

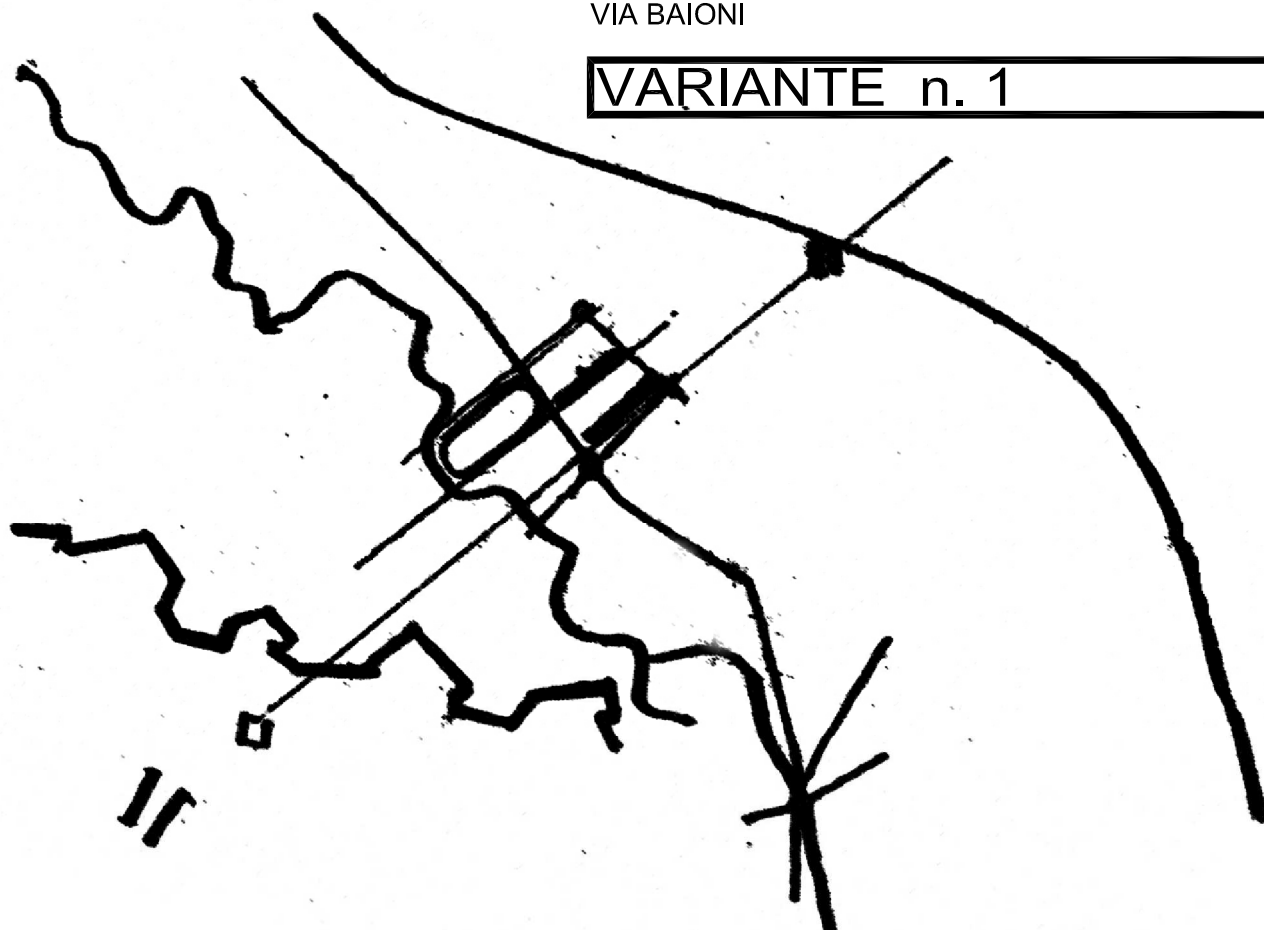
# PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE AREA

## ABB SACE

VIA BAIONI

**VARIANTE n. 1**



Committente:

