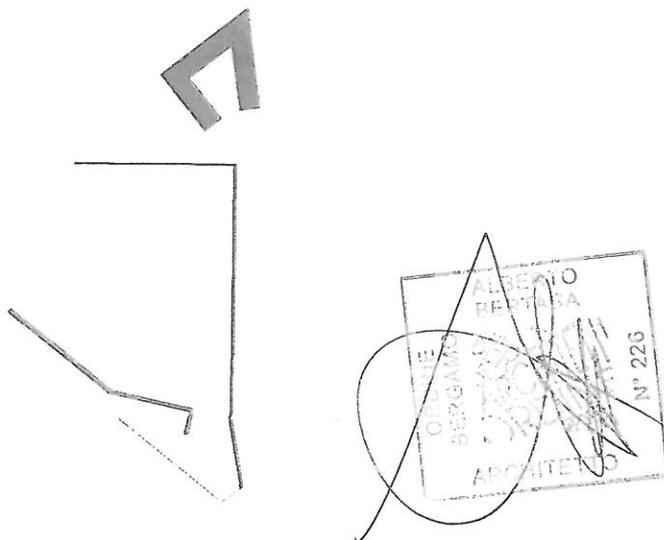


PROPOSTA DI  
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

# via Autostrada



Committente: BRUMAN'S s.r.l. via Carducci 27, Pedrengo - Bg -

GIUGNO 2008

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



ALLEGATO



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 - Contenuti del Programma Integrato di Intervento
- 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 - Destinazioni d'uso ammesse
- Art. 12 - Standard urbanistici
- Art. 13 - Ulteriori prescrizioni



## **Articolo 1 - Contenuti del Programma Integrato di Intervento**

Il P.I.I. "Via Autostrada" definisce i contenuti e le forme dell'assetto territoriale dell'area già individuata come Ne n°61 nel P.R.G. vigente costituendo variante sostanziale allo stesso.

Il programma, al fine di perseguire una controllata trasformazione del territorio comunale, determina e stabilisce:

- 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**

Detto programma è soggetto alle prescrizioni degli elaborati grafici e dalle presenti norme di attuazione.

Gli allegati tecnici costitutivi il P.I.I. sono:

- All. A Relazione tecnica
- All. B Studio degli effetti indotti sul traffico
- All. C Relazione impatto acustico
- All. D Relazione compatibilità geologica
- All. E Relazione economica
- All. F Schema di convenzione
- All. G Norme tecniche di attuazione
- Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:2000
- Tav. 2 Inquadramento urbanistico:  
Azzonamento di P.R.G. – Proposta di P.I.I. scala 1:1000
- Tav. 3 Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico – rilievo fotografico scala 1:500
- Tav. 4 Progetto: Estratto catastale scala 1:1000
- Tav. 5 Progetto: planivolumetrico scala 1:500

Tav. 6	Progetto: planimetrie e dimensionamenti	scala 1:500
Tav. 7	Progetto: prospetti e sezioni	scala 1:500
Tav. 8	Progetto: servizi tecnologici e opere di urbanizzazione	scala 1:500
Tav. 9	Progetto: parametri urbanistici e standard qualitativi	scala 1:1000
Tav. 10	Progetto: definizione altezze edifici	scala 1:500-1000

### **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 N.T.A. del P.R.G. e al Regolamento edilizio Comunale.

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

L'approvazione del P.I.I. ai sensi della Legge Regionale n. 9 del 12.04.99 e successive modificazioni ed integrazioni, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche in esso previste.

Il presente Programma Integrato di Intervento sarà attuato nel termine di 10 anni dalla stipula della Convenzione attuativa.

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

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

Sistema di appartenenza: L2

Destinazione: T - Attività terziarie in tutte le articolazioni previste dalle N.T.A. di PRG

Slp: 14.600 mq

h max: 6 piani, struttura alberghiera e direzionale  
1 piano, m 6,50 media struttura di vendita

## **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 finestate 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 finestate 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: – indicato come quota +/-0,00 di P.I.I. – si intende la quota della strada di via dei Carpinoni. 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 +238,50.

