

# VIA SUARDI

Recupero urbano dell'area della ex caserma "LI GOBBI" in via Suardi , Bergamo  
Attuazione della UMI 1, ambito AT\_e/i/s5 del PGT  
"ex Amac - ex caserma Li Gobbi - Vigili del fuoco"

tavola

# A2

PIANO ATTUATIVO

**INTEGRAZIONE 6 - 12.12.2013**

protocollo n.  
cp. 291

scala

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornamenti  
1 18.07.2012

data  
24.05.2012

progettisti  
arch. Pippo Traversi

committente  
WORLD BUILDING S.P.A.

2 06.08.2012

orientamento

3 12.10.2012

4 21.01.2013

5 05.07.2013

6 05.11.2013

7 12.12.2013

8

collaboratori:

arch. Gianluigi Facchini

Pippo Traversi Ferdinando Traversi architetti associati

Bergamo - via Locatelli, 23 - tel. 035-222436, fax 035-235045

Albino - via G. Marconi n.2/2

## **"VIA SUARDI"**

*Progetto urbano di recupero e sistemazione dell'area della ex caserma "Li Gobbi", compresa fra le vie Suardi, Giovanni da Campione e Amadeo, corrispondente all'UMI 1 dell'Ambito di trasformazione At\_e/i/s51 del PGT*

### **Proposta Definitiva di PIANO ATTUATIVO - Legge Regionale 12/2005**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

**Art.1 Norma generale**

**Art.2 Elementi prescrittivi e modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005**

**Art.3 Parametri urbanistici ed edilizi**

**Art.4 Superfici lorde di pavimento, volumi, altezze e distanze**

**Art.5 Destinazioni d'uso**

**Art.6 Spazi per la sosta**

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

**Art.8 Coperture, lastrici solari, sottotetti, volumi tecnici**

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

**Art.10 Aree scoperte, pergolati, dehors**

**Art.11 Suddivisione dei fabbricati e dei lotti**

**Art.12 Spazi pubblici e di uso pubblico**

**Art.13 Manufatti provvisori e usi impropri dell'area**

**Art.14 Superficie permeabile**

**Art.15 Recinzioni ed accessi carrali e pedonali**

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **Art.1 Norma generale**

Le presenti Norme di Attuazione disciplinano la realizzazione del Piano Attuativo relativo alla UMI 1 dell'ambito di Trasformazione "At\_e/i/s51- ex Caserma Li Gobbi-ex AMAC-Vigili del Fuoco".

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione urbanistica e delle previsioni contenute negli elaborati grafici e documentali che costituiscono il Piano Attuativo.

Le presenti Norme di Attuazione integrano le normative comunali inerenti gli stessi argomenti, fermo restando il rispetto delle norme generali dettate dalla legislazione regionale e statale.

Per quanto non previsto dai sopraindicati documenti del Piano Attuativo e dalle presenti Norme di Attuazione, si applicano le normative vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, Denunce di Inizio Attività e/o altri titoli abilitativi edilizi.

### **Art.2 Elementi prescrittivi e modificazioni ex art. 14, comma 12, L.R. 12/2005**

Le previsioni del PA devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda i seguenti parametri:

- la superficie lorda di pavimento massima pari a mq. 6.365;
- l'altezza massima degli edifici pari a n.7 piani come indicato nella tavola C2 – "Progetto planivolumetrico";
- La superficie coperta massima pari al 30% della superficie territoriale, corrispondente a mq 1.698,30
- La superficie permeabile minima della UMI pari al 16% della superficie territoriale corrispondente a mq.901,40;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste entro il perimetro del Piano Attuativo;

- le destinazioni d'uso nei limiti minimi e massimi stabilito nel successivo art. 5.

Le modifiche ai parametri essenziali di cui sopra sono approvate con la procedura di variante al Piano Attuativo.

Non necessitano invece di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo stesso, ma si attuano attraverso le normali procedure del Permesso di Costruire, le modificazioni di cui all'art. 14, comma 12, della legge regionale 12/2005 e s.m.i., ivi compresi gli adattamenti esecutivi del Piano Attuativo, quali ad esempio: la tipologia, il numero e la sagoma degli edifici; le variazioni di destinazioni d'uso e di parametri edilizi e/o urbanistici consentite dalle presenti Norme; le modifiche delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi); le traslazioni di superfici a standard urbanistici; le specificazioni esecutive delle opere di urbanizzazione.