**CONCA FIORITA S.r.l.**

corso Venezia, 16 - Milano

Allegato

**N.T.A.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**F**

variante uno

Data giugno '11  
luglio '13  
dicembre '13

Aggiornamento  
settembre '14

### **Studio Architetto Alberto Bertasa**

via Morzenti, 6 - 24128 Bergamo

tel. 035/06.02.075 fax 035/06.02.030

e-mail: bertarch@studiobertasa.com

Progetto:

Archh. Alberto Bertasa, Giovanni Dossena, Michele Locatelli

Gruppo di lavoro:

Arch. Stefano Berlendis, Geom. Mario Giassi

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Art. 1 - Contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione
- Art. 2 - Elaborati del Programma Integrato di Intervento
- Art. 3 - Applicazione del Programma Integrato di Intervento
- Art. 4 - Valore e durata del Programma Integrato di Intervento
- Art. 5 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 6 - Distacchi fra gli edifici
- Art. 7 - Distanze dai confini
- Art. 8 - Misurazione dell'altezza dei fronti degli edifici
- Art. 9 - Disposizione planivolumetrica di progetto
- Art. 10 - Superficie permeabile
- Art. 11 - Standard urbanistici
- Art. 12 - spazi di uso pubblico – dotazioni e modifiche esecutive
- Art. 13 - spazi per la sosta
- Art. 14 - Aree scoperte e locali accessori
- Art. 15 - Progetto delle opere di urbanizzazione
- Art. 16 - Recinzioni ed accessi carrali
- Art. 17 - Norme ambientali

### **Articolo 1 - Contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione**

Le presenti N.T.A. attuano i contenuti e le forme dell'assetto territoriale relative al Programma Integrato di Intervento "ABB Sace", determinando e stabilendo:

- l'uso del suolo per l'intero comparto;
- i parametri e le modalità di utilizzazione delle aree nelle differenti destinazioni
- la localizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le prescrizioni generali e specifiche per ogni operazione di intervento;
- le norme generali e particolari per l'attuazione del programma.

### **Articolo 2 - Elaborati del Programma Integrato di Intervento**

Il Programma Integrato di Intervento "ABB Sace" è soggetto alle prescrizioni degli elaborati grafici e dalle presenti norme di attuazione.

*Tavole di analisi*

Tav. 1.1	estratti	modificata
Tav. 1.2	inquadramento territoriale	confermata
Tav. 1.3	analisi dei sistemi	confermata
Tav. 1.4	individuazione proprietà catastale	confermata

*Tavole situazione di fatto*

Tav. 2.0	stato di fatto: planimetria generale	confermata
Tav. 2.1	stato di fatto: interrato, terra	confermata
Tav. 2.2	stato di fatto: ammezzato, primo, secondo	confermata
Tav. 2.3	stato di fatto: dimensionamento	confermata
Tav. 2.4	stato di fatto: reti - sottoservizi	confermata

