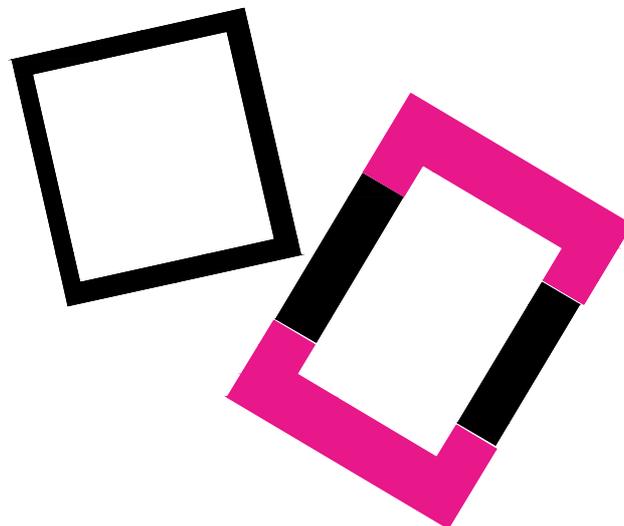




STADIO "ATLETI AZZURRI D'ITALIA"  
PIANO ATTUATIVO



PROPRIETA' E COORDINAMENTO GENERALE

**STADIO ATALANTA SRL**

Via G. Paglia, 1/D  
24122 - Bergamo  
T +39 035 280 111 F +39 035 225 761

**COMUNE DI BERGAMO**

Palazzo Frizzoni, piazza Matteotti, 27  
24122 - Bergamo  
T +39 035 399 111 F +39 035 066 2696

TAVOLA

ARCH

B03

SCALA



ELABORATO

PRESCRITTIVO

DATA

NOVEMBRE 2017

EMISSIONE

REV. A

PROGETTO ARCHITETTONICO E URBANISTICO

**DE8 ARCHITETTI**

Via Portico 59/61, 24050, Orio al Serio, Bg  
T +39 035 530 050 F +39 035 199 010 67  
info@deottostudio.com  
www.deottostudio.com



OGGETTO

Norme Tecniche di Attuazione

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E IMPATTO AMBIENTALE

**Iter Ingegneria del Territorio S.r.l.**

Via C. Colombo 23, 20090 - Trezzano S/N, Mi  
T +39 02 484 68 519 F +39 02 484 00 429



AVANZAMENTO

REVISIONE

03

PROGETTO MOBILITA'

**Iter Ingegneria del Territorio S.r.l.**

Via C. Colombo 23, 20090 - Trezzano S/N, Mi  
T +39 02 484 68 519 F +39 02 484 00 429



n°	descrizione description	data date	eseguito drawn	approvato approved
0	prima consegna	11.2017		
1	aggiornamento	03.2018		
2	aggiornamento parcheggi	04.2018		
3	aggiornamento	05.2018		

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

dott.ing. Sergio Taccolini  
N.1234 Albo Ingegneri Bergamo

dott.ing. Fabio Gagni  
N. 2713 Albo Ingegneri Bergamo

**STUDIO TACCOLINI INGEGNERI ASSOCIATI**

24122 BERGAMO - VIA ZAMBONATE, 81 Tel./Fax 035.244309 e-mail: taccoliniassociati@sonic.it

## **Art. 1 CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO**

Le presenti norme specificano le modalità per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo "Stadio Atalanta", in relazione sia alle edificazioni private sia alle prestazioni pubbliche.

Il Piano Attuativo - attraverso gli elaborati grafici e gli allegati descrittivi e normativi che lo costituiscono - contiene tutti gli elementi di analisi territoriale, urbanistica ed edilizia, i parametri urbanistici dimensionali e di prestazione pubblica, nonché le indicazioni relative alle funzioni sostanziali confermate e a quelle nuove che s'insedieranno in forza del Piano Attuativo.

## **Art. 2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'attuazione degli interventi edificatori previsti, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico, dovrà avvenire entro i termini e con le modalità stabilite nel Cronoprogramma allegato al Piano Attuativo, nel rispetto della Convenzione del Piano Attuativo stesso e dei patti richiamativi.

Il Cronoprogramma e la Convenzione, nel loro combinato disposto fissano temporalmente gli interventi, armonizzando per fasi i tempi necessari al completamento delle opere private con il completamento delle opere di interesse pubblico, stante l'obiettivo di renderle fruibili in tempi solleciti.

L'attuazione degli interventi previsti potrà avvenire a seguito del rilascio di uno o più permessi di costruire o della formazione delle fattispecie assentive edilizie per legge equipollenti, nel rispetto dei termini stabiliti dalla Convenzione del Piano Attuativo.

