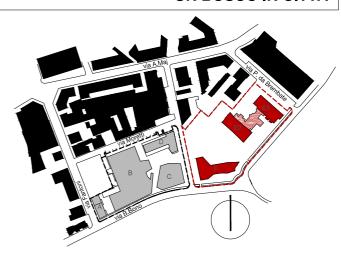
# COMUNE DI BERGAMO PROVINCIA DI BERGAMO

## **AREA EX-CESALPINIA**

PROGETTO URBANO DI RECUPERO E SISTEMAZIONE DEL COMPARTO DELIMITATO DALLE VIE B.BONO, PINAMONTE DA BREMBATE, A.MORETTI E A.FANTONI

# **UN BOSCO IN CITTA'**



COMMITTENTE

#### **BROSETA DUE SRL**

Viale Vittorio Emanuele II, n. 102 24100 Bergamo

PROGETTO URBANISTICO, ARCHITETTONICO ED ESECUTIVO

#### **DE8 ARCHITETTI**

PROGETTO DEL VERDE

Via Portico 59/61, 24050, Orio al Serio, Bg T +39 035 530 050 F +39 035 533 725 info@deottostudio.com www.deottostudio.com

PROGETTO E COORDINAMENTO PIANO DI SICUREZZA



PROGETTO STRUTTURE	
PROGETTO STRUTTORE	
PROGETTO IMPIANTI	
IMPRESA ESECUTRICE	
INIT HEAT ECCO THICE	

TAVOLA	
NTA	VV-A2

#### OGGETTO

# VARIANTE AL P.I.I. EX-CESALPINIA

E DELLA CONVENZIONE 22 GIUGNO 2004 MODIFICATA E INTEGRATA CON ATTO 17 DICEMBRE 2009

AVANZAMENTO REVISIONE
PROGETTO URBANISTICO Rev. 01

Revisione	Data	Revisore	Note

Copyright © - Tutti i diritti sono riservati. La riproduzione anche parziale è vietata. La scala di disegno è puramente indicativa. Non effettuare misure su questo disegno, fare riferimento alla quote scritte. TUTTE LE MISURE VANNO VERIFICATE IN CANTIERE



# **UN BOSCO IN CITTA'**

PROGETTO URBANO DI RECUPERO E SISTEMAZIONE DEL COMPARTO DELIMITATO DALLE VIE B.BONO,
PINAMONTE DA BREMBATE, A.MORETTI, E A.FANTONI

VV-A2\_ NORME DI ATTUAZIONE

Progetto urbanistico e architettonico

De8 architetti



### NORME DI ATTUAZIONE

Art.	1 -	- Valore giuridico e validità del P	.l.l.
------	-----	-------------------------------------	-------

- Art. 2 - Rispetto della normativa urbanistica
- Art. 3- Prescrizioni e parametri di intervento
- Art. 4- Volumi, altezze e distanze
- Art. 5- Destinazioni d'uso
- Art. 6- Suddivisione dei fabbricati e dei lotti
- Art. 7- Spazi di uso pubblico
- Art. 8- Spazi per la sosta
- Art. 9- Aree scoperte e fabbricati accessori
- Art 10- Progetti delle opere di urbanizzazione
- Art 11- Recinzioni ed accessi carrai
- Art 12- Norme ambientali

Art. 1 -Valore giuridico e validità del P.I.I.

Il presente Programma Integrato di Intervento ha valore di Piano Attuativo di Recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della legge 17.02.1992 n. 179 e della legge regionale 12.04.1999 n. 9. (oggi sostituita

dalla legge regionale n. 12/2005).

Il P.I.I. esplica validità ed efficacia fino alla data 03 giugno 2017, fatta salva l'eventuale proroga concessa

dal Comune di Bergamo per cause di forza maggiore o giustificati motivi.

Le opere relative alle opere di urbanizzazione, individuate (nella Tav. VV-E2) nelle aree V1, V2, V4, AP3,

AP4, P3 e rotatoria su via Bono, verranno completate entro 12 mesi dall'inizio lavori e, comunque, prima o

contestualmente alla data di fine lavori dell'edificio E.. I lavori relativi alle opere di urbanizzazione AP1 e P4

devono essere ultimati prima o contestualmente alla data di fine lavori dell'edificio F.

La variante planivolumetrica di cui le presenti NTA costituiscono la disciplina presenta modifiche plani-

volumetriche sotto il profilo progettuale non modificando i contenuti del progetto del PII (perimetrazione del

comparto, volume massimo, mix funzionale, altezze massime edifici, standards urbanistici e qualitativi),

ma ne ri-definisce le giaciture con lo scopo di migliorarne la percezione e la fruibilità urbana.

