



---

COMUNE DI BERGAMO  
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO  
CDP INVESTIMENTI SGR SPA

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE  
FUNZIONALE DELLE EX CASERME MONTELUONGO-COLLEONI

**B**

allegato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

**COMUNE DI BERGAMO**  
**PROGETTO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**  
ARCH. GIORGIO CAVAGNIS (DIRIGENTE)  
ARCH. SILVIA PERGAMI  
DOTT. CLAUDIO COPPOLA  
ARCH. GIANLUCA DELLA MEA  
ARCH. PAOLA INNOCENTI

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART. 1 - CONTENUTI URBANISTICI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

L'Accordo di Programma delinea i principi e le regole attraverso le quali verranno sviluppati i progetti di dettaglio dei singoli interventi e indica i tempi e le modalità dei processi attuativi.

L'Accordo di Programma, attraverso i suoi allegati, definisce l'apparato normativo attraverso il quale vengono regolamentati gli interventi ivi previsti.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrate dagli elaborati allegati all'Accordo di Programma, definiscono pertanto i parametri edilizio-urbanistici e indicano le modalità di attuazione degli interventi previsti.

Per quanto non previsto dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati allegati dall'Accordo di Programma, valgono le leggi, i regolamenti e le norme dello strumento urbanistico generale vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi. Ciò, in particolare, per quanto concerne le modalità di calcolo delle superfici lorde di pavimento e dei volumi di progetto.

### **ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'Accordo di Programma individua n. 3 ambiti di intervento attivabili in modo autonomo, in fasi temporali diverse, all'interno dell'unitarietà complessiva dell'impianto planivolumetrico da esso delineato. Tali ambiti di intervento sono descritti all'art. 3 del testo di Accordo e sono individuati compiutamente nell'*Allegato E – “Individuazione interventi e lotti funzionali”* all'Accordo di Programma.

L'attuazione degli interventi descritti ai punti 3.1 (servizi universitari) e 3.2 (intervento privato) del testo di Accordo è subordinata al rilascio di Permesso di costruire convenzionato. L'attuazione dell'intervento 3.3 (Opere pubbliche complementari all'Ambito di Trasformazione) è soggetta alla procedura di opera pubblica. L'individuazione degli interventi 3.1 e 3.2 è vincolante, mentre la perimetrazione dell'intervento 3.3 è demandata alla fase di progettazione definitiva-esecutiva delle opere pubbliche complementari all'Ambito di Trasformazione.

### **ART. 3 – ELEMENTI PRESCRITTIVI E FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

I parametri edilizio-urbanistici relativi al progetto, riportati nell'*Allegato A - “Planimetria generale di intervento”* e nell'*Allegato D – “Individuazione spazi ed attrezzature di uso pubblico”* all'Accordo di Programma, devono intendersi definitivamente fissati e non modificabili per quanto riguarda i seguenti elementi:

- superficie lorda di pavimento edificabile complessiva;
- superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Sono invece da considerare come indicativi i seguenti elementi:

- altezza massima dei nuovi edifici in progetto;
- il dimensionamento degli edifici e dei relativi spazi aperti;
- l'inviluppo e gli allineamenti degli edifici riportati nell'*Allegato N - "Soluzione progettuale architettonica"* all'Accordo di Programma;
- l'altezza dei fronti degli edifici riportati nell'*Allegato N - "Soluzione progettuale architettonica"* all'Accordo di Programma;

Le esatte superfici di progetto saranno determinate, sia agli effetti urbanistici, sia agli effetti del calcolo del contributo di costruzione, sulla base dei progetti definitivi/esecutivi oggetto di intervento.

Le modifiche planivolumetriche, eventualmente necessarie in fase di esecuzione, che non alterino le caratteristiche tipologiche dell'intervento, non modifichino gli impegni di carattere finanziario, previsti nell'Accordo di Programma sottoscritto e le variazioni che non incidano sulle previsioni insediative del PGT, sono autorizzate dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 6, comma 9, della L.R. 2/2003.

#### **ART. 4 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

Le destinazioni d'uso previste sono quelle indicate all'art. 3 del testo di Accordo.

L'*Allegato N - "Soluzione progettuale architettonica"* all'Accordo di Programma, individua un'ipotesi di articolazione funzionale tra le destinazioni d'uso ammesse relative all'intervento privato convenzionato. Tale articolazione funzionale è da considerarsi indicativa e sarà puntualmente definita nella fase di richiesta del relativo Permesso di Costruire. Le destinazioni d'uso ammesse potranno tra loro modificarsi in termini di quantità alle condizioni indicate al successivo art. 8.