## **Art. 3 EDIFICABILITÀ**

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di una s.l.p. complessiva di progetto pari a mq 17.535, mediante interventi di demolizione con nuova edificazione, per una s.l.p. pari a mq 11.490, che si aggiungono al recupero e conferma della s.l.p. esistente, pari a mq 6.045, dei fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, così come individuati dal "Progetto planivolumetrico" allegato sub. B06 al Piano Attuativo. In dettaglio, la s.l.p. complessiva di progetto si ascrive, così come previsto nella scheda progetto dell'Ambito di Trasformazione, a:

- a. "nuova s.l.p." per 4.000 mq. (quattromila/00 metri quadrati) data dagli interventi di realizzazione degli spazi commerciali di vicinato di nuovo insediamento (mq. 2.000) e degli spazi a destinazione terziario sportivo (mq. 2.000) collocati nello Stadio secondo i progetti preordinati all'ottenimento dei titoli edilizi o alla formazione delle fattispecie assentive per legge loro equipollenti;
- b. "s.l.p. esistente" come da rilievo strumentale, pari a mq 11.691;

- c. "s.l.p. aggiuntiva tribune" quella aggiuntiva alla s.l.p. di cui alle lett. a. e b. precedenti di questo comma, necessaria a fronte delle specifiche normative di settore in materia di spettacoli e di specifico intrattenimento sportivo (norme CONI, FIGC, sicurezza), determinata in mq. 1.844;

La tavola "Planivolumetrico generale" di progetto (all. B06) indica i parametri urbanistici, gradi di intervento e l'area edificabile di massimo inviluppo che dovranno essere rispettati in sede di realizzazione dei singoli interventi.

#### **Art. 4 MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE**

Le previsioni del Piano Attuativo devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- a. la s.l.p. massima complessiva di progetto, così come definita al precedente articolo;
- b. l'altezza massima degli edifici riportata nella tavola "Progetto planivolumetrico" allegata al Piano Attuativo fermo quanto previsto in tema di altezze dal Regolamento edilizio comunale;
- c. la superficie minima delle aree pubbliche e di uso pubblico previste dal Piano Attuativo;
- d. le destinazioni d'uso principali.

Ex art. 14, comma 12, l.r. 12/2005, è consentito apportare al Piano Attuativo, in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al medesimo, modificazioni secondo le regole dettate dall'art. 14 comma 12 citato, così che, fermi restando i parametri essenziali riportati all'articolo precedente anche in relazione alle singole funzioni ammesse dal p.g.t. come variato dal Piano Attuativo, non alterino la sostanza delle caratteristiche globali tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica, senza pregiudizio in ordine alla libertà di collocare le s.l.p. per le varie funzioni all'interno dello Stadio e pertanto con espresso riconoscimento della facoltà in fase di definizione di dettaglio esecutivo della traslazione di tutte le superfici indicate dall'articolo precedente entro la struttura dello Stadio.

Le modifiche di cui al comma 1 di questo articolo sono approvate in sede di rilascio dei titoli edilizi o di formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti.

Dalle modifiche di cui al comma 1 di questo articolo non discende, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione del Piano Attuativo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 5 comma 1 lett. e) della Vendita, come definita dalla Convenzione del Piano Attuativo, e dalle norme di legge in tema di definizione dei termini di inizio e fine lavori, nonché di proroga dei medesimi, previste a fronte del rilascio dei permessi di costruire o della formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1 di questo articolo devono essere autorizzate con procedura di variante al Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

In specie, rientrano nella casistica della modifica planivolumetrica ammessa senza necessità di variante al Piano Attuativo, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti possibilità:

- a. gli aggiustamenti esecutivi della rete infrastrutturale carrabile, pedonale e ciclabile;
- b. la diversa organizzazione compositiva e disposizione planimetrica delle aree private e per servizi pubblici e di uso pubblico, individuati nell'allegato "B09 – Cessioni/Asservimenti e Lotti Funzionali" e della s.l.p. da collocare anche in seguito entro la sagoma dello Stadio che sarà definita dai progetti che saranno approvati per la concretizzazione del Piano Attuativo approvato;
- c. l'impianto volumetrico e architettonico compositivo degli edifici di progetto;
- d. lo spostamento di quote di s.l.p. tra le diverse funzioni per attrezzature private, quali definite al precedente articolo, previo adeguamento, se necessario, della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici quantificati nella tavola "B09 – Cessioni/Asservimenti e Lotti Funzionali", ove lo spostamento venga a collocare quote di s.l.p. all'esterno della sagoma dello Stadio che sarà definita dai progetti che saranno approvati per la concretizzazione del Piano Attuativo;
- e. i caposaldi altimetrici.

#### **Art. 5 DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI**

Il "Planivolumetrico generale" (all. B06) e la tavola "Cessioni/Asservimenti e Lotti Funzionali" (all. B09) danno conto delle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati oggetto d'intervento.

Per quanto attiene alle funzioni attribuite ai diversi fabbricati di progetto, si individuano le seguenti destinazioni principali:

- a. attrezzature a scala sovracomunale per l'intrattenimento sportivo, comprendenti i seguenti usi specifici: spogliatoi atleti, servizi tecnici, magazzini, area di servizio media, museo sportivo e spazi per pubblici esercizi e/o di vicinato attivate in via esclusiva e temporanea durante le manifestazioni sportive, di pubblico spettacolo e altre similari;
- b. funzioni *commerciali*, comprendenti i seguenti usi specifici:
  - esercizi di vicinato;
  - attività artigianali di rilevanza commerciale;
  - attività di somministrazione di alimenti e bevande.