Visto il progetto architettonico degli edifici E2 ed E3 già valutato dalla Commissione Plenaria sarà possibile

autorizzarne la costruzione tramite la presentazione di una DIA.

Art. 2 - Rispetto della normativa urbanistica

L'attuazione degli interventi previsti dal P.I.I. avverrà nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti nel Comune

di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, denuncie di inizio attività e/o altri titoli

abilitativi, nonché delle previsioni urbanistico-edilizie fissate nelle tavole della variante del Programma

Integrato.

info@deottostudio.com / www.deottostudio.com

Art. 3 - Prescrizioni e parametri di intervento

Le prescrizioni e i parametri da osservare negli interventi previsti dal P.I.I. sono contenuti nella tavola VV-

E2 "Progetto planivolumetrico - destinazioni d'uso - aree da cedere" della variante del Programma

Integrato e nella presente normativa di attuazione.

Le indicazioni ivi riportate devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto

riguarda:

volume edificabile fuori terra complessivo a destinazione privata;

altezze massime consentite in numero di piani per ciascun comparto individuato nella tavola "VV-

B9\_Masterplan-verifica distacchi tra gli edifici". Le altezze sono subordinate al rispetto dei limiti

previsti dai vincoli relativi agli ostacoli per la navigazione aerea, di cui all'art. 707 del D.lgs

96/2005 – Codice della navigazione aerea, in vigore alla data di efficacia dei relativi titoli abilitativi

edilizi;

superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico previste all'interno del

perimetro del P.I.I.;

• destinazioni d'uso, fatte salve le possibilità di variazione esplicitamente consentite dal Programma

Integrato entro i margini di variabilità previsti, nonché quelle comunque conformi a legge o

regolamento.

E' invece del tutto indicativa la misura della superficie lorda di pavimento presunta riportata nella tavola

citata e nei dati tecnici; detta superficie sarà determinata, sia agli effetti urbanistici sia relativamente al

calcolo degli oneri di urbanizzazione, sulla base dei progetti definitivi degli edifici da costruire e nel rispetto

della normativa urbanistica di cui al precedente art. 2.

Le modifiche ai parametri essenziali sopraindicati dovranno seguire la stessa procedura di approvazione

del P.I.I. ovvero seguire procedure comunque conformi a legge, mentre le modifiche di cui all'art. 14

comma 12 della legge regionale 12/2005, ivi compresi gli adattamenti esecutivi del programma, quali ad

esempio le traslazioni di limitate superfici a standard o le specificazioni esecutive delle opere di

urbanizzazione, non costituendo modifica dei parametri complessivi del progetto e decremento di standard, non necessitano di preventiva approvazione di variante al programma stesso, ma si attuano attraverso le normali procedure del permesso di costruire.

Art. 4 - Volumi, altezze e distanze

La definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici del P.I.I. avviene in conformità alle N.T.A. del PGT e al Regolamento Edilizio, con le seguenti specificazioni:

- il computo delle altezze e dei volumi è riferito al numero di piani indicati nella tavola "W-B9\_Masterplan-verifica distacchi tra gli edifici" subordinatamente al rispetto dei limiti previsti dai vincoli relativi agli ostacoli per la navigazione aerea, di cui all'art. 707 del D.lgs 96/2005 Codice della navigazione aerea, in vigore alla data di efficacia dei relativi titoli abilitativi edilizi;
- in sede di Permesso di costruire, le quote di imposta dei singoli edifici possono essere variate in più o in meno di cm 50 pur in conformità ad eventuali prescrizioni di ENAC
- il volume e le altezze di P.I.I. sono calcolati in base agli artt. 8.2.6 e 8.2.3 delle NTA del PGT;
- le altezze degli edifici sono verificate nella tavola "VV-B9\_Masterplan-verifica distacchi tra gli
  edifici" subordinatamente al rispetto dei limiti previsti dai vincoli relativi agli ostacoli per la
  navigazione aerea, di cui all'art. 707 del D.lgs 96/2005 Codice della navigazione aerea, in
  vigore alla data di efficacia dei relativi titoli abilitativi edilizi;
- dato il carattere innovativo del progetto la Commissione Plenaria ha ritenuto che, in accordo con l'art. 43 del R.E. è possibile l'applicazione di parametri diversi da quelli previsti dal suddetto regolamento in tema di distanze tra gli edifici, distanze dai confini, misurazione dell'altezza dei fronti degli edifici, altezza dei fronti degli edifici in rapporto alla larghezza delle via e delle strutture di copertura. Tali parametri sono stati rivisti secondo quanto disciplinato dalla tavola VV-B9.

 si applicano comunque le disposizioni sui requisiti passivi degli edifici e sul relativo calcolo delle dimensioni di muri e solai, di cui alla legge regionale 33/2007.

eventuali sbarchi scala in copertura devono avere altezza minima per permetterne la fruizione.

 impianti tecnologici in copertura non dovranno essere posizionati sul bordo al fine di ridurne la percezione visiva.

