

"REDONA CENTRO - VARIANTE"

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via A. Berlese e la via Papa Leone XIII, in variante al P.I.I. REDONA CENTRO 2"



ARCHITETTURA E URBANISTICA

T+T ARCHITETTI
Arch. Pippo Traversi



via Locatelli, 23 - Bergamo
tel. 035 222436
studio@traversietraversi.it

OPERE DI URBANIZZAZIONE

STUDIO ARRIGONI
Ing. Davide Arrigoni



via Borgo Palazzo 116/b - 24125 Bergamo
tel. 035 225519
davide@studioarrigoni.net

COMMITTENTE

Vallalta s.r.l.

VALLALTA S.R.L.
Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO
Tel. 035-759111
C.F.-P.IVA - Reg. Impr. BG n. 02051010169
Numero REA: BG/259117

Piazza Giacomo Matteotti n.20 - Bergamo

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Legge Regionale 12/2005

PROPOSTA DEFINITIVA

PROGETTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

protocollo
M.15.05

data
04.07.2016

scala

tavola

A2

AGGIORNAMENTI

	data	orientamento
1 INTEGRAZIONE n.2	11/10/2016	
2 INTEGRAZIONE n.3	29/11/2016	
3 INTEGRAZIONE n.4	22/12/2016	
4 INTEGRAZIONE n.6	16/05/2017	

REDONA
SRL

Marcus Brulin

via Marconi 123/c 24040 Ranica (BG)
Tel. 035 347060 | Fax 035 4124013
info@redona.it - redona@legalmail.it

VARIANTE AL P.I.I. “REDONA CENTRO 2”

Progetto urbano di recupero e sistemazione del comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via Berlese e la via papa Leone XIII

PROGRAMMA INTEGRATO di INTERVENTO – L.R. 12/2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art.1** *Norma generale*
- Art.2** *Elementi prescrittivi e parametri d'intervento del Programma Integrato*
- Art.3** *Destinazioni d'uso*
- Art.4** *Modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005*
- Art.5** *Superfici lorde di pavimento, volumi, altezze e distanze*
- Art.6** *Spazi per la sosta*
- Art.7** *Logge, balconi, aggetti sul suolo privato e pubblico*
- Art.8** *Ultimi piani degli edifici, coperture, lastrici solari, volumi tecnici*
- Art.9** *Locali interrati, uscite di sicurezza, aerazione autorimesse*
- Art.10** *Aree scoperte, pergolati, dehors*
- Art.11** *Suddivisione dei fabbricati e dei lotti*
- Art.12** *Manufatti provvisori e usi impropri dell'area*
- Art.13** *Superficie permeabile*
- Art.14** *Recinzioni, accessi carrali e pedonali*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Norma generale

Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Redona Centro - Variante", relativo al comparto produttivo situato nel centro del quartiere di Redona, tra la via Berlese e la via papa Leone XIII, in variante al P.I.I. "Redona Centro 2", approvato in data 21 aprile 2008 e convenzionato in data 20 aprile 2009.

Gli interventi previsti dal Programma Integrato dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione urbanistica, della disciplina specifica dettata dalle presenti Norme Tecniche e delle previsioni urbanistico-edilizie fissate nelle tavole allegate alla variante al P.I.I. "C2 - Progetto planivolumetrico" e "C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico" del Programma Integrato; gli altri elaborati del P.I.I. hanno valore indicativo. In caso di contrasto fra gli elaborati del Programma Integrato prevalgono, nell'ordine, la convenzione urbanistica, la tavola allegata alla variante al P.I.I. "C2 - Progetto planivolumetrico", le presenti Norme Tecniche e la tavola allegata alla variante al P.I.I. "C3 - Aree private, aree da cedere ed aree da asservire all'uso pubblico".

Per quanto non previsto dalle clausole della convenzione urbanistica, integrate dalle N.T.A. e dagli elaborati di progetto sopra richiamati, si applicano le normative vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e/o altri titoli abilitativi edilizi.

