facciate, anche quelle interne ai cortili

(nel rispetto di quanto prescritto dal Piano del Colore vigente)

- relazione che indichi le relazioni morfologiche e tecnologiche dei materiali esistenti rilevati e di quelle che

si intendono impiegare con le indicazioni effettive e vincolanti dei materiali, delle essenze arboree da impiantare, della destinazione d'uso dei locali e degli impianti previsti.

-adeguata documentazione fotografica di tutti i fronti esterni e della situazione esistente degli interni;

Nella scala 1:20 :

-eventuali particolari decorativi coinvolti dall'intervento quali : cornici, lesene, marcapiani, gronde, parapetti, finestre, inferriate, portoncini d'ingresso, etc.

Planimetrie, prospetti e sezioni di comparazione (gialli e rossi Stato di fatto-Progetto) in scala 1/100.

Il progetto approvato è assolutamente vincolante per la proprietà che ne richiederà la Concessione di intervento. L'Ufficio Tecnico Comunale controllerà preventivamente la buona ed esatta esecuzione delle opere affinché non vengano permesse difformità prima dal Piano Particolareggiato, poi dal Progetto approvato.

TECNOLOGIE E MATERIALI AMMESSI PER GLI INVOLUCRI E SPAZI ESTERNI

Art. 10 TECNOLOGIE ADOTTATE

L'elemento permanente riscontrato nelle analisi storico-ambientali del Nucleo Storico delle "Cinque Corti di Bernate" è l'omogeneità delle tecnologie costruttive. Negli interventi sono quindi da adottarsi le tecnologie tradizionali della dimora agricola, salvo particolari tecniche innovative da circoscrivere agli interventi interni atte a ridurre i costi ed i tempi operativi e migliorare l'uso degli alloggi.

Art. 11 DIMENSIONI ED OMOGENEITA' BUCATURE

In assenza di bucatore originarie da assumersi a modello per gli interventi sulle aperture contigue, saranno i primi interventi a scala di alloggio sulle singole porzioni di facciata, autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale in seguito all'approvazione del Piano Particolareggiato e nel rispetto delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, a costituire l'esempio dimensionale e materico ritenuto corretto da adottare sull'intera facciata. Tali dimensioni saranno quindi da assumere come inequivocabile riferimento per tutti gli interventi ad essi successivi, in modo da salvaguardare allineamenti di voltino-piattabanda e di davanzale nel rispetto dell'intero ritmo delle partizioni originarie di facciata e per il miglior raggiungimento dell'unitarietà delle facciate. Le quote di riferimento a bucatore, zoccoli, sagome particolari riportate nelle Tav. 20, 21a sono da intendersi come dimensioni vincolanti.

Art. 12 DECORAZIONI ARCHITETTONICHE O PITTORICHE

Fisionomia e materiali rilevanti o appartenenti al repertorio e caratteri artistici e storici della tipologia a corte devono essere conservati. La presenza di tracce di decorazione pittoriche e/o architettoniche deve orientare il progetto alla salvaguardia dei reperti e comunque volti alla totale conservazione dell'apparato architettonico originario.

In ogni caso, quanto rinvenuto dovrà essere sottoposto all'attenzione dell'Ufficio Tecnico.

(vedi Tav. fotografica n° 23)

Art. 13 COLORI DELLE FACCIATE

I colori delle facciate, dei serramenti, delle gronde, delle parti metalliche, etc. dovranno rispettare le indicazioni contenute nel Piano del Colore adottato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 14 INTONACI

Sono ammessi il consolidamento e i provvedimenti per razionalizzare risanare e deumidificare le murature.

Nel caso di rifacimento di intonaci in modo coordinato per tutto il corpo di fabbrica, non è ammesso, salvo diversa disposizione dell'Ufficio Tecnico il completamento dei lavori senza la realizzazione della parte intonacata. Allo stesso modo non sono ammessi intonaci plastici e sono invece consigliati intonaci colorati in pasta con colori naturali (grassello + "Terre naturali, ossidi, etc.") o le colorazioni mediante tinta a base di silicati (impermeabili all'acqua ma permeabili all'aria quindi traspiranti); sono infine vietate vernici o tinteggiature del tipo impermeabilizzante.