Art. 5- Destinazioni d'uso

I fabbricati di nuova costruzione previsti avranno le destinazioni indicate, per ciascun lotto, nella tavola W-E2 "Progetto planivolumetrico - destinazioni d'uso delle aree - aree da cedere" e nello schema di Atto di parziale modifica di Convenzione urbanistica.

Si precisa che all'interno del lotto 1 è localizzata una media struttura di vendita, con superficie di vendita massima pari a mg 2500, secondo la definizione di cui al D.Lgs 114/98.

Si precisa inoltre che le superfici a destinazione terziaria al piano terra degli edifici E2/E3 sono ad uso esclusivo della residenza e che non sono aperte al pubblico; tuttavia qualora in futuro si rendesse necessaria l'apertura all'utenza esterna non sarà necessario reperire ulteriore standard in quanto il piano è già stato verificato per la volumetria terziario-commerciale di 28.044 mc (PII 2009) rispetto ai 25.874 mc della presente variante.

Le destinazioni d'uso indicate nella tavola V-E2 "Progetto planivolumetrico - destinazioni d'uso delle aree - aree da cedere" (ora W-E2) per i singoli lotti sono da considerarsi presuntive; nella fase di attuazione del P.I.I. è pertanto consentito modificare tali destinazioni - sia aumentandole sia diminuendole - purché risultino sempre rispettati, nella globalità dell'intervento, i rapporti fra le diverse destinazioni principali stabiliti dal Programma Integrato.

La destinazione residenziale prevista nell'edificio A da cedere al Comune è riferita alla previsione di Rs1-Residenza sociale pubblica, indicata dal Piano dei Servizi per l'intervento IU5 Ex Cesalpinia.

Al fine di realizzare un progetto di innovazione sociale complementare alla residenza e subordinatamente

all'approvazione da parte del Comune dello specifiche modalità di gestione, nella palazzina A è ammessa

la realizzazione di servizi ricadenti nelle categorie definite dal Piano dei Servizi come:

CS1 – Servizi per la cultura, purchè a scala locale;

So2a – Centri di aggregazione giovanile;

limitatamente al primo piano della palazzina A, corrispondente a circa 106 mg di Slp.

Art. 6 - Suddivisione dei fabbricati e dei lotti

I lotti edificabili individuati dal P.I.I. potranno essere suddivisi al loro interno, purché la suddivisione non

pregiudichi la coerenza architettonica degli interventi da eseguire nel lotto interessato.

Fatte salve le modificazioni consentite dal precedente art. 3, l'eventuale suddivisione interna di un lotto

non potrà comportare il superamento dei parametri edilizi fissati per il lotto intero.

Art. 7 - Spazi pubblici

All'interno del perimetro del P.I.I. sono individuati gli spazi pubblici e di uso pubblico destinati a giardino, a

piazza e a parcheggio, corrispondenti agli standards urbanistici richiesti dalle vigenti normative. La quantità

di aree a standard individuate nella tavola V-E2 "Progetto planivolumetrico- destinazioni d'uso delle aree -

aree da cedere" (ora VV-E2) è dimensionata in relazione alle previsioni insediative riportate nei DATI

TECNICI della tavola medesima.

Le previsioni richiamate sono presuntive e pertanto, qualora l'insieme delle destinazioni d'uso insediate

(ovvero successive trasformazioni delle medesime) dovessero richiedere una dotazione di aree per

standards urbanistici, calcolata secondo la normativa regionale e le disposizioni comunali in materia,

info@deottostudio.com / www.deottostudio.com

maggiore rispetto alle aree già reperite nel P.I.I., si procederà a monetizzare la quantità eccedente ovvero

ad individuare gli ulteriori spazi richiesti in sito.

La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici sarà quella risultante dai progetti

definitivi di tali spazi, così come saranno approvati dal Comune di Bergamo ai sensi della convenzione di

P.I.I., precisandosi comunque che tali progetti potranno subire, in sede esecutiva, adattamenti e modifiche

in relazione a motivate esigenze tecniche (impianti, allacciamenti, ecc.), ma che tali modifiche non saranno

subordinate alle esigenze progettuali delle parti private.

Art. 8 - Spazi per la sosta

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati, all'interno e/o nel sottosuolo degli edifici, ovvero negli spazi e aree

condominiali nonché nel sottosuolo delle aree da asservire all'uso pubblico, saranno ricavati gli spazi

privati da destinare alla sosta dei veicoli, in misura non inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989.