*Proposta di P.I.I.*

Tav. 3.0	progetto: foto-inserimento	confermata
Tav. 3.1	progetto planivolumetrico	modificata
Tav. 3.2a	progetto: planimetrie piani interrati, terra, 1°-2°	modificata
Tav. 3.2b	progetto: planimetrie piani 3°-10°	modificata
Tav. 3.3	progetto: profili e sezioni	modificata
Tav. 3.4	progetto: dimensionamento	modificata
Tav. 3.5	parametri urbanistici e standard	modificata
Tav. 3.6	progetto: distanze, fili fissi, definizione altezza degli edifici	modificata
Tav. 3.7	progetto: reti - sottoservizi	confermata
Tav. 3.8	progetto: opere di urbanizzazione e standard qualitativi	modificata
Tav. 3.9a	inserimenti fotografici	modificata
Tav. 3.9b	inserimenti fotografici	modificata
Tav. 3.9c	inserimenti fotografici	modificata
Tav. 3.10	campo utili – planimetria di raffronto	modificata
Tav. 3.11	profili ambientali	modificata
All. A	Relazione tecnica	modificata
All. B	Studio degli effetti indotti sul traffico	confermata
All. C	Relazione impatto acustico	confermata
All. D	Relazione compatibilità geologica	confermata
All. E	Relazione economica	modificata
All. F	Norme tecniche di attuazione	modificata
All. G	Schema di convenzione <i>modificata nelle premesse e agli artt. 1, comma 1 dell'art. 4, comma 1 e 3 dell'art. 8, comma 1 e 2 dell'art. 10, art. 12, comma 2 dell'art. 13</i>	modificata
All. H	Simulazioni tridimensionali e modelli	confermata
All. I	Titolo di proprietà	confermata
All. L	Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) Documento di verifica di esclusione	confermata
All. N	Elaborati di variante urbanistica: - Individuazione dell'ambito oggetto di variante - P.R.G. VIGENTE - Usi del suolo e modalità di intervento - P.R.G. VARIANTE - Usi del suolo e modalità di intervento - P.R.G. VIGENTE – Norme tecniche di attuazione (Art. 100) - P.R.G. VARIANTE – Norme tecniche di attuazione (Art. 100) - P.R.G. VIGENTE – Capacità insediativa e relativi standard - P.R.G. VARIANTE – Capacità insediativa e relativi standard - P.R.G. VIGENTE – Tabella della capacità insediativa e relativi standard - P.R.G. VARIANTE – Tabella della capacità insediativa e relativi standard - P.R.G. VIGENTE – Sistemi - P.R.G. VARIANTE – Sistemi	confermata
ALL M	Valutazione di compatibilità con il PTCP	modificata

### **Articolo 3 - Applicazione del Programma Integrato di Intervento**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del comparto di P.I.I. deve avvenire nel pieno rispetto delle previsioni urbanistiche dello stesso contenute negli elaborati grafici e nelle presenti norme, nonché, per quanto non espressamente previsto e non in contrasto alle previsioni di P.I.I., alle Norme del P.G.T ed al Regolamento edilizio comunale.

### **Articolo 4 - Valore e durata del Programma Integrato di Intervento**

La validità del Programma Integrato di Intervento è fissata nel termine di 10 anni decorrenti dalla data di pubblicazioni sul BURL della delibera di approvazione del P.I.I. stesso. Ai sensi della Legge 18/2013 dell'art. 30 comma 3 bis il termine sopracitato è stato prorogato di 3 anni.

### **Articolo 5 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi**

Il P.I.I. e le presenti norme definiscono i seguenti parametri urbanistici :

<b>Ambito:</b>	<b>Umi 1 (intervento di P.I.I.)</b>	
Destinazioni d'uso:	Residenza – Terziario – Commercio ( <i>esercizi di vicinato e/o di medie strutture vendita di rilevanza locale</i> ).	
	Sb: servizi per l'istruzioni di base;	
	Sr: servizi sociali, culturali e ricreativi	
	Vg: spazi scoperti pubblici o di uso pubblico verdi - giardini e parchi;	
	Pp: spazi scoperti pubblici o di uso pubblico pavimentati – parcheggi a raso;	
	Pz: spazi scoperti pubblici o di uso pubblico pavimentati – piazze;	
Tipo di intervento :	nuova edificazione per una SLP pari a m <sup>2</sup> 15.596	
Altezza massima:	Edificio A	7 piani fuori terra;
	Edificio B	7 piani fuori terra;
	Edificio C	7 piani fuori terra;
	Edificio D	7 piani fuori terra;
Tipo d'intervento:	nuove attrezzature (asilo nido) per una SLP pari a m <sup>2</sup> 440;	

Tipo d'intervento: nuova attrezzatura pubblica per servizi sociali, culturali e ricreativi per una SLP di m<sup>2</sup> 700.

**Ambito:** ***Umi 2 (intervento di P.I.I.)***

Destinazioni d'uso: "Attività industriali e artigianali" comprese le seguenti destinazioni strettamente connesse: laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi;  
Vg: spazi scoperti pubblici o di uso pubblico verdi - giardini e parchi;

Tipo di intervento : nuova edificazione di SLP pari a m<sup>2</sup> 8.500;

Altezza massima: 5 piani fuori terra.

