

LUCIO AGAZZI ARCHITETTO

Comune di Bergamo

**PIANO ATTUATIVO - Ne n° 8 - Bergamo Via Ghislandi -
In CONFORMITA' URBANISTICA al piano delle regole del PGT**

Attuatore: City-In Bergamo S.r.l. - Via G. Verdi, 14 -BG

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

EDIFICAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

Terziario, Commerciale, Residenziale
cinque piani fuori terra e due piani ipogei con Parcheggio pubblico, Autorimesse e locali accessori



STUDIO DI ARCHITETTURA AGAZZI

24123 BERGAMO, VIA ALCAINI N° 17
TEL +39 035 212165 * FAX +39 035 232316 * CEL 3452986000
CF: GZZ LCU 52M13 A794T - P.IVA: 00673440160
E MAIL ARCHITETTO.LUCIO@AGAZZI.IT
WEBSITE: STUDIOAGAZZI.COM



Presidente uniPro Italia engineering Company

SEGUE: *PIANO ATTUATIVO Ne 8 Via Ghislandi*

ART.1 NORMA GENERALE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione a volumetria definita n. 8 previsto dal Piano delle Regole del P.G.T..

Gli interventi previsti dal piano attuativo dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella convenzione urbanistica, negli elaborati cartografici allegati alla convenzione e nel rispetto della disciplina specifica dettata dalle presenti Norme di Attuazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione integrano e, ove in contrasto, sostituiscono le normative comunali inerenti gli stessi argomenti, fermo restando il rispetto delle norme generali dettate dalle legislazione regionale e statale.

Per quanto non previsto dai sopraindicati documenti dell'intervento di nuova edificazione a volumetria definita e dalle presenti Norme, 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 L.R. 12/2005

Le prescrizioni e i parametri da osservare nella progettazione dell'intervento sono contenuti nella convenzione urbanistica e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le previsioni riportate nella convenzione urbanistica devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda i seguenti parametri ritenuti essenziali:

- la superficie lorda di pavimento fuori terra a destinazione privata;
- l'altezza massima degli edifici in numero di piani fuori terra;
- la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste;
- le destinazioni d'uso principali, fatte salve le modifiche consentite entro i margini di variabilità previsti dal successivo art. 10 delle presenti Norme.

Sono invece del tutto indicative le superfici lorde di pavimento dei diversi edifici, riportate nella tavola citata e nei dati tecnici. Dette superfici saranno determinate, sia agli effetti urbanistici sia agli effetti del calcolo degli oneri di urbanizzazione, sulla base dei progetti definitivi degli edifici da ristrutturare e/o da costruire.

Non necessitano invece di approvazione di preventiva variante al Programma Integrato 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 Programma Integrato, quali ad esempio: la tipologia, il numero e la sagoma degli edifici;

ART.3 SUPERFICIE PERMEABILE

La Superficie permeabile S_p da reperire all'interno del comparto di intervento deve essere migliorativa rispetto alla situazione esistente

ART 3 ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H)

L'altezza di un edificio (H), viene individuata come di descritto ai commi seguenti.

Nell'ipotesi in cui gli elaborati allegati al Piano rappresentino l'altezza massima in metri:

a) ai fini della determinazione del volume, l'altezza dell'edificio misura in metri la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano

abitabile; nel caso di solaio inclinato, verrà presa in considerazione l'altezza media ponderale;

b) ai fini della misurazione dei fronti degli edifici, l'altezza viene determinata in base al Regolamento Edilizio.

Nell'ipotesi in cui gli elaborati allegati al Piano rappresentino l'altezza massima in numero di piani: il numero di piani previsti, quando non vi siano diverse ed ulteriori specificazioni nelle norme e tavole di dettaglio, è da intendersi comprensivo del piano terreno.