Il numero delle autorimesse e dei posti macchina privati e/o di uso pubblico, indicati nelle tavole del P.I.I.

relative ai parcheggi a raso e interrati, sono indicativi e potranno subire variazioni in più o in meno in sede

esecutiva.

Griglie di ventilazione, impianti e uscite di sicurezza delle autorimesse interrate private, se presenti, non

devono costituire in ostacolo alla fruizione della piazza.

Art. 9 - Aree scoperte e fabbricati accessori

Le aree di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde, a parcheggio o

a cortile pavimentato e/o inghiaiato.

info@deottostudio.com / www.deottostudio.com

Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo, l'accatastamento disordinato di

materiale all'aperto, lo stazionamento di veicoli di qualsiasi tipo a fini di smantellamento, e comunque ogni

utilizzo delle aree comprese nel programma Integrato che contrasti con l'ordine e con il decoro urbano.

Sono consentite le costruzioni e i manufatti accessori, gli impianti tecnologici all'aperto e similari, gli arredi

dei giardini pubblici e privati, anche realizzati al di fuori delle aree di massimo inviluppo.

Art. 10 - Progetti delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la sistemazione e l'arredo delle aree pedonali e a verde

pubblico e di uso pubblico dovranno essere progettate in conformità alle indicazioni del Programma

Integrato.

Al fine di ottenere i necessari permessi di costruire, nonché allo scopo di verificare il costo effettivo delle

opere stesse con la determinazione dei conquagli da corrispondere da parte del soggetto attuatore, prima

della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e di standard qualitativo dovranno essere presentati

all'Amministrazione Comunale i progetti esecutivi corredati dalle relative descrizioni dei lavori e dai computi

metrici estimativi.

Art. 11 - Recinzioni ed accessi carrai

Le recinzioni lungo le strade, i parcheggi, le aree pedonali ed a verde pubblico saranno costituite da

cancellate in ferro, ovvero da muri ove richiesto dalla morfologia dei luoghi e/o dalla logica del progetto.

La tipologia e il disegno delle recinzioni sono definiti negli elaborati allegati (VV-F6b e VV-G12) e saranno

ulteriormente sottoposti all'approvazione comunale in sede di autorizzazione edilizia. Le recinzioni tra verde

pubblico e verde privato sono state progettate in coerenza con gli assunti progettuali del parco pubblico

info@deottostudio.com / www.deottostudio.com

considerando le indicazioni della conferenza dei servizi al fine di realizzare una barriera visivamente

permeabile tra le proprietà.

Gli accessi carrai, riportati negli elaborati di progetto e non ancora realizzati, sono vincolanti sia nel numero

sia nella posizione. L'accesso carraio all'interrato dell'edificio F è stato posizionato in modo tale che non si

debbano occupare, nemmeno nel sottosuolo, aree da cedersi all'amministrazione e, come richiesto dalla

conferenza dei servizi, è stato progettato in modo da garantire una adeguata protezione ai pedoni che

attraversano la piazza.

In corrispondenza degli accessi carrai, dovrà essere posto in opera opportuna segnaletica di "passo

carraio".

Art. 12- Norme ambientali

Il progetto prevede l'adozione di soluzioni di verde in grado di interagire con il contesto, di costituire cioè

un forte elemento di definizione e orientamento nel paesaggio urbano. Tale sistema, una volta

opportunamente connesso all'interno della maglia verde territoriale, costituirà un tassello importante nella

riqualificazione ambientale complessiva di questa parte di città dal trascorso industriale\artigianale.

Il carattere intensivo ed estensivo del verde, sia esso realizzato in suoli profondi, che in substrati in

copertura di edifici o in soluzioni di verde pensile o verticale, è compatibile con un utilizzo anch'esso

intensivo degli spazi aperti e di socializzazione della città, le piazze, e garantisce una buona funzionalità e

un'elevata autosufficienza dei sistemi vegetazionali.

I benefici e le ricadute positive sono numerosi: dagli aspetti psicologici, a quelli percettivi ed estetici che

favoriscono un incremento della sensazione di vivibilità degli spazi urbani per i cittadini; a quelli ambientali:

incremento e recupero della permeabilità delle superfici (aree verdi a terra; giardini pensili e tetti pensili);

riduzione del run off; fissazione delle polveri e degli inquinanti atmosferici; riduzione dell'isola di calore;



risparmio energetico; a quelli prettamente ecologici: creazione di habitat favorevoli con incremento della biodiversità urbana per specie animali e vegetali.

Il progetto del verde rappresentato negli elaborati allegati (VV-F20) è stato condiviso con gli uffici interessati ed è da considerarsi vincolante per la stesura del progetto esecutivo.