Art. 15 CONTORNI, LESENE E SAGOME

Lesene a bassorilievo, fasce marcapiano, intonaci fugati, sagome di cornicioni, contorni di finestre e porte, ... se originarie devono essere ripristinati quali elementi architettonici connotanti e qualificanti l'architettura complessiva. Sono vietati rivestimenti dell'imbotte con lastre di pietra nè tantomeno di marmi e graniti levigati e lucidati, salvo ripristinare eventuali cornici di spessore non inferiore a cm.17 (Villa Conte Durini). Per i portoni sono ammessi contorni tradizionali in pietra serena o a intonaco civile. E' fatto obbligo, ove già esistente, il ripristino e la corretta riproposizione del tradizionale intonaco fugato a

fasce orizzontali con scuretto a 45°, come suggerito nella tavola degli affacci sulla Piazza Durini (Tav. di riferimento n° 14, 20).

Art. 16 FINESTRE E APERTURE

Finestre ed aperture varie dovranno essere congeniate in modo da mantenere allineamenti di "voltino-piattabanda" e di davanzale, nonché le medesime dimensioni e lo stesso ritmo di facciata della partizione originaria (interasse costante) e comunque dovranno rispettare le indicazioni grafiche contenute nelle tavole di progetto (vedi Tav. 21a Abaco delle aperture).

E' vietata l'impropria apertura di nuovi ingressi agli alloggi direttamente attestati sulla Piazza Durini, ed è obbligatorio ripristinare le finestre ai piani terra in luogo dei vari portoncini erroneamente aperti su tali fronti, ricollocando l'accesso alle unità abitative sotto ai portici interni alle corti.

(Tav. di riferimento n° 14, 15, 16, 17).

Art. 17 INFISSI E SERRAMENTI

Gli infissi, i serramenti e le persiane devono essere realizzati, (salvo diversa indicazione vedi "Corte Maria Teresa" porzione con il timpano), esclusivamente a doppio battente e privi di sopra luce come indicato nella apposita tavola "Abaco delle aperture" (Tav.n° 20, 21a).

I serramenti e le persiane dovranno essere in legno e verniciate a smalto secondo le indicazioni del Piano del Colore, è quindi fatto divieto l'utilizzo di qualsiasi tipologia di avvolgibili sia di legno che di PVC o alluminio.

(Tav. di riferimento 22)

Per le persiane è vietato la finitura in legno naturale lucidato o mordenzato.

E' altresì vietato l'uso di ferramenta in vista, accessorie o di rinforzo e l'installazione di protezioni a scorrere o a griglia.

I tamponamenti delle aperture degli ex fienili, resisi necessari dalla loro conversione abitativa, dovranno essere realizzati con un unico serramento in legno arretrato sul filo interno dello spessore dei muri per consentire agli antoni di oscuramento di impacchettarsi a libro, senza sporgere dal filo di facciata.

Solo sui fronti strada e sui piani terra dei cortili è consentita la protezione delle aperture mediante l'installazione delle tradizionali inferriate fisse (murate) in tondino pieno di ferro (Tav. di riferimento n° 21a).

Nel caso in cui si ritenesse opportuno chiurere i portali di ingresso alle corti è ammesso il ripristino e la realizzazione di nuovi portali lignei con la semplice e tradizionale lavorazione a doghe orizzontali fugate a 45°.

E' vietato l'uso di qualsiasi tipo di veneziane, tende a rullo o soffietto applicate all'esterno, la chiusura ed il tamponamento di ballatoi o logge, mediante l'uso di profili di alluminio con qualunque tipo di finitura o anodizzazione.

Art. 18 ELEMENTI E AERATI IN LATERIZIO

Devono essere mantenuti e ripristinati tutti quegli elementi in mattoncini faccia-vista rustici tipo "fatto a mano" per volfini, fasce marcapiano, cornicioni e aerati che contribuiscono a restituire il valore autentico della tipologia della dimora agricola.

Per quanto concerne i tamponamenti in aerato delle stecche degli ex fienili è fatto obbligo il mantenimento e ripristino del caratteristico disegno originario in laterizi sfalsati, il tutto compatibilmente con il loro stato di conservazione

Nell'ottica della futura conversione abitativa degli ex fienili il tamponamento dei vani aperti ed il retro-tamponamento degli aerati stessi andrà realizzato con un serramento il più possibile continuo con ampie specchiature vetrate oscurate da scuri a battente interni o antoni a libro esterni impacchettati nello spessore dei pilastri delle campate.

(Tav. di riferimento n°15, 17, 21, 21a).

