



CASSA
DEPOSITI
E PRESTITI



Azienda Ospedaliera
Papa Giovanni XXIII
Bergamo

REGIONE LOMBARDIA
COMUNE DI BERGAMO
PROVINCIA DI BERGAMO
AZIENDA OSPEDALIERA PAPA GIOVANNI XXIII
CASSA DEPOSITI E PRESTITI INVESTIMENTI SGR SPA
GUARDIA DI FINANZA
AGENZIA DEL DEMANIO

V ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA COSTRUZIONE
DEL NUOVO OSPEDALE DI BERGAMO IN LOCALITA' TRUCCA E PER LA
REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI CONNESSI

AMBITO EX OSPEDALE - LARGO BAROZZI

C

allegato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

PROGETTISTA:

ARCH. PIETRO VALICENTI

COLLABORATORI:

ARCH. MARIAGIULIA BERTALI

ARCH. FRANCESCA GOTTI

CONSULENTI VAS-VIA:

STUDIO ASSOCIATO PERCORSI SOSTENIBILI di

ARCH. SARA LODRINI

ARCH. STEFANIA ANGHINELLI

COMUNE DI BERGAMO

PROGETTO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA CON

ARCH. GIORGIO CAVAGNIS

ARCH. GIANLUCA DELLA MEA

DOTT. CLAUDIO COPPOLA

ARCH. SILVIA PERGAMI

ARCH.PAES. PAOLA INNOCENTI

The logo consists of a light green, irregular shape with a pointed left side and a jagged right edge. The letters 'NTA' are printed in a bold, dark grey, sans-serif font in the center of the shape.

NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1–
CONTENUTI DELLA VARIAZIONE
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA
PER IL NUOVO OSPEDALE DI
BERGAMO RIQUALIFICAZIONE E
RICONVERSIONE FUNZIONALE
DELLA SEDE SORICA DEGLI
OSPEDALI RIUNITI DI BERGAMO V
ATTO INTEGRATIVO

ART. 2 –
TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE
DEGLI INTERVENTI RISPETTO DELLA
NORMATIVA URBANISTICA

ART. 3 –
DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI
E DELLE AREE

ART. 4 –
TIPOLOGIA DI INTERVENTO EDILIZIO-
URBANISTICO

ART. 5 –
ALTEZZE, DISTANZE, SUPERFICI
LORDE DI PAVIMENTO E QUOTE DI
SPICCATO

ART. 6 –
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E
VOLUMETRIA EDIFICABILE

ART. 7 –
PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E
DELLE AREE PERTINENZIALI

ART. 8 –
PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

ART. 9 –
AREE E SERVIZI AD PUBBLICO, AREE
DI SOSTA INTERNE AL COMPARTO

ART. 10 –
NORME FINALI E OTTEMPERANZA
AGLI STUMENTI URBANISTICI
VIGENTI

ART. 1 - CONTENUTI DELLA VARIAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER IL NUOVO OSPEDALE DI BERGAMO RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLA SEDE STORICA DEGLI OSPEDALI RIUNITI DI BERGAMO V ATTO INTEGRATIVO

Il progetto di Masterplan delinea i principi e le regole attraverso le quali verranno sviluppati i progetti di dettaglio delle singole Unità Minime di Intervento e indica i tempi e le modalità dei processi attuativi con particolare riferimento alle prestazioni pubbliche.

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

Il Masterplan individua quattro ambiti di intervento attivabili autonomamente in fasi temporali diverse, all'interno dell'unitarietà complessiva da esso delineata.

Sono da considerarsi indispensabili, per la composizione urbana del progetto unitario d'intervento, i seguenti elementi, nel rispetto dei criteri di insediabilità enunciati nel testo di Accordo:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso una ri-funzionalizzazione dei padiglioni esistenti e la demolizione dei volumi in superfetazione aggiunti nel corso degli anni all'impianto originario del Marcovigi e il recupero quindi dell'impianto originario,
- la riduzione al minimo del consumo di suolo e l'incremento della capacità drenante del comparto attraverso un incremento del verde,
- il mantenimento del rapporto di complementarietà della nuova sede della Guardia di Finanza con il quartiere,
- la dotazione, da parte del riuso di funzioni pubbliche in cessione e funzioni sportive con uso convenzionato quali la pista di atletica, e il centro sportivo palestra-piscina coperta,
- l'individuazione degli ambiti e delle relative destinazioni funzionali nel rispetto della struttura insediativa prevista dal Masterplan;
- la connessione ciclopedonale del quartiere Santa Lucia e Loreto attraverso due distinti tracciati a est e a ovest del comparto,
- la connessione del sistema del verde che attraverso la pedonalizzazione della via Grataroli mette in relazione l'area dell'ex Campo di Marte con l'area verde delle piscine Italcementi,