**Ambito:** ***Umi 3 (intervento esterno al P.I.I., compreso nel Progetto Norma n. 2 assoggettato a Permesso di Costruire)***

Destinazioni d'uso: Sd/R: servizi per la cultura, il culto e spettacolo/ residenza;

Tipo di intervento : ristrutturazione con ampliamento per una SLP massima pari a m<sup>2</sup> 1.050;

Altezza massima 4 piani fuori terra.

Prescrizioni: In caso di ristrutturazione con sopralzo dell'edificio esistente, l'incremento massimo di altezza del fronte di fabbrica su via Baioni non dovrà superare 1,5 metri rispetto all'attuale fronte.

In caso di demolizione con ricostruzione e ricomposizione dei volumi, l'intervento edilizio dovrà garantirne l'omogeneità compositiva con l'edificio contiguo, attraverso la presentazione di una proposta progettuale complessiva del fronte su via Baioni.

In caso di demolizione, ricostruzione e di ristrutturazione con sopralzo, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati circostanti, nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Codice Civile.

## **Articolo 6 - Distacchi fra gli edifici**

I distacchi tra gli edifici vengono valutati tra le pareti degli stessi che si fronteggiano e sono misurati sulla loro proiezione orizzontale.

Nel caso di edifici che si fronteggiano, la distanza minima tra pareti, quando almeno una di esse sia finestrata, deve essere pari all'altezza della parete più alta, valutata nel tratto che si contrappone alla parete antistante, e comunque non inferiore a m 10,00.

Per pareti finestrate si intendono quelle che presentano aperture siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute. Non vengono considerate contrapposte le pareti formanti un angolo superiore a 75 gradi.

Agli effetti della misurazione delle distanze tra pareti contrapposte si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

- qualora si tratti di pareti contrapposte di due distinti edifici, le rientranze rispetto al piano di riferimento della parete principale non sono considerate qualora abbiano una profondità inferiore a m. 2,50;
- qualora si tratti di pareti contrapposte di uno stesso edificio, fino a rientranze aventi una profondità inferiore o uguale a m. 5,00, la distanza tra le fronti contrapposte deve essere pari almeno al doppio della profondità.

Non si applicano le presenti limitazioni nel caso di aperture di uno stesso edificio o tra edifici non residenziali all'interno dell'ambito di P.I.I. e al servizio di spazi comuni, servizi o locali tecnici.

Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

Ai fini del calcolo delle distanze sono esclusi:

- gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m. 2,00;
- eventuali corpi aggettanti per una profondità di m. 0,40 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali,
- costruzioni accessorie aventi un'altezza non superiore a m 2,50 esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Nell'ambito del P.I.I., e limitatamente alle aree interne allo stesso, sono sempre ammesse distanze tra i fabbricati inferiori a quelle indicate nei precedenti commi,

purché coerenti con l'impostazione planimetrica di P.I.I. così come rappresentato negli elaborati grafici.

### **Articolo 7 - Distanze dai confini**

La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà si misura avendo come riferimento la proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, misurata al piede dell'edificio, compresi eventuali volumi aggettanti e vani tecnici, fino al punto più vicino del confine di proprietà.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in materia di costruzioni non hanno rilevanza agli effetti della misurazione delle distanze dai confini le parti edificate in interrato e i semi interrati che non sporgano più di ml. 1,20 all'estradosso comprese anche le sistemazioni di finitura (pavimentazioni, manto erboso, ecc.).

La distanza dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà del lotto sul quale insistono, dovrà essere pari alla metà dell'altezza complessiva del fronte e comunque non inferiore a m. 5,00. Si può costruire sul confine o a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal comma precedente laddove il P.I.I. lo preveda specificatamente e comunque purché si provveda a convenzionare con il proprietario confinante la futura eventuale edificazione la quale dovrà rispettare i criteri di distanza previsti dalle norme del precedente art. 6 (*"Distacchi tra gli edifici"*).