Art. 19 RAZIONALIZZAZIONE DELLE APERTURE NON ORIGINARIE

Le eventuali aperture non originali che il P. P. consente di mantenere pur nel riassetto complessivo della Piazza Durini e che risultino quindi di difficile smantellamento andranno comunque riallineate con i criteri di simmetria e proporzione già avanzati nei prospetti della Tav. 14, 20. In tal caso, piuttosto che adottare un linguaggio stilistico mimetico è preferibile reinterpretarle con un linguaggio semplice e razionale, privo di decorativismi che vadano a interferire o simulare quello originario. I materiali di tali serramenti, infissi o portoncini adotteranno quindi sagome contenute, semplici e squadrate, di immediata individuazione, anche perchè saranno privi di imposte o gelosie esterne poichè dovranno essere dotati di scuri interni, sempre nel rispetto delle finiture cromatiche contenute nel Piano del Colore. I davanzali di tali aperture, sempre per una questione di facile leggibilità architettonica saranno comunque in pietra molera ma avranno una sezione squadrata ed uno spessore contenuto di cm. 3.

Le scalette a cinque gradini realizzate sugli ingressi alla Villa Durini avranno disegno semplice e squadrato con i caratteristici muretti di contenimento laterali.

(Tav. di riferimento n°14, 20)

Art. 20 DAVANZALI E SOGLIE

Le parti in pietra dovranno essere di tipo tradizionale e autoctono; sono perciò vietati marmi e materiali lapidei estranei alla tradizione lombarda quali quelli vivacemente colorati o graniti e marmi esotici.

Sono vietati i disegni complessi e profili elaborati del lapideo e sono assolutamente vietate le finiture a lucido delle parti a vista. Sono invece consigliati disegni squadrati con finiture semplicemente levigate, martellinate fini o finite a piano di sega.

Per i davanzali e le soglie è preferibile orientare la scelta tra: pietra molera (fino a esaurimento cave) o pietra serena dal profilo semplicemente squadrato, con lo spigolo leggermente bisellato (salvo diversa indicazione vedi Palazzo Durini sp.cm. 12) dello spessore di cm. 8. e provvisto di fresatura passante per lo sgocciolatoio.

(Tav. di riferimento n° 20, 21a)

Art. 21 ZOCCOLATURA

Gli edifici dovranno essere dotati di zoccolatura di protezione in cemento martellinato di altezza non inferiore a cm. 40 (in alternativa in cemento strollato fine) che dovrà essere il più possibile continua e tracciata in bolla, e solo nel caso di forti pendenze stradali scandita da fasce piane raccordate a gradoni. (Tav. di riferimento n° 22)

Solo per l'edificio del Palazzo Durini è fatto obbligo di realizzare una zoccolatura di maggior pregio che riprenda quella esistente in lastre di Granito rosa di Baveno h. \cong cm. 80.

Art. 22 SCALE ESTERNE COMUNI

Il disegno e i materiali da adottare per le scale di comune utilizzo per l'accesso ai piani superiori sono quelli della

tradizione agricola storica che prevedono pedate e alzate in lastre di pietra molera o di beola da cm. 3,5 di spessore con gli spigoli bisellati e le teste leggermente bombate.

Art. 23 PARAPETTI E BALLATOI

I parapetti montati sui connettivi verticali e sui ballatoi dovranno essere in legno naturale mordenzato tinta quercia scuro, gli stessi saranno ancorati alle travature portanti del ballatoio. E' altresì vietato l'utilizzo di qualsiasi tipo di grigliati metallici o in CIs del tipo prefabbricato per il tamponamento e la protezione dei parapetti sui loggiati. I parapetti in muratura piena già presenti sulle logge al piano primo (es. Corte Maria Teresa e Corte S. Giuseppe) dovranno essere corredati di una semplice copertina di protezione in massello di legno squadrato sp. \geq cm. 3 mordenzato tinta quercia scuro. Esclusivamente per la "Corte Nuova", trattandosi di "casa a ringhiera" a più ballatoi, è previsto un parapetto metallico realizzato con bacchette in tondino di ferro a passo costante cm.10 montate su una piattina squadrata per corrimano.

(Tav. di riferimento n° 21)

Qualora l'altezza del davanzale delle finestre ai piani superiori risulti eccessivamente basso (causa slittamento ultimo solaio) è fatto obbligo di proteggere secondo i termini di legge l'apertura finestrata con un parapetto a uno o più traversi, fino ad una quota interna di cm.110, corredandola di un corrimano in tubolare di metallo del diametro di cm. 4.

