

COMUNE DI BERGAMO

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

OFFICINE CAROBBIO

Quartiere Celadina - angolo Via Monte Gleno via Deste e Spalenga

Piano attuativo in Variante al P.G.T.

INTEGRAZIONE A SEGUITO DELLA
CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 07.10.2011

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
NORME TECNICHE



@.T.E.R.

ARCHITETTURA TECNOLOGIA E RICERCA

VIA DELLE BETULLE 25, 24048 TREVISO - BERGAMO TELEFONO FAX +39.035.201.400 E-MAIL : ATEBBQUE@TREVISO.IT WWW.ARCHIPORTALE.COM



PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

NORME TECNICHE DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T.

CAROBBIO S.n.c.

Bergamo - Quartiere Celadina, angolo Via Monte Gleno via Deste e Spalenga, via Castel Regina

Indice

1. Introduzione.
2. Norme tecniche

1) INTRODUZIONE

Il progetto proposto rispetta il P.g.t. vigente proponendo un intervento architettonico-urbanistico tale da esprimere tutti i principi insediativi richiesti dalla Scheda (Ne)11*, garantendo il valore prescrittivo e vincolante dei parametri edilizi, urbanistici, ecologici, i servizi, le opere pubbliche e le destinazioni d'uso, quali elementi imposti nella sezione dei parametri urbanistico-ecologici.

La Variante proposta nell'ambito del Piano Attuativo (vedi relazione di Variante al P.g.t.vigente) ha apportato, infatti, alcune minimali modifiche delle "prescrizioni e criteri prestazionali", derivanti dalle richieste degli Enti, volte alla migliore riqualificazione dell'ambito territoriale.

Per completezza e dovere di trasparenza, si sottolinea che le specificazioni apportate con la presente regolamentazione tecnica si limitano ad esplicitare alcuni adattamenti - pur conformi alla normativa tecnica generale - che consentono di attuare concretamente il progetto e l'esecuzione dell'opera (in particolare per ciò che riguarda il calcolo di Slp, Altezza, Volume, Indice di permeabilità), in riferimento al tipo di intervento sull'edificio con DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

La presente proposta di Piano Attuativo è **rispondente sia alle scelte urbanistiche generali, sia ai parametri fissati nella relativa scheda (NE)11***.

Di seguito si definiscono le Norme Tecniche del Piano Attuativo in variante al P.g.t., al fine di meglio evidenziare la peculiare regolamentazione dell'intervento e la conformità ai principi ed alla disciplina edilizia nazionale e locale; la conformità del progetto alla normativa è stata verificata anche con riferimento alle indicazioni di cui alla Conferenza dei Servizi 7.10.2011.

2) NORME TECNICHE

2.1 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri, gli indici e i rapporti utilizzati dalle presenti norme sono quelli di seguito descritti; i primi vengono classificati in due categorie distinte: a) parametri urbanistici; b) parametri edilizi.

2.1.1 PARAMETRI URBANISTICI

Comprendono la Superficie territoriale (St), la Superficie fondiaria (Sf), la Superficie permeabile (Sp), Indice di Permeabilità (Ip) l'indice di Densità arborea (Da) e arbustiva (Dar)

2.1.2 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La Superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie complessiva di un'area; al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (cioè alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

2.1.3 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

La Superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie di pertinenza urbanistica degli edifici, corrispondente al lotto riconducibile ad uno stesso tessuto, comprensiva degli eventuali spazi verdi di mitigazione delle infrastrutture (V7), di cui all'art. 50.4.1, fino ad un massimo del 20% della superficie del lotto di intervento, nonché delle fasce di rispetto individuate dal PGT, con esclusione delle aree destinate alla mobilità e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

2.1.4 SUPERFICIE PERMEABILE (Sp)

La Superficie permeabile (Sp), espressa in metri quadrati, rappresenta la quota di Superficie fondiaria (Sf) che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, cioè che deve dimostrarsi in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione; la Superficie permeabile (Sp) corrisponde pertanto ad una destinazione a prato o sterrato non sovrastante piani interrati, anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.