- la riqualificazione del sistema viario e pedonale costituito da Largo Barozzi, via Statuto, area tra la via XXIV Maggio e la via IV Novembre da realizzarsi attraverso la definizione di una unitarietà tipologica di materiali e di identità riconoscibile dello spazio aperto usando una grammatica coerente;
- la coerenza complessiva dei collegamenti viabilistici e le localizzazioni delle aree a parcheggi;

I principi sopra enunciati trovano un approfondimento negli elaborati che accompagnano il V Atto integrativo dell'Accordo di Programma di seguito elencati:

ALLEGATO A	Relazione illustrativa
ALLEGATO B	Variante urbanistica agli atti dell'AdP e del PGT
ALLEGATO C	Norme tecniche di attuazione
ALLEGATO D	Identificazione del perimetro di AdP e delle proprietà catastali
ALLEGATO E	Progetto planivolumetrico
ALLEGATO F	Individuazione unità minime di intervento
ALLEGATO G	Prestazioni pubbliche attese
ALLEGATO H1	Rapporto ambientale
ALLEGATO H2	Sintesi non tecnica
ALLEGATO H3	Studio ambientale preliminare
ALLEGATO H3a	Studio ambientale - allegati preliminare
ALLEGATO H3b	Studio ambientale - Integrazioni preliminare
ALLEGATO I	Decreto motivato finale relativo alla procedura coordinata VAS, VIC e verifica assoggettabilità a VIA
ALLEGATO L	Cronoprogramma
ALLEGATO M	Piano finanziario
ALLEGATO N	Schemi atti unilaterali d'obbligo per attuazioni interventi convenzionati
ALLEGATO O	Aree in cessione ed asservimento

Gli elaborati di MASTERPLAN i contenuti del V Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, le presenti Norme Tecniche di Attuazione nonché la normativa di PGT vigente costituiscono l'apparato normativo attraverso il quale vengono regolamentati gli interventi.

ART. 2 – TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RISPETTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA

L'attuazione degli interventi previsti, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e delle opere di interesse pubblico individuate dal progetto all'allegato G - Prestazioni pubbliche attese - dovrà avvenire entro i termini e con le modalità stabilite nelle presenti norme e nel cronoprogramma allegato, nel rispetto della normativa urbanistica sotto riportata nonché dei decreti della Direzione Regionale Beni Culturali della Lombardia di vincolo edifici di interesse storico e artistico prot. n° 5110 del 11.04.2008 e vincolo paesaggistico sul complesso ospedaliero prot. n° 5111 del 11.04.2008.

In considerazione delle diverse modalità di attuazione sono previste 4 unità minime di intervento che comprendono sia gli edifici e le aree all'interno del comparto della Accademia della Guardia di Finanza che le aree e i servizi pubblici e asserviti all'uso pubblico esterne al comparto.

Le modalità di intervento delle UMI sono di seguito specificate:

- UMI 1 - Permesso di costruire convenzionato,
- UMI 2 - Permesso di costruire convenzionato,
- UMI 3 - Permesso di costruire convenzionato,
- UMI 4 - intervento diretto,

Il programma cronologico fissa temporalmente gli interventi armonizzando per fasi i tempi necessari al completamento delle opere private con il completamento delle opere pubbliche, con l'obiettivo di renderle fruibili nel minore arco temporale possibile.

ART. 3 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Le destinazioni d'uso sono di norma quelle indicate nell'allegato E - Progetto planivolumetrico. Relativamente alla UMI 3 le destinazioni previste sono definite nella scheda di variante AdP8.