Art. 24 SOLAI LIGNEI

Per tutti gli interventi sui solai da effettuarsi sugli edifici coinvolti del presente Piano, anche per quelli interni

all'abitazione, è preferibile adottare la tecnologia tradizionale del solaio ligneo, in luogo di nuove solette del tipo in cemento armato. E' invece obbligatorio il loro mantenimento per tutte le parti comuni, portici e loggiati, che dovranno rispettare la caratteristica orditura in assito di legno su travetti di massello a passo costante e ravvicinato(interasse cm. 75), lasciati in legno naturale mordenzato tinta quercia scuro.

E' fatto divieto di tamponare, cassettonare o controsoffittare i plafoni delle parti comuni con materiali che ne occultino il disegno della texture originaria.

Art. 25 SAGOME E INCLINAZIONE DEI TETTI

Le sagome e le inclinazione dei tetti vanno mantenute invariate è quindi vietato aumentare o modificare le pendenze attuali delle falde dei tetti (Legge Regionale 15/'96).

Qualora le altezze dei sottotetti esistenti lo consentano è possibile il recupero dei sottotetti a fini abitativi, dove tali altezze risultino inferiori ai requisiti di abitabilità previsti dalla legge, è consentito l'utilizzo come vani accessori praticabili (ripostigli, stenditoi, stirerie,...) fermo restando l'impossibilità di aprire nuove finestre in facciata o di modificare quelle storiche esistenti. E' però consentita l'apertura, solo nello sviluppo di falda, di eventuali lucernari purchè realizzati con telai con finiture in rame, da sottoporre preventivamente ad approvazione con disegni in scala adeguata(salvo deroga al Regolamento d'Igiene parere ASL). Tali lucernari dovranno essere esclusivamente rivolti verso le falde interne di affaccio sulle corti ed avere uno sviluppo limitato. E' altresì vietato realizzare sovrastrutture di qualunque tipo sulle falde dei tetti che ne modifichino o alterino la sagoma originaria a capriata semplice quali: abbaini, volumi finestrati, etc. .

(Tav. di riferimento n° 22)

Per criteri di omogeneità il manto di copertura dovrà essere in coppi meglio se di recupero totale, oppure con semina di nuovi di colore tipo pre-invecchiato.

E' inoltre fatto obbligo di rispettare e mantenere la sagoma dei muri frangifuoco quale importante elemento architettonico-funzionale.

Art. 26 GRONDE E COPERTURE

Gli sporti di gronda originariamente in legno dovranno essere restaurati o ricostruiti con le medesime regole compositive, travetti, passafuori, perline, saette, etc. e con i medesimi materiali: legno, rinforzi metallici. (Tav. di riferimento n° 21); altrettanto dicasi per quelli in muratura o sostenuti da fregi es. Palazzo Durini.

E' fatto divieto di cassettonare o controsoffittare in legno o qualsiasi altro materiale gli sporti di gronda a struttura portante lignea e conseguentemente è fatto obbligo di rispettare lo sbalzo a vista esistente.

(Tav. di riferimento n° 22).

E' vietato l'uso di materiale di copertura plastico, ondulato o in fibro-cemento, è quindi fatto obbligo l'utilizzo di coperture in laterizi tipo "coppo a canale" da integrare a semina con quelli esistenti sani.

Art. 27 CANALI DI GRONDA

I canali di gronda e tutti i pluviali discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame a sezione semplice esclusivamente circolare e sostenuti da un fitto numero di cicogne e bracciali.

(Tav. di riferimento n° 22)

I terminali dei discendenti fino ad una altezza di cm.2.50 potranno essere realizzati in tubi di ghisa. Ove esso è

presente e sempre nei prospetti su strada e sulla piazza, si deve ripristinare il discendente parzialmente incassato nella muratura fino ad una altezza di m.2,50. In questo ultimo caso soltanto, è ammesso l'uso di plastica pesante per le parti incassate, non in vista.

Art. 28 COMIGNOLI

I comignoli dovranno essere rivestiti in mattoni e protetti con gli stessi elementi di copertura, ispirando la costruzione a modelli storici esistenti. Potranno anche essere rifiniti ad intonaco e tinteggiati nei colori della facciata (es. Villa Conte Durini) e la loro sezione non potrà essere inferiore a cm.40x40. Eventuali prese d'aria dovranno essere realizzate con griglie di rame, mentre gli elementi per lo sfogo delle esalazioni dovranno essere realizzati con pezzi speciali in cotto.