Art.2 Elementi prescrittivi e parametri d'intervento del Programma Integrato

Gli elementi prescrittivi e non modificabili del Programma Integrato sono costituiti dai seguenti parametri essenziali:

- Volume/Superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra degli interventi di nuova edificazione privata, così come definiti all'art. 4, comma 1, della convenzione urbanistica;
- Altezze massime degli edifici, come stabilite per ciascuno dei lotti individuati nella tavola "C2 - Progetto planivolumetrico".
- Superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste entro il perimetro del Programma Integrato, non inferiore a mq. 8.327,55.

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti dal Programma Integrato sono riportate nel successivo art. 3, nel quale sono anche definiti i limiti entro i quali le destinazioni stesse possono essere modificate.

Nell'esecuzione del Piano di Recupero non trovano applicazione i parametri delle Norme del Piano delle Regole del PGT, relativi alla Superficie fondiaria (F), alla Superficie coperta (SC), all'Indice di edificabilità (Ef), all'Indice di permeabilità (Ip), al Rapporto di copertura (RC), alla Densità arborea e arbustiva (Da e Dar).

Art.3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici previsti all'interno del Programma Integrato sono stabilite come segue:

- *Residenza libera*, per una volumetria di mc 34.500;
- *Residenza convenzionata*, per una volumetria di mc 2.500;
- *Attività terziarie, direzionali e commerciali*, per una superficie lorda di pavimento di mq 1.000,00, precisandosi che in esse sono comprese le funzioni del terziario degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, con s.v. fino a mq 1.500.

Ferma restando la superficie lorda di pavimento destinata alla *residenza convenzionata*, è sempre consentito modificare le destinazioni d'uso previste dal Programma Integrato nei limiti di seguito indicati:

- trasferire alla *residenza libera* una parte non superiore a mq 500 della superficie lorda di pavimento (pari a 1.500 mc) prevista per le funzioni terziarie, direzionali e commerciali sopraindicate;
- trasferire una parte della superficie lorda di pavimento destinata a *residenza libera*, fino ad un massimo di mq 1.000 (pari a mc 3.000), alle funzioni terziarie, direzionali e commerciali sopraindicate, fino a raggiungere una s.l.p. totale per tali destinazioni non superiore a mq. 2.000, previo adeguamento, se necessario, della dotazione di standard urbanistici quantificati e riportati nelle tavola "C2 – Progetto Planivolumetrico", come previsto all'art. 6, secondo comma della convenzione urbanistica;

E' inoltre sempre ammesso, all'interno della superficie lorda di pavimento complessiva a destinazione privata, la realizzazione di servizi a scala locale, così come declinati dal vigente *Piano dei Servizi*.

Art.4 Modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005

Le modifiche ai parametri essenziali e non modificabili di cui al primo comma del precedente art. 2 sono approvate con la procedura di variante al Programma Integrato.

Fermi restando detti parametri essenziali, è consentito apportare alle previsioni del P.I.I., in fase di esecuzione, le modifiche di cui all'art. 14, comma 12, L.R. 12/2005 fra le quali rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la diversa conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici; le modifiche delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi) e delle adiacenti aree di standard urbanistico; le modifiche dei capisaldi altimetrici degli edifici; le varianti esecutive delle opere di urbanizzazione e/o di standard qualitativo e dei lotti di intervento; le variazioni delle destinazioni d'uso e dei parametri edilizi e/o urbanistici consentite dalle presenti Norme Tecniche, nonché in generale le modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Art.5 Superfici lorde di pavimento, volumi, altezze e distanze

Le volumetrie e le superfici lorde di pavimento dei nuovi edifici sono computate come stabilito dalle Norme del Piano delle Regole e dalla normativa edilizia vigente.

Le superfici lorde di pavimento dei nuovi edifici riportate nella tavola "C2 - Progetto planivolumetrico" sono semplicemente indicative; la s.l.p. effettiva di ciascun edificio sarà quella risultante dal progetto definitivo e dal corrispondente titolo abilitativo edilizio.