I prati o gli sterrati sovrastanti i piani interrati possono essere considerati come Superficie permeabile (Sp), a condizione che gli stessi abbiano uno strato di terreno di coltivo di almeno 1,50 metri di profondità e qualora vengano previsti idonei sistemi di dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

2.1.5 INDICE DI PERMEABILITÀ (Ip)

Per Indice di permeabilità (Ip) si intende il rapporto minimo o la percentuale minima ammessi tra la Superficie permeabile (espressa in metri quadrati) e la Superficie fondiaria (anch' essa espressa in metri quadrati).

Tale parametro non viene applicato nel caso di interventi di **Mo**, **MS**, **Re**, **Rc** ed **Ri2** su edifici esistenti per i quali non trova possibilità di applicazione.

2.1.6 DENSITÀ ARBOREA E ARBUSTIVA (Da e Dar)

Esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 50, 100 o 300 mq di superficie di riferimento, pari alla Superficie fondiaria (Sf) per gli interventi diretti e alla Superficie territoriale (St) per gli strumenti attuativi. Nel calcolo della Densità arborea (Da) e della Densità arbustiva (Dar) sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell' area d' intervento dei quali si prevede la conservazione.

2.2. PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi sono rappresentati dalle grandezze che regolano l' utilizzo edilizio di un lotto.

2.2.1 DEFINIZIONE DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.l.p.)

La Superficie lorda di pavimento (Slp) misura in metri quadrati la somma di tutte le superfici pavimentate (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 atri d'ingresso fino ad massimo del 5% della Slp dell'edificio,

i portici, le gallerie pubbliche e di uso pubblico,

i parcheggi pubblici o di uso pubblico.

le quinte sceniche - estetiche, paramenti murari, portali architettonici e decorativi.

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 esclusi i locali tecnici, collocati al piano seminterrato e interrato, necessari per l'allocazione delle strutture tecnologiche finalizzate a garantire il funzionamento degli impianti, il deposito e/o lo smaltimento dei rifiuti.

Sono esclusi i locali accessori, di servizio, di pertinenza, collocati al piano seminterrato e interrato, con altezza inferiore mt 2,70. Sono parimenti escluse, negli edifici produttivi, le superfici occupate da impianti destinati alla

depurazione degli scarichi liquidi e gassosi, nonché le pensiline a sbalzo o contenute entro paramenti murari/portali scenografici/quinte estetiche, gli impianti tecnologici o parte di essi quali ad esempio extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, centrali elettriche, cabina Enel, impianti di refrigerazione o condizionamento, centraline per ricezione o trasmissione, impianti tecnologici finalizzati al processo produttivo, strutture portanti per impianti solari/fotovoltaici.

Sono altresì escluse dalla S.I.p. le porzioni di edificio (muri perimetrali, solai) ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico (L.R. n. 26/1995 e s.m.i., L.R. 33/2007 e Decreto Legislativo n° 115/2008).

2.2.2 DEFINIZIONE DI ALTEZZA DEL FABBRICATO (H)

L'altezza del fabbricato (H) ai fini della determinazione del Volume, misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico e la quota del piano di imposta della copertura; non rientrano nel calcolo dell'altezza, salvo diversamente specificato o prescritto anche in relazione alla tutela dell'ambiente e paesaggio circostante, gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi.

Per l'edificio produttivo (capannone) si definisce come piano di imposta della copertura, la quota sottotrave strutturale portante della copertura.

Per l'edificio uffici e residenza (uffici connessi all'attività produttiva e abitazione del Titolare) si definisce come piano di imposta della copertura, la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di solaio inclinato, verrà presa in considerazione l'altezza media ponderale.

L'altezza del fabbricato (H), ai fini della misurazione dei fronti del fabbricato, viene calcolata come sopra definito; i cornicioni, o le strutture di coronamento potranno condurre ad un'altezza massima complessiva non superiore a mt 1,50 rispetto all'altezza massima prescritta nella scheda Ne 11* del P.g.t. Vigente.

Per l'edificio produttivo: l'altezza massima consentita è pari a mt 7,50 + mt 1,50 di coronamento, cornicioni, parapetti;

Per l'edificio uffici e residenza: l'altezza massima consentita è paria a mt 11,00 + mt 1,50 di coronamento, cornicioni, parapetti.