(Tav. di riferimento n° 22)

Art. 29 ANTENNE TV E CAVI ELETTRICI E RETE IMPIANTI

E' fatto divieto assoluto di posizionare in vista sulle coperture o sulle facciate cavi TV, cavi elettrici o telefonici, supporti per gli apparecchi di illuminazione o elementi di segnaletica estranei al progetto. Sono altresì vietate le canalizzazioni a vista di esalazioni, distribuzione idrica, smaltimento rifiuti, areazione o dispersione fumi salvo diverse prescrizioni dovute a norme di sicurezza.

Le antenne radio e TV e le parabole per la visione satellitare devono essere collocate nello sviluppo di falda interno al cortile preferendo soluzioni centralizzate e del tipo autoportante, senza l'aggiunta di tiranti di ancoraggio, predisponendo all'occorrenza appositi supporti nascosti nel sottotetto.(Tav. di riferimento n° 22)

E' fatto divieto assoluto di installare le tubazioni del gas e dell'acqua in modo tale da alterare la configurazione architettonica dell'edificio, esse dovranno essere preferibilmente affiancate a discendenti, fissate per i tratti orizzontali, all'intersezione dei piani verticali e orizzontali (gronde o marcapiani) e verniciate nel colore del materiale o dell'intonaco sul quale sono fissate.

Art. 30 CONTATORI E CANNE FUMARIE

E' fatto altresì obbligo di posizionare le caldaie, i contatori e i riduttori di pressione in apposite nicchie con sportelli a filo facciata e tinteggiati nel medesimo colore della stessa e comunque il più possibile accorpati e collocati in posizioni di agevole fruizione e coerenti con il disegno e l'impianto architettonico dell'edificio.

E' fatto divieto assoluto di installare i contatori in ricoveri chiusi o comunque costituiti se sporgenti dal filo delle facciate, su spazi pubblici, promisqui o privati e così pure di addossare a muri perimetrali le canne fumarie degli impianti di riscaldamento, anche se cassettonate. Queste dovranno essere opportunamente ricavate all'interno dell'alloggio e non interrompere l'andamento della facciata. (Tav. di riferimento n° 22)

Art. 31 PAVIMENTAZIONI

Per le pavimentazioni esterne non è ammesso l'utilizzo di asfalto o massetto di cemento liscio. Tutti i cortili dovranno essere pavimentati con la tradizionale *Rizzada lombarda* in ciottoli di fiume levigati posati su sabbia o cementati (solo in alternativa in ghiaietto su fondo vibrocompattato). E' inoltre prevista una fascia perimetrale praticabile di cm. 120 da pavimentare in

lastre di granito grigio bocciardato, tipo Montorfano o simili.

Per i porticati al piano terreno e le logge ai piani superiori è prevista una pavimentazione omogenea in formelle di cotto posate a spina di pesce ("*rossetto variegato lombardo*") o in alternativa in lastre di granito grigio.

Spazi esterni ed interni di disimpegno privato ma di pubblico passaggio non possono essere interessati da costruzioni, anche se provvisorie e precarie, e nemmeno adibiti a deposito seppure temporaneo di : merci, mezzi di trasporto, attrezzature, contenitori e materiali ingombranti vari.

Per le aree parcheggi ad uso pubblico è preferibile ricorrere a pavimentazioni drenanti in blocchi autobloccanti forati (tipo Green-block) per consentire l'aspetto continuo di tappeto erboso. (Tav. di riferimento n° 13)

Art. 32 PIANTUMAZIONI

Le eventuali piantumazioni della piazza, dei parcheggi e dei cortili interni dovranno rispettare, nel posizionamento e nelle essenze le indicazioni grafiche contenute nella planimetria generale del Piano di Recupero (essenze previste: *Gelso nero, Gelso bianco, Prunus rosso, Olmo*), o le successive prescrizioni puntualizzate dall'Amministrazione Comunale

Tali piantumazioni dovranno essere dotate al piede di adeguate griglie salva-piante drenanti in ghisa, posate a incasso a livello della pavimentazione. (Tav.di riferimento n°13).

La loro sistemazione dovrà comunque essere portata a termine prima della scadenza della concessione.

Art. 33 APPARECCHIATURE DI ILLUMINAZIONE ESTERNA

E' fatto divieto di fare uso di qualunque tipo di illuminazione fluorescente tipo al neon.

La scelta della tipologia dei corpi illuminanti da collocare in prossimità di ingressi, passaggi, ed androni dovrà essere il più possibile omogenea, discreta e coordinata nel rispetto dei criteri informativi del Piano di Recupero e comunque andrà sottoposta al parere vincolante dell'Ufficio Tecnico.