Ai fini del calcolo delle distanze sono esclusi:

- gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti aventi uno sbalzo inferiore o uguale a m. 2,00;
- eventuali corpi aggettanti per una profondità di m. 0,40 quando siano relativi a sovrastrutture di carattere decorativo o atte alla realizzazione di alloggiamenti per canalizzazioni verticali.

Fatte salve normative specifiche (Codice della Strada), ai fini della distanza dai confini si considerano anche le aree pubbliche o di uso pubblico e le strade adiacenti ai lotti oggetto d'intervento, con esclusione dei percorsi pedonali, gallerie e portici di uso pubblico e fatti salvi gli interventi nell'ambito del P.I.I.

## **Articolo 8 - Misurazione dell'altezza dei fronti degli edifici**

L'altezza del fronte dell'edificio è data dalla differenza tra:

- la quota massima della linea di intersezione tra il piano del fronte e il piano di estradosso della copertura. Qualora l'edificio sia dotato di cornicioni o strutture di coronamento, tale quota sarà misurata al punto più alto del cornicione o coronamento stesso. Ai fini della misurazione totale dell'altezza sono esclusi i volumi tecnici di cui all'art. 85 del Regolamento edilizio del Comune di Bergamo ed i piani attici, purché gli stessi piani attici siano arretrati di una distanza pari o superiore all'altezza del fronte del piano attico, compresa la struttura di copertura.
- la quota del caposaldo altimetrico.

Per quota del caposaldo altimetrico si intende la quota riportata sugli elaborati di progetto e indicata come quota +/-0,00 di P.I.I. La quota +/-0,00 di misurazione dell'altezza dovrà essere sempre indicata in ogni progetto con apposita sezione, e dovrà essere riferita alla corrispondente quota assoluta sul livello del mare +268,00.

L'altezza è espressa in numero di piani, il piano terreno o seminterrato viene considerato ai fini del computo dell'altezza dell'edificio quando lo stesso sia emergente dal caposaldo altimetrico per un'altezza media (misurata su tutti i lati dell'edificio) pari o superiore a m. 1,80 all'estradosso del solaio del piano medesimo.

I cornicioni o le strutture di coronamento potranno condurre ad un'altezza massima complessiva non superiore a m. 1,50 rispetto all'altezza così come calcolata nel precedente comma.

I sottotetti che abbiano pareti laterali superiori a m. 1,50 e/o altezza media ponderale (rapporto tra volume e superficie occupata) interna superiore a m. 2,40 saranno considerati utili alla determinazione del numero massimo dei piani ammessi dalla norma del P.I.I.

## **Articolo 9 - Disposizione planivolumetrica di progetto**

Fatto salvo quanto prescritto agli artt. 3, 4 e 5 della convenzione, costituiscono elementi vincolanti delle presenti norme, gli indirizzi progettuali contenuti nel progetto allegato al P.I.I. relativi alla conformazione morfologica degli edifici di progetto, alle opere di urbanizzazione e agli standard qualitativi.

### **Articolo 10 - Superficie permeabile**

Il P.I.I. dovrà garantire il limite minimo di superficie permeabile del 15% per gli ambiti produttivi e del 30% per i restanti ambiti, anche attraverso la formazione di impianti di raccolta e dispersione delle acque meteoriche al di sotto delle fondazioni.

### **Articolo 11 - Standard urbanistici**

Il P.I.I. deve reperire le aree a standard urbanistici necessarie all'attuazione dello stesso, dimensionate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative. In caso di modifica delle destinazioni d'uso, ai sensi della normativa urbanistica vigente, è consentita la monetizzazione dell'eventuale conguaglio della dotazione di aree o attrezzature pubbliche, garantendo in ogni caso il soddisfacimento dei requisiti minimi per la dotazione di aree a parcheggio.

### **Articolo 12 – spazi di uso pubblico – dotazioni e modifiche esecutive**

Al interno del perimetro del P.I.I. sono individuati gli spazi pubblici e di uso pubblico destinati a verde attrezzato, a parcheggio ed a percorsi ciclo-pedonali corrispondenti agli standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Le aree a standard, individuate negli elaborati di progetto, sono dimensionati con criteri qualitativi in relazione alle previsioni insediative e di destinazione d'uso.