Le destinazioni d'uso indicate negli elaborati di Masterplan in riferimento alla UMI 3 – comparto via XXIV Maggio - sono da considerarsi presuntive; nella fase di richiesta dei provvedimenti edilizi è pertanto consentito modificare il rapporto percentuale di tali destinazioni, sia aumentandole che diminuendole, sia trasferendole da un edificio all'altro, purché risulti sempre rispettata la destinazione d'uso prevalente a residenza.

ART. 4 – TIPOLOGIA DI INTERVENTO EDILIZIO-URBANISTICO

Gli interventi edilizi relativi degli edifici soggetti ristrutturazione Ri2 di tipo conservativo e Restauro dovranno tenere conto dei vincoli apposti dalla Direzione Regionale Beni Culturali della Lombardia.

Per gli edifici soggetti a Restauro gli interventi consentiti sono quelli definiti all'art. 27 comma 1 lettera c) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione Ri1 gli interventi consentiti sono quelli definiti all'art. 27 comma 1) lettera d) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per gli edifici soggetti a Ri2 gli interventi sui fronti esterni e sulle coperture dovranno essere di tipo conservativo per gli elementi murari e decorativi, mentre gli interni potranno essere sottoposti ristrutturazione funzionale all'adeguamento distributivo e impiantistico per la nuova destinazione d'uso insediata.

Pertanto saranno consentiti adeguamenti strutturali anche attraverso la sostituzione di elementi portanti, anche i serramenti esterni potranno essere sostituiti modificando il materiale ma mantenendo per quanto possibile il disegno originario.

Per l'edificio soggetto a demolizione con ricostruzione Dr le tipologie degli interventi previsti sono quelli specificati all'art. 10.1.7 delle norme del P.d.R.

Per tale intervento tuttavia si specifica che la demolizione avverrà contestualmente alla sistemazione dell'intera UMI 2, e nel sedime dell'edificio demolito il progetto planivolumetrico che verrà attuato prevede la realizzazione di parcheggi privati.

La capacità edificatoria che sviluppa l'intervento di Dr e che è specificata nell'allegato E - Progetto planivolumetrico - resterà quindi a disposizione di eventuali futuri ampliamenti che l'Accademia della Guardia di Finanza, un volta trasferita nella nuova sede, intendesse realizzare nei tempi indicati nel cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma.

Per gli edifici in demolizione va specificato che riguardano sia corpi di fabbrica il cui sedime verrà attrezzato a parcheggio o a verde sia corpi di fabbrica soggetti a ricostruzione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione DR sia interventi di nuova edificazione Ne che interventi di demolizione parziale di volumi in aderenza ritenuti non coerenti con il tessuto edilizio originario.

Per gli edifici di nuova edificazione Ne con s.l.p. definita la norma di riferimento è quella specificata all'art. 10.1.9 delle norme del P.d.R., con la precisazione che per tali interventi non sono previste schede tecniche come indicato al predetto art. 10.1.9 comma 4, ma i parametri edificatori sono quelli indicati nell'allegato E - Progetto planivolumetrico.

ART. 5 – ALTEZZE, DISTANZE, SUPERFICI LORDE DI PAVIMENTO E QUOTE DI SPICCATO

Il computo delle superfici lorde di pavimento avviene con riferimento alle modalità fissate dalle Norme del P.d.R. vigente all'atto della sottoscrizione del presente V Atto integrativo all'ADP.

Eventuali volumi tecnici posti anche fuori terra necessari al corretto funzionamento del comparto, nonché la tribuna coperta della pista di atletica compresi i volumi sottostanti non costituiscono S.L.P.

Si applicano, in ogni caso, le disposizioni sui requisiti passivi degli edifici e sul relativo calcolo delle dimensioni di muri e solai di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.i.

Il volume di progetto ai fini del calcolo degli standard e dei parametri urbanistici viene calcolato moltiplicando la s.l.p. di ogni singolo piano per l'altezza di ml. 3.00.

Il caposaldo per il calcolo della altezza massima è definito per ogni edificio soggetto a Ri1, Dr, Ne nelle tavole di piano; tale caposaldo riportato negli elaborati di Masterplan allegati potrà variare in più o in meno di cm. 50.