### **Art.3 Parametri urbanistici ed edilizi**

Le edificazioni previste dal Piano Attuativo dovranno rispettare i parametri urbanistici ed edilizi riportati nella tavola C2 "Progetto planivolumetrico", come definiti all'art. 8 delle Norme PROb del Piano delle Regole del PGT, fatte salve le precisazioni riportate nelle presenti Norme di Attuazione.

### **Art.4 Superfici lorde di pavimento, volumi, altezze e distanze**

Le superfici lorde di pavimento dei nuovi edifici sono computate come stabilito dall'art.8.2.1 delle Norme PROb del Piano delle Regole.

Il volume degli edifici di progetto, calcolato secondo l'art. 8.2.6 delle Norme PROb del Piano delle Regole e del Regolamento Edilizio, dovrà complessivamente risultare non superiore a mc 21.071, corrispondente al volume degli edifici preesistenti.

Il computo delle altezze avviene con riferimento ai capisaldi altimetrici (quote di spiccat) riportati nella tavola C2 "Progetto planivolumetrico e destinazioni d'uso delle aree" per il corpo A e il corpo B di progetto.

Gli edifici di progetto non potranno avere più di sette piani fuori terra e l'altezza dei relativi fronti, sarà misurata ai sensi dell'art. 8.2.3, lettera b) delle Norme PROb del Piano delle Regole.

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.

I nuovi fabbricati dovranno osservare, rispetto ai fabbricati esistenti esterni al Piano Attuativo, una distanza minima pari all'altezza della fronte fabbricato più alto, misurata ai sensi dell'art. 73 del *Regolamento Edilizio*, e ciò anche nel caso che fra i fabbricati contrapposti siano interposte strade pubbliche.

Tra gli edifici realizzati all'interno del Piano Attuativo si applicano la distanza 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 si fronteggiano.

#### **Art.5 Destinazioni d'uso**

Nei fabbricati di nuova costruzione previsti dal Piano Attuativo sono ammesse tutte le destinazioni principali consentite per l'UMI 1 nella Scheda progetto dell'Ambito di trasformazione "*At\_e/i/s51- ex Caserma Li Gobbi-ex AMAC-Vigili del Fuoco*" del P.G.T.

Le destinazioni d'uso principali ammesse nei fabbricati del Piano Attuativo sono stabilite, per tipologia e superficie lorda di pavimento, dall'art. 2 della convenzione del Piano Attuativo, precisandosi peraltro quanto segue:

- all'interno della s.l.p. stabilita per la residenza, sono consentite tutte declinazioni funzionali previste dall'art. 15.1 delle *Norme PROb del Piano delle Regole*, ferma restando la quota di residenza sociale e/o temporanea fissata dalla convenzione del P.A.;
- all'interno della s.l.p. stabilita per le attività commerciali e terziarie, sono ammesse tutte le funzioni *Ta-terziario per attività* e le funzioni *Tr-terziario ricettivo*, limitatamente alle attività, *Tr2a-Tr2b-Tr2c*, e la funzione *C1-esercizi di vicinato*.

Sono inoltre consentite le modifiche di destinazione d'uso riportate di seguito:

- trasferire da *residenza libera Ra* alle funzioni terziarie sopraindicate una superficie lorda di pavimento non superiore al 20% (venti per cento) della s.l.p. complessiva del Piano Attuativo;

- trasferire dalle funzioni terziarie sopraindicate a *residenza libera Ra* una superficie lorda di pavimento non superiore al 5% (cinqueper cento) della s.l.p. complessiva del Piano Attuativo.

#### **Art.6 Spazi per la sosta**

È consentita la realizzazione di autorimesse e posti macchina privati nel sottosuolo degli edifici e delle aree assoggettate all'uso pubblico,

Gli edifici privati del Piano Attuativo saranno dotati degli spazi destinati alla sosta dei veicoli, in misura non superiore al limite di superficie cui all'art. 23.4 delle *Norme PROb* del *Piano delle Regole* del *PGT*, ma in ogni caso non inferiore a quanto previsto dalla legge 122/1989.