Per ogni ulteriore prescrizione e specificazione relativa alla regolamentazione ed alle modalità di calcolo in materia di altezza, anche in relazione a quanto sopra definito, si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ART 4

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)

La Superficie lorda di pavimento (Slp) misura in metri quadrati la somma di tutte le superfici (misurate su tutti i piani) che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, chiostrine, *bow windows*, locali seminterrati e interrati abitabili, sottotetti abitabili, oltre a quelle delle murature comprese quelle perimetrali.

Sono esclusi i balconi, le coperture piane a lastrico solare, i ballatoi e le logge, i vani scala e ascensore e gli atrii d'ingresso fino ad massimo del 5% della Slp dell'edificio, i portici, le gallerie pubbliche e di uso pubblico, nonché i parcheggi pubblici o di uso pubblico. Le autorimesse private di pertinenza delle costruzioni e relativi spazi di manovra sono esclusi limitatamente alla quota di 1,00 metro quadrato ogni 4,00 metri cubi del Volume (V) dell'edificio principale.

Sono parimenti escluse, negli edifici produttivi, le superfici occupate da impianti destinati alla depurazione degli scarichi liquidi e gassosi, nonché tutti gli elementi esclusi dal calcolo della Sc. Sono altresì escluse dalla Slp le porzioni di edificio (muri perimetrali, solai) ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico (L.R. 20 aprile 1995 n. 26 e s.m.i.).

Nel computo della superficie lorda di pavimento sono escluse le autorimesse, anche se eccedenti la quota di cui all'art.8.2.1 delle Norme PR. 0b del Piano delle Regole.

ART 5

NUMERO DI PIANI (n)

Rappresenta il numero (n) di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Slp; è sempre comprensivo del piano terra degli edifici, nonché dei piani seminterrati emergenti all'estradosso degli stessi, più di metri 1,80 rispetto al caposaldo altimetrico. In sede di progetto per Permesso di Costruire, D.I.A o altro titolo abilitativo edilizio, le quote dei capisaldi altimetrici di cui al primo comma potranno essere variati in più o in meno di cm. 50.

ART 6

VOLUME DELL'EDIFICIO (V)

Per volume si intende la somma dei prodotti della Superficie lorda di pavimento (Slp) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.

Per quanto attiene lo spessore degli elementi orizzontali e delle murature perimetrali da utilizzarsi per il calcolo del volume, trovano applicazione le disposizioni contenute nella L.R. 20 aprile 1995 n. 26 e s.m.i.

Sono esclusi dalla determinazione del volume dell'edificio i volumi tecnici, da intendersi quelli necessari per l'allocazione delle strutture tecnologiche finalizzate a garantire il funzionamento degli impianti, il deposito e/o lo smaltimento dei rifiuti.

ART 7

COPERTURE, LASTRICI SOLARI, VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici quelli necessari per l'allocazione delle strutture tecnologiche finalizzate a garantire il funzionamento degli impianti, il deposito e/o lo smaltimento dei rifiuti. I volumi tecnici emergenti dalla copertura possono essere realizzati e devono avere dimensioni proporzionali all'ingombro delle apparecchiature e attrezzature da alloggiare. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non dovranno, di norma, essere visibili dalle pubbliche vie oppure essere celati alla vista anche con verde pensile e colorati in armonia con il colore della copertura.

ART 8

AREE SCOPERTE, PERGOLATI, DEHORS

Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde, a parcheggio o a cortile pavimentato. E' inoltre ammessa la realizzazione di pergolati e gazebo negli spazi destinati a giardino, sulle terrazze, e sui lastrici solari. Tutte le strutture di cui ai commi precedenti devono essere integrate nell'architettura dell'edificio e non sono computate nella superficie coperta e nella superficie lorda di pavimento edificabile, a condizione che abbiano superficie in pianta non superiore a mq. 30. E' consentita l'installazione di dehors a supporto dell'attività dei pubblici esercizi, nel rispetto del Regolamento comunale in materia.