L'altezza massima è definita per ogni edificio esistente e di progetto ed è specificata nell'allegato E - Progetto planivolumetrico

Il perimetro dell'area di massimo inviluppo definisce anche il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà e ai perimetri della aree pubbliche e di uso pubblico.

La distanza minima tra pareti finestrate dei fabbricati all'interno del perimetro di Masterplan è fissata in ml. 10.00 indipendentemente dall'altezza degli edifici in ottemperanza all'art 103 comma 1/ bis della Legge Regionale 11.03.2005 n°

12.

I balconi e le logge non vengono considerati ai fini della distanza tra gli edifici, indipendentemente dalla loro profondità, essi costituiscono superficie coperta ma non vengono conteggiati nel calcolo della S.L.P.

All'interno del perimetro del Masterplan, la distanza minima degli edifici dai confini è fissata in ml. 5.00 indipendentemente dall'altezza degli edifici in oggetto e degli edifici confinanti, fatto salvo la distanza pari a ml. 10 da pareti finestrate.

ART. 6 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E VOLUMETRIA EDIFICABILE

Le prescrizioni e i parametri da osservare nelle nuove costruzioni o nella ristrutturazione degli edifici esistenti sono contenuti negli elaborati di Masterplan allegati e nella presente normativa di attuazione.

Le indicazioni ivi riportate devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- superficie lorda di pavimento edificabile fuori terra complessiva,
- altezze massime consentite in numero di piani e altezza dei fronti così come individuato nelle tavole allegate,
- superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico previste,

Sono invece indicative le misure delle s.l.p. presunte riportate negli elaborati di Masterplan allegati e nei dati planivolumetrici; dette superfici saranno determinate, sia agli effetti urbanistici sia agli effetti del calcolo del contributo di costruzione, sulla base dei progetti definitivi degli edifici oggetti di intervento.

Le modifiche ai sensi dell'art.6 comma 9, della L.R. 14.03.2003 n° 2 quali, ad esempio, la diversa conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici all'interno dei perimetri di massimo inviluppo, limitate traslazioni delle superfici per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, le varianti esecutive delle opere di urbanizzazione, nonché in generale le modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Masterplan, possono essere introdotte in fase esecutiva e approvate con le normali procedure di richieste per il permesso di costruire e, più in generale, nel

corso del procedimento di acquisizione del titolo edilizio.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE PERTINENZIALI

Nello sviluppo successivo dei progetti va perseguita la qualità architettonica degli edifici e degli spazi di relazione nell'obiettivo di conseguire un risultato finale il più possibile omogeneo e unitario.

Dovranno essere preferibilmente mantenuti gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici così come indicato nel progetto planivolumetrico al fine di pervenire a evidenti caratteri di compatibilità paesistica e sostenibilità ambientale.

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, preferibilmente gli alloggi dovranno essere a doppio affaccio.

Dovranno essere garantiti i requisiti igrotermici attraverso la corretta impermeabilizzazione delle pareti e dei solai controterra e 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 fase di presentazione dei progetti esecutivi verrà predisposta relazione di impatto acustico.

Il Masterplan disciplina inoltre la formazione degli spazi pubblici con particolare attenzione alla uniformità delle recinzioni alle aree pavimentate e allo studio del verde.

A tal riguardo è necessario adottare dei criteri di piantumazione di essenze ad alto fusto o essenze arbustive coerenti con il patrimonio botanico esistente al fine di perseguire una sistemazione a verde unitaria e coerente.

Non vi sono prescrizioni per le coperture, i materiali di facciata e il taglio delle aperture, i progetti dovranno seguire le indicazioni di piano per i soli aspetti quantitativi, e verranno valutati nella loro complessità.

ART. 8 – PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE, QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

Sono costituite da percorsi ciclopedonali, opere di regolamentazione del traffico veicolare e arredo urbano e a verde, sistemazione delle aree a verde attrezzato esistente, spazi per attrezzature collettive di quartiere, come meglio specificato specificate nell'allegato G - Prestazioni pubbliche attese -.

Riguardano ambiti di intervento posti sia all'interno del perimetro dell'Accordo di Programma che esterne ad esso e vengono regolamentati sia in cessione che in asservimento ad uso pubblico.

