



COMUNE DI BERGAMO

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA

tra Regione Lombardia, Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, TEB S.p.a.
e, in adesione, Chorus Life, S.p.a.

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT E DI OPERE INFRASTRUTTURALI DI SCALA PROVINCIALE

COMMITTENTE



CHORUS LIFE S.P.A.
Viale V. Emanuele II, 10B
24121 - Bergamo, Italy

info@chorus.life

PROGETTO ARCHITETTONICO



JOSEPH DI PASQUALE ARCHITECTS S.R.L.
Via Priorato, 6
20134 - Milano, Italy
tel. +39 02 462832
www.jdparchitects.com
studio@jdparchitects.com

PROJECT MANAGEMENT



COSTIM S.R.L.
Viale V. Emanuele II, 10L
24121 - Bergamo, Italy
tel. +39 035 217390
costimsrl@arubapec.it

COORDINAMENTO



A3 ARCHITETTI
Via Sant'Alessandro, 46
24122 - Bergamo, Italy
tel. +39 035 0454184
www.a3architetti.com
a.olivotto@a3architetti.com

PROGETTO VIABILISTICO



ING. MASSIMO PERCUDANI CON TRAFFICLAB
Via Martiri di Cefalonia, 8
20097 - San Donato M.se, Italy
tel. +39 02 51879057
massimopercudani@centrostuditraffico.it

FIRMA E TIMBRO PROFESSIONALE PROGETTISTA

FASE

PROGETTO URBANISTICO

TITOLO

NORME

ALLEGATO

C
var.

REV.	DATA	OGGETTO
e		
d		
c		
b		
a		

DATA	SCALA	FILE	
04/12/2023			
PROGETTO	DISEGNO	VERIFICA	APPROVAZIONE

- Art. 1 CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**
- Art. 2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**
- Art. 3 EDIFICABILITÀ DI AdP**
- Art. 4 MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE**
- Art. 5 DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI**
- Art. 6 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, SUPERFICIE DI VENDITA**
- Art. 7 GAZEBI, CHIOSTRI E STAND**
- Art. 8 ALTEZZA DEGLI EDIFICI**
- Art. 9 DISTANZE**
- Art. 10 ALLINEAMENTI STRADALI PRECOSTITUITI**
- Art. 11 INDICE DI PERMEABILITÀ**
- Art. 12 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO**
- Art. 13 PARCHEGGI PERTINENZIALI**
- Art. 14 PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE AREE PERINENZIALI E PER
INFRASTRUTTURE**
- Art. 15 OTTEMPERANZA ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE**

Art. 1 CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Le presenti Norme specificano le modalità per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma "*Nuovo palazzetto dello sport*", così come modificato dal successivo Atto Integrativo, in relazione sia alle edificazioni private, sia alle infrastrutture, sia alle prestazioni pubbliche.

Il progetto - attraverso gli elaborati grafici e gli allegati descrittivi e normativi - contiene tutti gli elementi di analisi territoriale, urbanistica e edilizia, i parametri urbanistici dimensionali, nonché le indicazioni relative alle funzioni che s'insedieranno.

Sono da considerarsi fondanti, per la ricomposizione urbana dell'ambito oggetto del presente Progetto urbanistico, gli elementi programmatici di seguito elencati:

