



## Comune di Bergamo

Provincia di Bergamo

Via N. Sauro - Via C. Baioni

### Tipologia intervento:

Nuova edificazione art. 3 D.P.R. 380/2001

### Oggetto Intervento:

**At i3** ex Colorificio Migliavacca

**Ns\_7** parcheggio via Baioni - Valtesse

### Tipologia pratica:

Piano Attuativo

### Numero Protocollo:

PG E

### Oggetto

Norme Tecniche di Attuazione

## At i3

## EX COLORIFICIO MIGLIAVACCA

### Scala Disegno:

-

### Data:

17/12/2018

### Aggiornamento:

18/12/2019

X:\MARZIO\MIGLIAVACCA\Piano Attuativo\Piano Attuativo - Relazioni.dwg

Questo disegno è di proprietà del professionista Stefano Loglio Architetto. Ogni Arch. Dario Marchesi e Loglio-Piemonte Architetti Associati, a meno di legge sono vietate la riproduzione e la divulgazione senza l'autorizzazione scritta del professionista.

**Dario  
Marchesi**

**architetto**

Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo  
TEL. 035 23 51 83 FAX. 035 066 23 68  
e-mail [info@studiomarchesi.bg.it](mailto:info@studiomarchesi.bg.it)

### Committente

#### FABRICA 01 Srl

Bergamo (BG) - Via G. e G. Paglia n. 21/B  
TEL / FAX 02 90 96 61 77  
e-mail [info@fabricarealestate.com](mailto:info@fabricarealestate.com)  
C.F. / P. IVA 04021650165



Via Lazzaretto N. 18, 24124 Bergamo  
TEL. 035 24 92 93 FAX. 035 228 17 01  
e-mail [info@architetti-ir.it](mailto:info@architetti-ir.it)

### Progettisti

ARCHITETTO Stefano Loglio  
ARCHITETTO Dario Marchesi  
ARCHITETTO Sergio Ravasio

## At\_i3 (Ex Migliavacca) N.T.A NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche (N.T.A), specificano le modalità per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo At\_i/3, in relazione alla edificazione privata (R.L/R.s3).

### PRINCIPI GENERALI

#### A) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attuazione degli interventi edificatori previsti (R.L/Rs3), dovrà avvenire nel rispetto della Convenzione del Piano Attuativo. L'attuazione degli interventi previsti potrà avvenire a seguito del rilascio di uno o più permessi di costruire e della formazione delle fattispecie assentive edilizie per legge equipollenti, nel rispetto dei termini stabiliti dalla Convenzione del Piano Attuativo.

#### B) EDIFICABILITA'

Il Piano attuativo prevede la realizzazione di una S.l.p complessiva di progetto pari a mq 7.200 (Vol. = 21.600 mc).

#### C) MODIFICHE PLANIMETRICHE

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

- S.l.p massima: 7.200 mq;
- altezza massima degli edifici: m 16.60 (piani fuori terra nr 5);
- superfici minime delle aree pubbliche e di uso pubblico previste da P.A : 6.520 mq (P1/V4);
- destinazioni d'uso principali: R.L / R.s3;

In riferimento all'ex art 14, comma 12, L.R. 12/2005 è consentito apportare al Piano attuativo, in fase di progettazione definitiva degli interventi, per la richiesta del titolo autorizzativo ed 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 dall'articolo precedente anche in relazione alle singole funzioni ammesse da P.G.T come variato dal P.A, non alterino la sostanza delle caratteristiche globali tipologiche di impostazione del P.A, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici. In specie, rientrano nella casistica della modifica planivolumetrica ammessa senza necessità di variante al P.A, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti possibilità:

- aggiustamenti esecutivi della rete infrastrutturale;
- diversa organizzazione compositiva e disposizione planimetrica delle aree private e per servizi pubblici;
- l'impianto volumetrico e architettonico compositivo degli edifici di progetto;
- spostamento di quote di S.l.p tra le diverse funzioni;
- capisaldi altimetrici.