Tali opere saranno frutto di una attenta progettazione esecutiva in conformità alle indicazioni del progetto di Masterplan; in tale fase verranno anche verificati i costi effettivi con l'obiettivo di verificare il piano economico allegato al V Atto integrativo dell'AdP.

Sono altresì comprese le opere atte al ripristino della funzionalità idraulica della Roggia Curna all'interno del comparto.

Le opere sopra descritte costituiscono urbanizzazioni primarie e secondarie pertanto gli importi derivanti dai progetti esecutivi verranno scomputati dal pagamento del contributo di costruzione.

Va precisato che all'interno dell'area dell'ex Campo di Marte sono previste aree pavimentate atte ad collocare strutture provvisorie necessarie a manifestazioni temporanee o al presidio del parco.

I percorsi ciclopedonali posti a est e ovest del comparto della Accademia della Guardia di Finanza dovranno essere progettati sulla base delle indicazioni espresse nell'allegato A - Relazione illustrativa.

Particolare attenzione va posta alla qualità dei materiali e degli arredi, alla permeabilità visiva tra gli spazi pubblici e l'Accademia, attraverso la realizzazione di recinzione metallica con elementi verticali a disegno semplice che lascino la maggiore visibilità tra i comparti; si raccomanda inoltre la mitigazione con essenze arboree e arbustive delle murature esistenti di confine e l'alta qualità dell'illuminazione pubblica attraverso l'uso di corpi illuminanti a basso consumo quali LED.

ART. 9 – AREE E SERVIZI AD USO PUBBLICO, AREE DI SOSTA INTERNE AL COMPARTO

Il progetto di Masterplan individua le aree

pubbliche cedute o assoggettate ad uso pubblico destinate a percorsi ciclopedonali o piazze, in eccedenza delle superfici minime da reperire per standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Il calcolo delle aree a standard da cedere o da assoggettare ad uso pubblico da corrispondere sono indicate nell'allegato O - Aree in cessione ed asservimento -.

Le destinazioni d'uso dichiarate nel progetto di Masterplan e relative alla UMI 3 sono presuntive e pertanto, qualora l'insieme delle destinazioni insediate (ovvero successive trasformazioni delle medesime) dovessero richiedere una dotazione di aree per standard urbanistici, calcolata secondo al normativa Regionale le disposizioni Comunali in materia vigenti all'atto della sottoscrizione del V atto integrativo del ADP maggiore rispetto alle aree già reperite nel Masterplan, si procederà a monetizzare la quantità eccedente.

La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici e di uso pubblico sarà quella risultante dai progetti definitivi di tali spazi, così come saranno approvati dal Comune di Bergamo in ottemperanza alle al V Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, precisando comunque che tali indicazioni progettuali potranno subire, in sede esecutiva adattamenti e modifiche in relazione a motivate esigenze emerse in fase esecutiva.

Le aree di sosta e parcheggio all'interno del perimetro della Accademia della Guardia di Finanza sono identificate nell'allegato E - Progetto planivolumetrico

Lo schema di progetto prevede per la UMI 1 110 posti auto posti a piano seminterrato e rialzato, con accesso dalla via Statuto, mentre per la UMI 2 sono previsti 120 posti auto interrati con accesso dalla via XIV Maggio, e 470 in superficie con accessi sia da Largo Barozzi che da via XIV Maggio.

Per quanto riguarda la UMI 3 i parcheggi privati sono previsti ai piani interrati dei futuri interventi edilizi nella misura massima prevista all'art. 8.2.1 comma 3 del P.d.R. vigente all'atto della sottoscrizione del V atto integrativo del ADP.

E' inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico da realizzarsi preferibilmente al piano interrato dell'intervento residenziale nella UMI3; in alternativa in fase di PDC convenzionato potranno essere proposti parcheggi a raso localizzati anche all'interno della UMI 2 in corrispondenza dell'area destinata alle attrezzature sportive.

ART. 10 – NORME FINALI E OTTEMPERANZA AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme tecniche di attuazione e nelle prescrizioni specifiche di Masterplan, trascendenti dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica, parti integranti, tutti gli edifici, le sistemazioni esterne e le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi alle norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio in vigore alla data di realizzazione delle stesse.