- la riqualificazione dell'ambito denominato "Ex OTE" attraverso la definizione di un nuovo progetto urbano fortemente connotato, dotato di ampi spazi attrezzati per la relazione interpersonale e correlato da funzioni di scala territoriale;
- l'ottimizzazione degli spazi attraverso una razionale organizzazione volumetrica ed un'articolazione dell'offerta funzionale e di servizi, anche mediante l'insediamento di attività legate al settore terziario ad alta innovazione tecnologica e residenziale;
- il miglioramento del sistema di viabilità di livello provinciale, mediante la realizzazione di Un sovrappasso al Rondò delle Valli nella direttiva sud della Valle Seriana, e la contestuale realizzazione di un nuovo asse entrata/uscita dalla Città;
- il miglioramento del sistema di viabilità veicolare di livello comunale, con la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento tra via Serassi e la Circonvallazione;
- la realizzazione di un sistema per la mobilità dolce che consenta la miglior fruibilità degli spazi e delle attrezzature interne all'intervento e, contestualmente, l'interconnessione con le percorrenze esistenti di scala comunale ed intercomunale;
- l'innalzamento della qualità ambientale, attraverso la realizzazione di aree pedonali attrezzate a verde che si relazionino con i sistemi dei percorsi ciclopedonali, della mobilità carrabile e con il tracciato tramviario.
- Gli obiettivi enunciati trovano un adeguato approfondimento nei seguenti elaborati, che costituiscono il Progetto urbanistico dell'Accordo di Programma, così come modificato in sede di Atto Integrativo:
 - all. A-var Relazione
 - all. C-var Norme
 - all. D-var Proprietà catastali
 - all. E-var Planivolumetrico

- all. F-var Planivolumetrico: capisaldi - allineamenti - distanze - sezioni tipo
- all. G-var Prestazioni pubbliche attese
- all. H-var Aree da cedere o da assoggettare all'uso pubblico
- all. I-var Planimetria generale della viabilità
- all. J-var Studio d'impatto dei traffici
- all. P-var Lotti funzionali d'intervento
- all. Q-var Cronoprogramma
- all. R-var Piano finanziario
- all. S-var Schema di convenzione per l'uso pubblico della nuova struttura polivalente
- all. T-var Schema atto unilaterale d'obbligo attuazione interventi Accordo di Programma
- all. U-var Relazione impatti ambientali
- all. V-var Relazione urbanistica modifiche Piano dei Servizi

Gli elaborati, le presenti Norme, i contenuti dell'AdP nonché quelli dell'Atto Integrativo costituiscono l'apparato disciplinare attraverso il quale vengono regolamentati gli interventi.

Art. 2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi edificatori previsti, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere d'interesse pubblico, dovrà avvenire entro i termini e con le modalità stabilite nel Cronoprogramma allegato all'AdP, così come aggiornato in sede di Atto Integrativo.

Il Cronoprogramma fissa temporalmente gli interventi, armonizzando per fasi i tempi necessari al completamento delle opere private con il completamento delle opere pubbliche, stante l'obiettivo di renderle fruibili nel minor arco di tempo possibile.

L'attuazione degli interventi previsti potrà avvenire a seguito del rilascio di uno o più Permessi di costruire convenzionati, nel rispetto dei termini stabiliti dal Cronoprogramma allegato all'AdP, così come modificato in sede di Atto Integrativo.

Art. 3 EDIFICABILITÀ DI AdP

L'AdP, così come modificato in sede di Atto Integrativo, prevede la realizzazione di una Superficie lorda di pavimento privata pari a mq 41.915, così ripartita:

- nuova Arena, destinata ad ospitare eventi di intrattenimento, svago e sport, convenzionata all'uso pubblico, per una SIp di mq 8.995;
- residenza universitaria privata, convenzionata con il Comune di Bergamo, per una SIp di mq 3.000;
- attrezzature private

- residenza Slp mq 5.608
- terziario Slp mq 4.411
- commercio Slp mq 13.734
- hotel Slp mq 6.167

L'AdP, così come modificato in sede di Atto Integrativo, prevede altresì la realizzazione, quale opera pubblica, del Nuovo Palazzetto dello Sport, per una Slp di mq 3.532.

Le tabelle riportate sulla tavola del Planivolumetrico generale di progetto (*all. E-var*) danno conto dei parametri urbanistici che dovranno essere rispettati in sede di realizzazione dei singoli interventi.

Art. 4 MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

Ai sensi dell'art. 7 comma 14 della L.R. 19/2019, le modifiche planivolumetriche ad accordi comportanti pianificazione attuativa, che non incidono sugli aspetti di cui al comma 13 del medesimo articolo, sono assunte dal Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo e comunicate successivamente al Collegio.