ART.9

LOGGE, BALCONI, AGGETTI SUL SUOLO PRIVATO E PUBBLICO

Sia all'interno sia all'esterno delle aree di pertinenza degli edifici privati (involucri) è consentito realizzare 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, senza limiti di sporto.

ART 10

CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

FUNZIONI RESIDENZIALI

R - Residenza libera, corrispondente ad abitazioni/residenze urbane di tipo permanente (libera e convenzionata) e attività professionali annesse all'abitazione del titolare;

FUNZIONI TERZIARIE

Ta - Terziario per attività, distinto in:

Ta1 - Terziario per attività di tipo diffuso, che comprende:

Ta1a - Uffici, studi professionali e studi medici, cliniche veterinarie e attività similari

Ta1b - Centri di servizi connessi a specifiche esigenze (complessi edilizi, categorie di produttori, categorie di utenti, ...) e attività similari

Ta1c - Associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e similari

Ta1d - Attività e centri destinati all'istruzione e alla formazione privata (scuole di lingua, centri studi, centri culturali, associazioni e attività similari)

Ta1e - Centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute (palestre, centri benessere, centri massaggi, solarium) e attività similari

Ta1f - Sportelli bancari, agenzie bancarie e di consulenza finanziaria e attività similari

Ta1g - Agenzie di viaggi e tempo libero e attività similari

Ta2 - Artigianato di servizio, che comprende attività compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza, tra cui:

Ta2a - Attività legate alla produzione di alimenti (panifici, pizze al taglio e simili, laboratori artigianali e attività similari)

Ta2b - Attività legate all'artigianato di piccola dimensione (officine meccaniche, attività di riparazione e vendita di ciclo-motori e di veicoli di trasporto di piccole dimensioni, ...) e attività similari

Ta2c - Attività legate all'arte e al restauro dei mobili e degli oggetti d'arte (antiquari e restauratori, orefici, laboratori per oggetti di piccole dimensioni, ...) e attività similari

Ta2d - Attività legate all'estetica e alla cura del corpo (istituti di bellezza, odontotecnici, tatuatori, estetisti, barbieri, parrucchieri, ...) e attività similari

Ta2e - Attività legate al lavaggio dei capi di abbigliamento (lavanderie, tintorie, lavaggi a secco, ...) e attività similari

Ta2f - Attività legate alla programmazione, alla grafica e alla comunicazione, alla pubblicità e attività similari

Tr - Terziario ricettivo

Tr2 - Terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli, che comprendono tutte le attività connesse alla somministrazione, cioè alla vendita per il consumo sul posto di alimenti e/o bevande (cioè tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in superfici aperte al pubblico, attrezzati a tal fine); tali attività includono pertanto:

Tr2a - Attività ed esercizi di ristorazione (ristoranti, trattorie, osterie, tavole calde, pizzerie, paninoteche, birrerie) ed esercizi similari

Tr2b - Attività ed esercizi di ristorazione con vendita alcolici (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie) ed esercizi similari

Tr2c - Attività ed esercizi di ristorazione con vendita di prodotti di gastronomia, compresi i generi di pasticceria e gelateria ed esercizi similari

Tr2d - Attività e esercizi destinati ad attività di intrattenimento e svago (sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, esercizi dedicati al gioco con apparecchi denominati Videolottery - VLT ed esercizi similari) nelle quali viene effettuata attività di somministrazione di bevande, comprese quelle

alcoliche di qualsiasi gradazione, e alimenti all'interno di attività di intrattenimento e svago

Tr2e - Attività e locali destinati a spettacoli pubblici (cinema, teatri, auditorium, sale polivalenti) e attività similari

FUNZIONI COMMERCIALI

C1 - Esercizi di vicinato, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita fino a 250 mq

C2 - Medie strutture di vendita, che comprendono attività destinate al commercio e alla vendita di prodotti, alimentari e non, con Superficie di vendita da 251 mq a 400 mq