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 dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, in superficie e interrati saranno puntualmente definite in sede di progettazione definitiva.

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

Logge e balconi, nonché corpi aggettanti quali pensiline, gronde, elementi decorativi e simili, potranno essere realizzati nel rispetto dei disposti dei Regolamenti Comunali purché integrate nell'architettura dell'edificio.

#### **Art.8 Coperture, lastrici solari, sottotetti, volumi tecnici**

Le coperture degli edifici potranno essere piane, a falde inclinate, con profilo curvo o misto, nel rispetto della conformazione geometrica definita dall'art. 75 del *Regolamento Edilizio*.

E' consentita la realizzazione di lastrici solari, anche sistemati a giardino pensile, purché progettati in modo che si integrino nell'architettura dell'edificio.

Negli edifici da realizzare nel Piano Attuativo è sempre ammessa la realizzazione dei sottotetti non abitabili di cui all'art. 80 del *Regolamento Edilizio*.

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

Nelle sottosuolo delle aree di pertinenza degli edifici e sotto le aree assoggettate all'uso pubblico è consentita la realizzazione di autorimesse e di altri locali accessori (cantinati, magazzini, archivi, locali pluriuso, centrali impiantistiche, ecc.).

Le aperture di aerazione delle autorimesse interrate, private, saranno posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dalle finestre 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 dotate di griglie antitacco.

**Art.10 Aree scoperte, pergolati, dehors**

Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde o a cortile pavimentato.

E' consentita l'installazione di dehors a supporto dell'attività dei pubblici esercizi, nel rispetto dei Regolamento Comunali salvo rilascio dei relativi permessi

**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 Piano Attuativo. Fatte salve le modificazioni delle destinazioni d'uso consentite dal precedente articolo,

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 Piano Attuativo, ma ricadenti in lotti diversi, si applicano le distanze stabilite al precedente art. 4.

**Art.12 Spazi pubblici e di uso pubblico**

All'interno del perimetro del Piano Attuativo sono individuati gli spazi pubblici e di uso pubblico destinati a piazza, a parcheggio e a percorsi ciclo-pedonali, corrispondenti agli standards urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

La quantità di aree a standard individuate nella tavola *D2 “ Progetto planivolumetrico e destinazioni d'uso delle aree”* è dimensionata in relazione alle previsioni insediative e di destinazione d'uso riportate nei *Dati Tecnici* della tavola medesima.

Le previsioni richiamate sono presuntive e pertanto, qualora l'insieme delle destinazioni d'uso insediate dovessero richiedere una dotazione di aree per standards urbanistici (calcolata secondo la normativa regionale e le vigenti disposizioni comunali in materia) che risulti maggiore rispetto alle aree già reperite nel Piano Attuativo, saranno individuati gli ulteriori spazi richiesti in sito, ovvero si valuterà la monetizzazione della quantità eccedente.

La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici sarà quella risultante dai progetti definitivi di tali spazi, così come saranno approvati dal Comune di Bergamo.

#### ***Art.13 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 Piano Attuativo che contrasti con l'ordine e con il decoro urbano.

Il divieto si applica per tutto il periodo di validità del Piano Attuativo, anche nel caso di attuazione parziale o per fasi dello stesso.

#### ***Art.14 Superficie permeabile***

La superficie permeabile da ricavare all'interno del Piano Attuativo, calcolata nell'elaborato allegato *M – Ripartizione superficie drenante* con riferimento all'intero Ambito di trasformazione *At\_i/e/s 51*, deve risultare non inferiore a mq. 901,40.

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.15 Recinzioni ed accessi carrali e pedonali***

Eventuali recinzioni lungo strade, parcheggi, aree pedonali e piazza dovranno essere preventivamente autorizzate sulla base di un unico progetto-tipo per l'intero complesso.

E' consentito aprire, sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico, accessi pedonali ai costruendi edifici nonché accessi carrali, ove previsto.