Sono previsioni fissate e non modificabili:

- la Superficie lorda di pavimento totale, pari a mq 41.915, come al precedente art. 3;
- l'altezza massima dei fabbricati, sia in metri, sia in numero di piani fuori terra;
- la dotazione globale delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, come quantificata sulla tabella riportata nell'allegato *H - var - Aree in cessione gratuita o da assoggettare all'uso pubblico*.

Le eventuali traslazioni di s.l.p. tra le diverse funzioni sopra indicate potranno essere assentite direttamente dal Comune di Bergamo, a condizione che le stesse non modifichino in eccesso il quantitativo di s.l.p complessivamente previsto e che non abbiano ad oggetto una s.l.p maggiore del 10%. Il Comune di Bergamo si impegna a riferire le modifiche assentite al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 13 dell'Atto Integrativo.

Sono fatti salvi gli elementi di flessibilità di cui all'art. 7 della L.R. 19/19 in relazione alle modifiche progettuali non sostanziali dell'Accordo di Programma. Nel caso di eventuali modifiche e/o traslazioni di SL tra le diverse funzioni, qualora si ravvisino differenze nel computo degli oneri dovuti per le destinazioni d'uso oggetto di modifica/traslazione il soggetto attuatore sarà tenuto a versare gli importi afferenti al contributo di costruzione eventualmente dovuti a titolo di conguaglio, fatta salva la possibilità di scomputo indifferenziato ai sensi dell'art. 8 dell'Atto Integrativo.

Art. 5 DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI

Il *Planivolumetrico generale (all. E-var)* e la tavola *Aree in cessione gratuita o in asservimento all'uso pubblico (all. H-var)* danno conto delle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati oggetto d'intervento di trasformazione urbanistica.

Per quanto attiene le funzioni attribuite ai diversi fabbricati di progetto, si individuano le seguenti destinazioni principali:

- a) *Nuovo Palazzetto dello Sport*, pubblica;
- b) *Arena*, di proprietà privata, convenzionato all'uso pubblico;
- c) *funzioni residenziali*, ivi compresa una quota di residenza sociale, oggetto di convenzionamento, non inferiore al 10% della relativa Slp;
- d) *residenza universitaria*, di proprietà privata, convenzionata con il Comune di Bergamo;
- d) *attività terziarie*, che comprendono tutte le attività definite "Funzioni terziarie" dalle Norme del Piano delle Regole; a titolo esemplificativo e non esaustivo: uffici, centro medico, SPA, palestra, studi professionali, ...;
- e) *attività commerciali*, in cui è previsto l'insediamento:
 - di una grande struttura di vendita (GSV), organizzata in forma unitaria, alimentare/non alimentare, con tipologie di suddivisione per singole unità fino alla media;
 - struttura di vendita (MSV);
 - di attrezzature per la ristorazione (ristopub, food court, ...), negozi di vicinato, servizi alla persona.

Art. 6 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, SUPERFICIE DI VENDITA

La Superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici di progetto è computata come stabilito dalle Norme del Piano delle Regole e dalla normativa edilizia vigente in sede di presentazione/rilascio del titolo edilizio.

Per quanto riguarda la superficie di vendita, si fa riferimento alle specifiche disposizioni legislative di settore.

Art. 7 GAZEBI, CHIOSCHI E STAND

Il *Planivolumetrico generale (all. E-var)* individua la possibilità di realizzare all'interno delle piazze attrezzate a verde d'uso pubblico n. 7 gazebi, la cui posizione definitiva sarà definita in sede di progettazione architettonica esecutiva.

I gazebo sono strutturalmente amovibili e fisicamente indipendenti e distinti rispetto alle strutture permanenti; sono atti ad ospitare spazi aperti o chiusi destinati a funzioni espositive o commerciali di tipo accessorio e provvisoriale (chioschi, edicole, ...) per la vendita di articoli di consumo o per la preparazione e somministrazione all'aperto di bevande ed alimenti.