#### D) DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA FABBRICABILE

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

- Residenza Libera (RL) = SIp 6.480 mq (Vol. = 19.440 mc)
- Residenza sociale (Rs3) = SIp 720 mq (vol. = 2.160 mc)

## PARAMETRI URBANISTICI

I parametri sono riferiti alla Norme del Piano delle Regole del vigente PGT

### Art 01 (S.c.) SUPERFICIE COPERTA

Sono esclusi dal computo della S.c.:

- balconi, terrazzi, ballatoi, se non sporgono oltre il m 3.00; (se di profondità superiore saranno computati nella slp soltanto per la parte eccedente)
- strutture architettoniche, decorative (lesene, aggetti decorativi), se non sporgono oltre il m 1.00;
- androni d'ingresso chiusi;
- pensiline aperte su tre lati, non praticabili, che costituiscano accessi pedonali;
- vani tecnici di servizio alla residenza (locale raccolta immondizia, cabina elettrica, vani di sollevamento acque nere/bianche)
- vani di collegamento verticali tra interrato e piano terra (uscite di sicurezza) a servizio della residenza e spazi pubblici.

### Art 02 (R.c) RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura previsto all'interno dell'ambito di edificazione è = < 32,8% della S.f.

### Art 03 (S.p.) SUPERFICIE PERMEABILE

Il rapporto massimo di copertura previsto all'interno dell'ambito di edificazione è = < 4.881 mq. ( 44% St)

### ART 04 (I.p) INDICE DI PERMEABILITA'

L'indice di permeabilità minimo è pari al 52,73 % della superficie territoriale (S.t) d'intervento del P.A. E' consentito, al fine della determinazione dell'indice di permeabilità, il conteggio delle superficie sovrastanti, aree libere drenanti, sovrastanti piani interrati a condizione che vengano previsti e dimostrati idonei sistemi di dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

### Art 05 SISTEMAZIONE DEL TERRENO

La modifica del profilo del terreno sistemato potrà essere attuata, nel limite massimo di + 1.80 m (riporto), - 1.80 m.(sbancamento), rispetto alla quota naturale del terreno.

## PARAMETRI EDILIZI

### Art 06 (S.l.p) SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Nell'ambito degli interventi edilizi, sono escluse dal conteggio delle S.l.p le seguenti SUPERFICIE ACCESSORIE:

- androni d'ingresso, cavedi e piani pilotis;
- vani scala comuni con relativi pianerottoli di sbarco;
- spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari;
- vani tecnici di collegamento verticali, ascensori e montacarichi;
- spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzioni incendi, quali zone filtro e luoghi sicuri statici;
- superfici relative ai "volumi tecnici", cioè ai vani e spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici di servizio dei fabbricati;
- logge e balconi, terrazzi scoperti, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio;
- lastrici solari e terrazzi di attici;
- superfici, semi interrato non residenziali (s.n.r), aventi altezza interna  $\leq$  m 2.40, che non fuoriescono, rispetto alla quota del caposaldo  $\leq$  a m 1.80;
- superfici, non residenziali, completamente interrate, rispetto alla quota di caposaldo.
- tettoie e pensiline, aventi profondità  $\leq$  a m 3.00, se di profondità superiore saranno computati nella slp soltanto per la parte eccedente.

### Art 07 (H) ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Il progetto planimetrico definisce l'altezza massima in metri, calcolata tra il piano di spiccato dell'edificio e l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile (Tav. A 01). Per piano di spiccato si intende il piano situato alla quota di caposaldo di riferimento, più 15 cm.

- H. max.  $\leq$  16.60 m

### ART 08 CAPOSALDO ALTIMETRICO

Il progetto di P.A prevede a titolo semplificativo, l'individuazione di due caposaldi "base" di riferimento per i due lotti oggetto di intervento. (Tav. U.a. 05)

- Lotto (A - R.s3) caposaldo altimetrico  $\leq$  + 4.70 (quota zero)
- Lotto (B - R.L) caposaldo altimetrico  $\leq$  + 6.12 (quota zero)

### ART 09 (N.p) NUMERO PIANI

Il progetto tipologico dell'edificato, oggetto d'intervento in ambito di P.A, prevede la formazione di nr 5 piani abitabili fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico / mansarda), escluso il piano seminterrato o interrato. I soppalchi non costituiscono piano abitabile, quando sono aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formano con esso una un scindibile unità abitativa; eventuali piani sfalsati non vanno sommati tra loro come numero di piani ma conteggiati esclusivamente su di un lato.

### Art 10 (D.e) DISTANZE

La Tav A 02, definisce le distanze da rispettare nella progettazione e la realizzazione dei fabbricati di progetto. Nell'ambito del P.A e limitatamente alle aree interne, sono ammessi distacchi tra fabbricati inferiori a quanto indicato nel R.E, nel rispetto delle distanze minime previste da Codice Civile.