#### **ART. 5 – TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

Le tipologie di intervento sono individuate nell'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Accordo di Programma.

Tutti gli interventi edilizi previsti dall'Accordo di Programma sono subordinati ai vincoli sovraordinati individuati all'art. 6 del testo di Accordo.

Per gli edifici di cui si prevede il recupero ai fini del riuso funzionale, è ammessa la realizzazione di soppalchi in aggiunta alla s.l.p. esistente.

#### **ART. 6 – ALTEZZE E DISTANZE**

L'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Accordo di Programma individua le altezze dei nuovi edifici di progetto, in numero di piani fuori terra. L'altezza massima del nuovo edificio di progetto "EA" sarà comunque definita in sede di valutazione paesaggistica del progetto edilizio, nell'ambito della relativa procedura di autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.lgs 42/2004.

L'altezza massima dei fronti dei nuovi edifici in progetto è definita dalla norme del vigente Regolamento edilizio. I caposaldi altimetrici dei nuovi edifici in progetto sono individuati nell'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Accordo di Programma, in relazione alle particolari caratteristiche del contesto, sotto il profilo ambientale, architettonico e orografico. Tali caposaldi potranno variare in sede esecutiva in più o in meno di 0,5 metri.

L'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Accordo di Programma individua altresì gli allineamenti indicativi dei nuovi edifici ai fini compositivi del progetto. Tali allineamenti potranno usufruire della possibilità di deroga ai criteri stabiliti dell'art. 49 del vigente Regolamento Edilizio, riguardo alle altezze dei fronti degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie.

Le distanze tra pareti dei nuovi edifici in progetto e quelli che si fronteggiano, sono indicate nell'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Accordo di Programma. Sono in ogni caso consentite distanze tra edifici nel rispetto dell'art. 46 del vigente Regolamento Edilizio.

Il perimetro dell'area edificabile dei nuovi edifici in progetto definisce il limite di distanza che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini della aree pubbliche e di uso pubblico. E' ammessa in ogni caso l'edificazione sul confine delle aree pubbliche e di uso pubblico o a distanza inferiore rispetto a quelle previste, di norma, dall'art. 47 del vigente Regolamento Edilizio.

#### **ART. 7 – SUPERFICIE DRENANTE**

E' consentita la deroga della superficie drenante minima prevista dall'art. 3.2.3 del vigente Regolamento d'igiene.

#### **ART. 8 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

L'*Allegato D - "Individuazione spazi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico"* all'Accordo di Programma individua, in modo non vincolante, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico ed il relativo dimensionamento urbanistico in relazione alle funzioni insediative indicate nell'*Allegato N - "Soluzione progettuale architettonica"*.

L'esatta perimetrazione ed il dimensionamento effettivo delle aree di uso pubblico, destinate a verde, piazza e parcheggi interrati, verrà puntualmente definita in sede di rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento privato convenzionato.

Qualora in sede attuativa siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse all'art. 3 del testo di Accordo, interventi con destinazioni diverse da quelle indicate nell'*Allegato N - "Soluzione progettuale architettonica"* all'Accordo di Programma, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono

reperate le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico nella misura eventualmente dovuta a conguaglio tra quanto complessivamente previsto per le nuove destinazioni e quella utilizzata per il dimensionamento dell'Accordo di Programma e delle relative aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i., nella misura e con le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18.03.2013 e successivi aggiornamenti.

Il nuovo Centro Universitario Sportivo dovrà garantire una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1/20 del volume di progetto, ai sensi dell'art. 2.1.4. del D.M. 18 settembre 1975 *"Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica"*.

#### **ART. 9 – PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

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

Il progetto definitivo-esecutivo degli spazi pubblici e di uso pubblico dovrà perseguire una sistemazione unitaria e coerente, con particolare attenzione alle connessioni con gli spazi pubblici circostanti, alla permeabilità visiva tra gli spazi pubblici e di uso pubblico, all'uniformità delle recinzioni, delle aree pavimentate, dell'arredo urbano e allo studio del verde.

La conformazione, sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico sarà quella risultante dai progetti esecutivi di tali spazi che saranno approvati dal Comune di Bergamo, precisando comunque che le soluzioni progettuali prefigurate nell'*Allegato L - "Soluzione progettuale architettonica"* potranno subire, in sede esecutiva adattamenti e modifiche in relazione a esigenze tecniche e funzionali.

#### **ART. 10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Per gli edifici di cui si prevede il recupero ai fini del riuso funzionale, è ammessa la riduzione del contributo sul costo di costruzione prevista dall'art. 17, comma 4bis, del D.P.R. 380/2001.