Lo schema dimensionale e compositivo dei gazebo sarà definito in sede di progettazione architettonica esecutiva.

All'interno delle piazze attrezzate a verde potranno altresì essere collocati chioschi e stand amovibili, in occasione di eventi e feste temporanee (mercatini di Natale, fiere dell'artigianato, ...).

I gazebo, i chioschi e gli stand di cui al presente articolo sono esclusi dal dimensionamento edificatorio di AdP e non sono soggetti al rispetto delle norme sui distacchi dai fabbricati e sulle distanze dai limiti di proprietà.

Sono in ogni caso fatte salve le relative norme di Codice Civile ed il rispetto degli allineamenti precostituiti, individuati sull'*all. F-var* di AdP.

Art. 8 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Gli elaborati di AdP individuano per ciascun edificio: il caposaldo altimetrico di riferimento, il numero di piani realizzabili, l'altezza massima in metri (calcolata all'estradosso della soletta di copertura).

Ferme restando le altezze massime dei fabbricati - in metri ed in piani fuori terra - indicate nel *Planivolumetrico generale (all. E-var)*, si prescrive che l'altezza massima del fronte del nuovo Palazzetto dello sport (*Arena*), posto sull'allineamento stradale precostituito di via Serassi, (*all. F-var*), non sia superiore a m 18,00, misurata in mezz'aria del fronte stesso. Tale altezza corrisponde a m 19,20 se riferita al rispettivo caposaldo altimetrico (m 261,45 slm). La porzione di fronte che eccede i m 18,00 dovrà essere arretrata, rispetto al fronte stesso, di una misura almeno pari al superamento di tale altezza.

Per la misurazione dell'altezza degli edifici di progetto si deve fare riferimento alle specifiche disposizioni del Regolamento edilizio.

Art. 9 DISTANZE

L'*all. F-var - Planivolumetrico: capisaldi - allineamenti - distanze - sezioni tipo* definisce le distanze e gli allineamenti da rispettare nella progettazione e realizzazione dei fabbricati di progetto.

Ai fini del calcolo dei distacchi tra edifici e delle distanze dai confini e dalle strade, si deve fare riferimento alle specifiche disposizioni del Regolamento edilizio e dalla normativa edilizia vigente in sede di presentazione/rilascio del titolo edilizio.

In sede di progettazione architettonica, occorre inoltre tener conto che:

- a termine dell'art. 51 del DPR 753/1980, la distanza minima di fabbricati - entro e fuori terra - dal più vicino binario della TEB non può essere inferiore a m 6,00;
- nell'ambito dell'Accordo di Programma e limitatamente alle aree interne allo stesso, e non quindi riguardo le aree esterne al perimetro, sono ammessi distacchi tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate del Regolamento edilizio, nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

Art. 10 ALLINEAMENTI STRADALI PRECOSTITUITI

Il fronte principale dei fabbricati prospicienti le strade - sia pubbliche che private di uso pubblico - non dovrà eccedere il limite dell'*allineamento stradale precostituito*, specificatamente indicato sul richiamato *all. F-var* di AdP.

Sono fatte salve le esclusioni relative agli elementi aggettanti o decorativi/tecnologici.

Art. 11 INDICE DI PERMEABILITÀ

L'Indice di permeabilità, così come definito dalle Norme del Piano delle Regole, non può essere inferiore al 30% della Superficie territoriale d'intervento dell'Accordo di Programma.

Art. 12 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO

L'AdP garantisce, a supporto delle diverse funzioni insediate, una dotazione globale di aree per attrezzature e servizi pubblici o d'interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.