L'altezza massima dei fronti degli edifici per i quali il P.I.I. prevede un'altezza semplicemente individuata in numero di piani, viene determinata moltiplicando il numero di piani previsti per m. 4.

Qualora l'altezza sia 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**

La disposizione planivolumetrica di piano deve intendersi:

- Prescrittivi per quanto concerne la conformazione degli spazi di uso pubblico e la definizione dei limiti di massimo inviluppo.
- Indicativa, per quanto si riferisce all'utilizzo degli spazi privati ed in particolare alla conformazione morfologica degli edifici di progetto.

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

Il P.I.I. dovrà garantire il limite minimo di superficie permeabile del 15% anche attraverso la formazione di impianti di raccolta e dispersione delle acque meteoriche al di sotto delle fondazioni.

### **Articolo 11**

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

All'interno del P.I.I. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali specificate secondo le seguenti articolazioni:

- Ta** attrezzature direzionali e terziario diffuso
- Ta.1** uffici e studi professionali
  - Ta.2** centri di servizi
  - Ta.3** centri per il tempo libero e la salute
  - Ta.4** Sportelli bancari, agenzie

- Tu** complessi direzionali e per la ricerca e sperimentazione
  - Tu.1** palazzi per uffici
  - Tu.2** Banche
- Tc** Attrezzature commerciali
  - Tc.1** punti di vendita al dettaglio
    - Tc.1.2**supermercati (media struttura di vendita, ai sensi dell'art.4 comma 4 lettera a, della L.R. n° 14 del 23.07.1999 con superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq, così come previsto dall'art. 6 commi 1 e 2 del Regolamento di attuazione Regionale n° 3 del 21 luglio 2000)
    - Tc.1.4** negozi
  - Tc.2** punti di vendita all'ingrosso e depositi commerciali
  - Tc.3** esposizioni merceologiche
- Tr** attrezzature ricettive e pubblici esercizi
  - Tr.1** alberghi, Motel, ostelli, campeggi
  - Tr 2** ristoranti e bar

Le destinazioni d'uso principali previste all'interno di P.I.I. potranno essere articolate secondo i seguenti gruppi funzionali e nella misura massima del 40% della s.l.p. per ciascun gruppo:

Commerciale	<b>Tc.</b>
Direzionale	<b>Ta. Tu.</b>
Alberghiero	<b>Tr.</b>

È ammessa la presenza di residenze a condizione che si tratti di residenze pertinenti alle attività insediate (alloggio degli addetti alla custodia e sorveglianza nonché dei responsabili alle attività insediate), aventi Slp inferiore a 200 mq per ogni attività insediata e al massimo nel numero di tre alloggi all'interno del P.I.I.

Le destinazioni principali urbanistiche ammesse nell'ambito del PII saranno modificabili e sostituibili con altre solo mediante procedura di variante al PII stesso.

## **Articolo 12**

### **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.

È consentita la monetizzazione della dotazione di aree o attrezzature pubbliche, garantendo in ogni caso il soddisfacimento dei requisiti minimi per la dotazione di aree a parcheggio.

## **Articolo 13**

### **Ulteriori prescrizioni**

Il progetto dovrà mitigare l'impatto visivo da via Autostrada delle aree destinate a parcheggio e situate a ridosso della stessa anche con movimentazioni del terreno e abbassamento degli stessi rispetto al piano di campagna. La sistemazione delle aree libere verso via Autostrada, mediante l'utilizzo di alberature, dovrà essere progettata secondo una visione unitaria dell'intero fronte che coinvolga le aree adiacenti all'ambito di P.I.I. fermo restando lo stato di fatto e di diritto esistente e le disposizioni previste dalla normativa vigente (codice della strada).

A mitigazione dell'impatto ambientale e percettivo, derivante dall'estensione della copertura della media struttura di vendita, dovrà essere previsto l'utilizzo di sistemi di copertura a verde pensile