#### **Art. 6 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, SUPERFICIE DI VENDITA**

La s.l.p. dei nuovi edifici di progetto è computata come stabilito dalle Norme del Piano delle Regole e dalla normativa edilizia vigente in sede di rilascio dei permessi di costruire o della

formazione delle fattispecie assentive per legge equipollenti, con le precisazioni emergenti dagli atti del Piano Attuativo.

Per quanto riguarda la superficie di vendita, si fa riferimento alle specifiche disposizioni legislative di settore.

#### **Art. 7 ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

Il "*Planivolumetrico generale*" (all. B06) individua per ciascun edificio il caposaldo altimetrico di riferimento. L'altezza massima, in metri, riportata nella relativa tabella si riferisce esclusivamente ad eventuali impianti tecnologici.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere contenuta nei limiti previsti dai vincoli relativi agli ostacoli per la navigazione aerea, in vigore alla data di rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi, ferme le facoltà di autorizzazione da parte del Comune di Bergamo ammesse dalla nota ENAC prot. 26/05/2017 – 0053620-P e fatte salve le facoltà di legge di chiedere deroga al rispetto del vincolo aeroportuale ex art. 707 D.lgs 96/2005 e quanto previsto in tema di altezze dalla vigente disciplina comunale.

Per la misurazione dell'altezza degli edifici di progetto si deve fare riferimento alle specifiche disposizioni del Regolamento edilizio.

#### **Art. 8 DISTANZE**

L'allegato "*Planivolumetrico*" (all. B06) definisce le distanze e gli allineamenti da rispettare nella progettazione e realizzazione dei fabbricati di progetto, tenuto conto dei capisaldi altimetrici e delle altezze massime definiti per ciascuno degli stessi. Nell'ambito del Piano Attuativo e limitatamente alle aree interne allo stesso, sono ammesse distacchi tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate del Regolamento edilizio, nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

Per quanto riguarda le aree esterne al Piano Attuativo sono ammesse distacchi tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate del Regolamento edilizio, nel rispetto della distanza minima tra fabbricati, pari a 10 dieci metri, ai sensi art. 103, comma 1-bis della L.R. 12/2005.

Il fronte principale dei fabbricati prospicienti le strade - sia pubbliche che private di uso pubblico - non dovrà eccedere il limite dell'*allineamento stradale precostituito*, specificatamente indicato sul richiamato all. B06 di Piano Attuativo.

Sono fatte salve le esclusioni relative agli elementi aggettanti o decorativi/tecnologici.

#### **Art. 9 INDICE DI PERMEABILITÀ**

L'Indice di permeabilità minimo è pari al 20 % della Superficie territoriale d'intervento del Piano Attuativo.

#### **Art. 10 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO**

Il Piano Attuativo garantisce, a supporto delle diverse funzioni insediate, una dotazione globale di aree per attrezzature e servizi pubblici o d'interesse pubblico o generale individuate nell'all. B09 "Cessioni/Asservimenti e Lotti Funzionali".

Detta dotazione è stata verificata tenendo conto delle dimensioni minime stabilite dal Piano dei Servizi vigente in relazione alle previsioni del Piano Attuativo.

Resta espressamente inteso che, nel rispetto del dimensionamento complessivo definito dall'all. B09 richiamato, saranno ammesse - in sede di progettazione esecutiva - modifiche alla disposizione e alla conformazione planimetrica, nonché all'organizzazione compositiva, delle aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.

#### **Art. 11 PARCHEGGI PERTINENZIALI**

I parcheggi pertinenziali richiesti per tutti gli interventi di nuova costruzione, in coerenza con le disposizioni di cui alla L. 122/89, sono determinati nella misura prevista dall'art. 16.1 delle Norme del Piano delle Regole.

#### **Art. 12 PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE AREE PERTINENZIALI E PER INFRASTRUTTURE**

Nello sviluppo esecutivo dei progetti va perseguita la qualità architettonica degli edifici, degli spazi di relazione ed infrastrutture pubblici, di uso pubblico e privati, nell'obiettivo di conseguire un risultato finale omogeneo ed unitario.

I materiali e le tecniche di costruzione dovranno garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti, ai sensi della normativa vigente; in sede di presentazione dei progetti esecutivi dei fabbricati verranno predisposte specifiche Relazioni d'impatto acustico e sul rispetto dei requisiti acustici degli ambienti.

#### **Art. 13 OTTEMPERANZA ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE**

Per quanto non espressamente previsto, e non in contrasto, con le presenti Norme, si fa riferimento alla legislazione nazionale e regionale di settore, nonché al PGT e al Regolamento edilizio vigenti in sede di rilascio/presentazione del titolo edilizio.