Il relativo dimensionamento, quantificato sull'*all. H-var - Aree da cedere o da assoggettare all'uso pubblico*, è stato verificato tenendo conto delle seguenti dimensioni minime:

- per le *funzioni residenziali*, la dotazione minima è pari ad almeno 26,5 mq per abitante teorico insediabile (considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante), di cui almeno 3 mq per parcheggi pubblici/di uso pubblico;
- per la *residenza universitaria*, la dotazione minima di parcheggi pubblici/di uso pubblico è pari ad almeno 3 mq per abitante teorico insediabile (considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante);
- per le *funzioni commerciali, terziarie ed alberghiere*, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici/di uso pubblico;
- per la *grande struttura di vendita - GSV*, la dotazione minima è pari ad almeno il 200% della SIp ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi pubblici/di uso pubblico;
- per l'*Arena*, la dotazione minima è pari al 50% della SIp, integralmente destinata a parcheggi pubblici/di uso pubblico; la dotazione in tal modo determinata assolve anche alle disposizioni di merito dettate dalle norme CONI per l'impiantistica sportiva.

In alternativa alla cessione al Comune delle aree ed attrezzature, è previsto che le stesse rimangano di proprietà del soggetto proponente, purché vengano asservite all'uso pubblico.

La Convenzione dell'AdP, nonché l'apposito Regolamento di gestione concordato con l'Amministrazione comunale, provvederanno a disciplinare l'uso pubblico delle diverse attrezzature previste dal progetto.

Resta espressamente inteso che, nel rispetto del dimensionamento complessivo definito sull'*all. H-var* richiamato, saranno ammesse - in sede di progettazione esecutiva - modifiche alla disposizione ed alla conformazione planimetrica, nonché all'organizzazione compositiva, delle aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 13 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Sono parcheggi pertinenziali i posti auto privati o le autorimesse private, nonché i relativi corselli di distribuzione, destinati in modo durevole al servizio di un'unità immobiliare principale.

I parcheggi pertinenziali richiesti per tutti gli interventi di nuova costruzione, in coerenza con le disposizioni di cui alla L 122/89, sono determinati nella misura di 1 mq ogni 10 mc per le funzioni residenziali e nella misura di 0,33 mq/mq di SIp per tutte le altre funzioni presenti nell'AdP.

I parcheggi pertinenziali, ed i relativi corselli di distribuzione, realizzati ai piani interrati sono esclusi dal computo della Superficie lorda di pavimento di AdP, come quantificata al precedente art. 3.

Art. 14 PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE AREE PERTINENZIALI E PER INFRASTRUTTURE

Nello sviluppo esecutivo dei progetti va perseguita la qualità architettonica degli edifici, degli spazi di relazione ed infrastrutture pubblici, di uso pubblico e privati, nell'obiettivo di conseguire un risultato finale omogeneo ed unitario.

Nei nuovi interventi edilizi particolare attenzione dovrà essere prestata al contenimento del consumo energetico, attraverso l'uso di sistemi di risparmio passivo e la previsione di isolanti ad alta capacità.

Dovrà essere garantita la qualità dell'aria in spazi confinati attraverso un'adeguata protezione dal Radon e l'aerazione corretta dei locali.

Dovranno essere garantiti i requisiti igrotermici, attraverso la corretta impermeabilizzazione delle pareti e dei solai controterra, ed il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

I materiali e le tecniche di costruzione dovranno garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti, ai sensi della normativa vigente; in sede di presentazione dei progetti esecutivi dei fabbricati verranno predisposte specifiche Relazioni d'impatto acustico e sul rispetto dei requisiti acustici degli ambienti.

Particolare attenzione sarà posta allo studio del verde di comparto, il cui progetto esecutivo dovrà essere redatto a cura di professionista allo scopo abilitato. A tal riguardo, in termini di principio, sarà necessario adottare dei criteri di piantumazione di essenze ad alto fusto od arbustive coerenti con il patrimonio botanico autoctono, al fine di perseguire una sistemazione a verde unitaria e coerente.

Art. 15 OTTEMPERANZA ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE

Per quanto non espressamente previsto, e non in contrasto, con le presenti Norme, si fa riferimento alla legislazione nazionale e regionale di settore, nonché al PGT ed al Regolamento edilizio vigenti in sede di presentazione/rilascio del titolo edilizio.