2.2.3 CAPOSALDO ALTIMETRICO (Ca)

Si definisce come caposaldo altimetrico la quota del pavimento interno del fabbricato produttivo esistente (quota mt. +260,00 s.l.m. corrispondente alla quota mt + 0,00 architettonica) (vedi relazioni tecnico generale).

2.2.4 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.

2.2.5. DEFINIZIONE DI VOLUME EDIFICABILE (V)

Per volume si intende la somma dei prodotti della Superfici lorda di pavimento (Slp) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la rispettiva altezza.

Per gli spazi destinati agli uffici ed alla residenza del titolare, l'altezza viene 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 (piano di imposta della copertura).

Per gli spazi destinati alla produzione (capannone), l'altezza viene misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello del piano di imposta della 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 normativa in materia di contenimento energetico (L.R. n. 26/1995 e s.m.i., L.R. 33/2007 e Decreto Legislativo n° 115/2008).

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.

2.2.6 DISTANZA (D)

Per tale definizione si rimanda alle prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio vigente.

2.2.7 RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

Per quanto riguarda il Rapporto di Copertura (RC), poiché negli ambiti (Ne), in base all'allegato A del Piano delle Regole, non è indicato un parametro fisso ma lo stesso viene stabilito in base al dato previsto nei tessuti adiacenti l'intervento ed alla situazione reale prevalente e poiché è necessario rendere attuabile l'intervento secondo le prescrizioni di cui all'elenco degli Interventi di Nuova Edificazione, si applica il parametro relativo alle attività produttive di cui all'art.32.1 – Tessuto per attività produttivo-artigianali: RC = 50% della Superficie Fondiaria.

2.3 DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI.

Sono parcheggi pertinenziali posti auto privati o autorimesse private destinati in modo durevole al servizio di una unità immobiliare principale.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, si applica quanto previsto dall'art. 2 della L.122/89 e dagli artt. 66, 67, 68 e 69 della L.R. 12/05 e s.m.i.

2.4 DOTAZIONE DI ALLOGGI PER IL PROPRIETARIO.

Negli edifici destinati ad attività Produttive (P) è esclusa la destinazione residenziale, ad eccezione degli alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia nella misura massima di 300 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento

2.5. SCHEDA Ne11*- PARAMETRI URBANISTICI-ECOLOGICI

Volume realizzabile (V) = 13.000 mc

H massima degli edifici (Hmax) = 7,5 mt capannone (11 mt uffici + residenza)

Indice di permeabilità (Ip) = 15%

Densità arborea (Da) = 1 al/100 mq St

Densità arbustiva (Dar) = 10 ar/100 mq St

Rapporto di copertura R.C. = 50% della Superficie Fondiaria

Servizi previsti

Percorsi ciclopedonali (P4a)

Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

Funzioni produttive (P1 - Attività produttive, P2 - Attività artigianali e P3 -Produzione avanzata)
= max 100%

Funzioni terziarie (Ta,Tu) = max 25%

Prescrizioni e criteri prestazionali

"La superficie edificabile prevista dovrà essere realizzata in sede separata dal capannone esistente, ad una distanza di 15 metri. Gli uffici esistenti sul lato nord del capannone potranno essere sopraelevati di due piani fino ad H max di 11,00 metri. Sul lato sud del nuovo capannone potranno essere realizzati uffici e residenza ad essi connessa per l'abitazione dei titolare, distribuiti su tre piani per H max di 11,00 metri, L'intervento prevede la realizzazione della piantumazione a verde e dei collegamenti ciclo-pedonali (P4a) di connessione alla rete esistente nell'area lungo la via Ferrante riportata nello schema delle indicazioni progettuali; tale prestazione dovrà essere prevista in apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione al fini della realizzazione dell'intervento stesso.

(vedi Relazione di Variante al P.g.t. Vigente)

Bergamo, 20 novembre 2011

Committente

CAROBIO G. & C. s.n.c.
P. IVA 01633700164
Via Glerio, 4 - Tel. 030 237722
24100 BERGAMO



Progettisti