Ferme restando le altezze degli edifici, definite nella variante al P.I.I per ciascun corpo in numero di piani e in metri, l'altezza dei relativi fronti è computata con riferimento ai capisaldi altimetrici (quote di spiccato) stabiliti per ciascun edificio e/o anche per ciascun fronte di edificio nella tavola "C2 - "Progetto planivolumetrico".

Nei progetti presentati per i titoli abilitativi edilizi le quote dei capisaldi altimetrici potranno essere aumentate di cm. 50 ovvero diminuite di cm. 80.

Il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi) definisce anche il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà, alle strade pubbliche e ai perimetri delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Tra gli edifici realizzati all'interno del Programma Integrato si applicano le distanze minime previste dal codice civile, nonché la distanza minima di m. 10,00 (metri dieci) fra pareti che siano ambedue finestrate, limitatamente al tratto in cui le stesse si fronteggiano.

I nuovi fabbricati dovranno osservare, rispetto ai fabbricati esistenti esterni al Programma Integrato una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Nelle posizioni specificate nella tavola "C2 - Progetto planivolumetrico" è peraltro prevista e ammessa l'edificazione in aderenza al confine di proprietà, secondo i termini e nei limiti stabiliti nell'apposita convenzione con il confinante.

Art.6 Spazi per la sosta

Gli edifici del Programma Integrato saranno dotati degli spazi privati per il parcheggio dei veicoli, in misura non inferiore alla dotazione prevista dalla legge 122/1989.

Le autorimesse sono escluse nel computo della superficie lorda di pavimento, anche se eccedenti la quota di cui all'art.8.2.1 delle Norme del Piano delle Regole.

Gli spazi dei parcheggi privati possono essere ricavati sia nelle aree di pertinenza degli edifici e nel sottosuolo degli stessi, sia nel sottosuolo delle aree che il Programma Integrato assoggetta all'uso pubblico.

La superficie e la sistemazione degli spazi di sosta privati, così come il numero delle autorimesse e 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.

Le sistemazioni e regolamentazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico saranno puntualmente definite in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione del Programma Integrato d'Intervento.

Art.7 Logge, balconi, aggetti sul suolo privato e pubblico

Negli edifici del Programma Integrato è consentito realizzare, senza limiti di sporto, logge e balconi aperti e/o chiusi, anche se collegati fra loro su diversi piani, nonché corpi aggettanti quali pensiline, gronde, elementi decorativi e simili. Detti corpi non concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume degli edifici e non rilevano agli effetti delle distanze fra i fabbricati interni al Programma Integrato.

Art.8 Ultimi piani degli edifici, coperture, lastrici solari, volumi tecnici

Negli edifici previsti dal Programma Integrato, i piani posti al livello più alto dovranno avere una superficie lorda di pavimento non superiore all'80% della superficie del piano sottostante.

Detti piani possono essere realizzati sia con copertura piana, con arretramenti del fronte anche limitati una sola porzione del perimetro del fabbricato, sia con copertura a due o più falde inclinate, anche con profilo mistilineo, rispettando i seguenti limiti:

- Altezza ponderale media interna di m. 3,50;
- Altezza massima del colmo all'intradosso di m. 5,00, anche nel caso di formazione dei timpani sui lati lunghi dell'edificio;
- Pendenza massima dei piani inclinati di raccordo di 45°.

Sulle coperture degli edifici è consentita la realizzazione di lastrici solari, anche sistemati a giardino pensile, con i relativi manufatti e le scale di accesso ai lastrici stessi.

In tutti gli edifici, gli elementi emergenti dalle coperture (manufatti degli eventuali lastrici solari, volumi tecnici, camini e sfiati, prese d'aria, antenne e simili) dovranno essere integrati nell'architettura degli edifici e studiati in modo da limitarne l'impatto visivo.