La conformazione, sistemazione e attrezzature degli spazi pubblici sarà quella risultanti dei progetti definitivi di tali spazi, così come approvati dal Comune di Bergamo ai sensi della convenzione di P.I.I., precisando comunque che tali progetti potranno subire, in sede esecutiva, adattamenti e modifiche in relazione a motivati esigenze tecniche (impianti, allacciamenti, accessi, ecc.)

### **Articolo 13 – spazi per la sosta**

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, solo nel sottosuolo degli edifici e nel sottosuolo delle aree standard assoggettati al uso pubblico, è consentita la realizzazione di autorimesse o posti macchina privati e di uso pubblico.

Gli edifici privati del P.I.I. saranno dotati degli spazi destinati alla sosta dei veicoli, in misura non inferiore a quella prevista della Legge 122/89.

La superficie e la sistemazione di spazi di sosta privati, così come il numero delle autorimesse dei posti macchina ricavati sotto gli edifici, sono indicativi e potranno essere variati in più o in meno, nel rispetto comunque della dotazione di legge.

Analogamente sono indicative le sistemazioni dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, in superfici interrati, precisando che l'esatta conformazione del parcheggio interrato di uso pubblico sarà definita in sede di Permesso di Costruire.

#### **Articolo 14 – Aree scoperte e locali accessori**

Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere sistemati a verde, oppure pavimentati con materiali lapidei o in elementi di calcestruzzo con pigmento colorato; l'intero insediamento dovrà essere improntato a criterio di uniformità, riportati e dichiarati nei singoli Permessi di Costruire.

Sono consentite le costruzioni e manufatti accessori, gli impianti tecnologici all'aperto e similari, a condizioni che siano rispettati le prescrizioni del PRG e del Regolamento Edilizio.

Nelle aree di pertinenza degli edifici, nei sottosuolo dei medesimi e sotto le aree a standard assoggettate al uso pubblico è consentita la realizzazione di cantinati, locali di servizio, centrale impiantistiche, e altri locali accessori non abitabili.

La superfici di detti locali non è computabile nella Superficie Lorda di Pavimento massima consentita nel P.I.I. a condizione che gli stesi siano ricavati al di sotto della quota di imposta fissata dal P.I.I. per ciascun intervento e che siano rispettati le prescrizioni del PRG e il Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 15 – Progetto delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, la sistemazione, l'arredo delle aree pedonali e verde pubblico o di uso pubblico, dovranno essere progettati in conformità alle indicazioni del P.I.I. I progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione e quelle relativi allo standard qualitativo, corredati dalle relative descrizioni dei lavori e dai computi metrici estimativi determinanti il costo effettivo delle opere stesse, dovranno essere presentati all'amministrazione comunale secondo la tempistica stabilita dal Cronoprogramma allegato al P.I.I.

#### **Articolo 16 – Recinzioni ed accessi carrai**

Per i edifici realizzati all'interno della UMI 1 e consentita la delimitazione delle aree di pertinenza dei singolo edificio mediante posa in opera di siepi protetta da barriera in ferro con altezza complessiva di m. 1,10.

Per l'intervento previsto all'interno della UMI 2, la recinzione del lotto avrà una altezza complessiva di m. 2,00.

I passi carrai consentiti sono quelli di accesso alle rampe dei parcheggi interrati e, insieme a quelli pedonali, saranno ricavati in corrispondenza di aree pubbliche o di uso pubblico.

#### **Articolo 17 – Norme ambientali**

I progetti relativi al smaltimento delle acque, siano esse civile o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi nulla osta dei uffici competenti in materia.

Lo smaltimento delle acque verrà in conformità alle disposizioni comunali e in ottemperanza alla normativa statale regionale in materia di scarico delle acque reflue, con particolare richiamo a quanto prescritto della L.R. n. 62 del 27.05.1985.