Nelle tavole di progetto è già riportata una possibile collocazione dei corpi illuminanti da collocare direttamente sulle facciate attestate sulla Piazza Durini. (Tav. di riferimento n° 14)

Art. 34 INEQUIVOCABILITA' DEI CONTENUTI

Deve essere evitata qualsiasi variante soggettiva e determinazione contraria o discordante con quanto sopra evidenziato:

in caso di dubbi, equivoci, difficoltà di interpretazione oppure imprevisti che si verificassero in fase progettuale o durante il corso dei lavori deve essere preventivamente e tempestivamente informato l'Ufficio Tecnico Comunale che darà le opportune disposizioni in merito.

Arcore, Giugno 2003

Arch. Michele Romani

Arch. Mauro Saccani

"Le cinque Corti di Bernate"

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Sommario artt. N.T.A.

Art. 1	- Aree comprese nel Piano di Recupero (P.d.R.)	Pag. 3
Art. 2	- Destinazioni d'uso	Pag. 3
2.1	- Aree per standard urbanistici	Pag. 3
2.2	- Piazza, cortili ed aree verdi	Pag. 3
2.3	- Residenza	Pag. 4
2.4	- Artigianato	Pag. 4
2.5	- Tempo libero, sevizi sociali	Pag. 4
Art. 3	- NORME GENERALI DI INTERVENTO	
3.1	- Norme generali per il recupero ambientale	Pag. 5
3.2	- Caratteristiche tipologiche, parametri minimi per gli interventi a scala di alloggio	Pag. 5
3.3	- Prescrizioni morfologiche e funzionali generali per gli interventi a scala di edificio	Pag. 7
	a) Superfetazioni ed elementi in contrasto con l'ambiente	Pag. 7
	b) Volume	Pag. 8
	c) Trasformazioni interne e destinazioni d'uso	Pag. 8
	d) Aperture	Pag. 8
	e) Caratteristiche dei percorsi esterni e di ingresso agli alloggi	Pag. 9
	f) Spazi liberi esistenti o occupati da superfetazioni	Pag. 9
	g) Percorsi da aprire, rivalutare e riattivare	Pag. 9
	h) Parcheggi	Pag. 10

Art. 4	- CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	
4.1	- Scala di base di intervento	Pag. 11
4.2	- Classi di intervento	Pag. 11
	 -NORMATIVA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI PREVISTI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO	
Art. 5		Pag. 13
Art. 6		Pag. 14
Art. 7		Pag. 14
Art. 8		Pag. 15
Art. 9	-Documentazione minima per la presentazione dei progetti	Pag. 15
	 -TECNOLOGIE E MATERIALI AMMESSI PER GLI INVOLUCRI E SPAZI ESTERNI	
Art. 10	-Tecnologie adottate	Pag. 16
Art. 11	-Dimensioni ed omogeneità bucaure	Pag. 17
Art. 12	-Decorazioni architettoniche o pittoriche	Pag. 17
Art. 13	-Colori delle facciate	Pag. 18
Art. 14	-Intonaci	Pag. 18
Art. 15	-Contorni, lesene e sagome	Pag. 18
Art. 16	-Finestre e aperture	Pag. 19
Art. 17	-Infissi e serramenti	Pag. 19
Art. 18	-Elementi e aerati in laterizio	Pag. 20
Art. 19	-Razionalizzazione delle aperture non originarie	Pag. 21
Art. 20	-Davanzali e soglie	Pag. 22
Art. 21	-Zoccolatura	Pag. 22
Art. 22	-Scale esterne comuni	Pag. 22
Art. 23	-Parapetti e ballatoi	Pag. 23
Art. 24	-Solai lignei	Pag. 23
Art. 25	-Sagome e inclinazione dei tetti	Pag. 24
Art. 26	-Gronde e coperture	Pag. 25
Art. 27	-Canali di gronda	Pag. 25

Art. 28	-Comignoli	Pag. 26
Art. 29	-Antenne tv e cavi elettrici e rete impianti	Pag. 26
Art. 30	-Contatori e canne fumarie	Pag. 27
Art. 31	-Pavimentazioni	Pag. 27
Art. 32	-Piantumazioni	Pag. 28
Art. 33	-Apparecchiature di illuminazione esterna	Pag. 29
Art. 34	-Inequivocabilità dei contenuti	Pag. 29
Sommaro degli articoli costituenti le N.T.A.		Pag. 30