Art.9 Locali interrati, uscite di sicurezza, aerazione parcheggi

Nel sottosuolo delle aree di pertinenza degli edifici e delle aree assoggettate all'uso pubblico è consentita, oltre ai parcheggi privati di cui al precedente art. 6, anche la realizzazione di altri locali accessori e/o di servizio (cantinati, magazzini, archivi, locali pluriuso, centrali impiantistiche, ecc.), senza concorrere alla formazione del volume e della superficie lorda di pavimento. Le aperture di aerazione delle autorimesse interrate saranno posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dalle finestre soprastanti e limitando le interferenze con i percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico, fatte comunque salve le inderogabili esigenze di aerazione antincendio e la razionalità delle soluzioni costruttive.

Ove possibile, la vista delle aperture stesse sarà mascherata nel verde; le aperture eventualmente inserite nei percorsi pedonali saranno dotati di griglie antitacco.

E' altresì consentita la realizzazione delle uscite di sicurezza, delle vie di fuga, dei percorsi protetti e di ogni altra opera inerente la sicurezza dell'edificio e delle autorimesse, richiesta dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco ai sensi delle normative in materia di prevenzione incendi e sicurezza.

Art.10 Aree scoperte, pergolati, dehors

Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere opportunamente sistemate a verde e a spazi pavimentati, con facoltà di installarvi arredi fissi e impianti tecnologici all'aperto, purché coordinati con l'architettura degli edifici.

E' altresì consentito realizzarvi pergolati e gazebo, senza computarli nella superficie lorda di pavimento edificabile, a condizione che tali strutture risultino libere almeno su due lati e abbiano superficie in pianta non superiore a mq. 30.

L'installazione di dehors a supporto dell'attività dei pubblici esercizi è consentita nelle aree pedonali assoggettate all'uso pubblico. Nelle aree cedute al Comune tali strutture saranno realizzate secondo i Regolamenti Comunali in materia.

Art.11 Suddivisione dei fabbricati e dei lotti

L'eventuale suddivisione dell'intervento in lotti non potrà comportare il superamento dei parametri edilizi fissati per l'intero Programma Integrato, fatte salve le modifiche delle destinazioni d'uso consentite dal precedente art. 3.

Nel caso di suddivisione dell'intervento in lotti, è consentita l'edificazione sul confine del lotto, a condizione che non si formino frontespizi destinati a rimanere ciechi.

In caso di suddivisione, fra gli edifici posti all'interno del Programma Integrato, ma ricadenti in lotti diversi, si applicano le distanze stabilite al precedente art. 5.

Art.12 Manufatti provvisori e usi impropri dell'area

Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo, l'accatastamento disordinato di materiale all'aperto, lo stazionamento di veicoli di qualsiasi tipo a fini di smantellamento, e comunque ogni utilizzo delle aree comprese nel Programma Integrato d'Intervento che contrasti con l'ordine e con il decoro urbano. Il divieto si applica per tutto il periodo di validità del P.I.I., anche nel caso di attuazione parziale o per fasi dello stesso.

Art.13 Superficie permeabile

La superficie permeabile da ricavare all'interno del Programma Integrato, calcolata con riferimento all'intero perimetro dello stesso P.I.I. , è stabilita in mq. 5.300,00.

Ai fini del rispetto di tale requisito, sono considerate permeabili tutte le superfici che garantiscano l'assorbimento di cui all'art.8.1.4 delle *Norme PROb del Piano delle Regole* (prati, sterrati, prati armati, pavimentazioni filtranti tipo idro-drain, e simili).

Art.14 Recinzioni, accessi carrali e pedonali

Le recinzioni lungo le strade, i parcheggi, le aree pubbliche e di uso pubblico saranno costituite da cancellate in ferro di altezza complessiva non superiore a m. 1,80 e dovranno essere preventivamente autorizzate sulla base di progetti che ne assicurino la coerenza del disegno con riferimento all'intero intervento.

Sul confine con l'Oratorio della Parrocchia di Redona la recinzione sarà invece costituita da muri ciechi, in parte sovrastati da barriere trasparenti con funzione di protezione acustica.

Sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico è consentito aprire accessi ai costruendi edifici, sia pedonali sia, ove previsto, carrali. Gli accessi carrali riportati negli elaborati di progetto sono indicativi sia nel numero sia nella posizione.