



COMUNE DI BERGAMO
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO
CDP INVESTIMENTI SGR SPA
REGIONE LOMBARDIA

ATTO INTEGRATIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA
RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE EX CASERME
MONTELUONGO-COLLEONI

B

allegato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CONTENUTI URBANISTICI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

L'Accordo di Programma delinea i principi e le regole attraverso le quali verranno sviluppati i progetti di dettaglio dei singoli interventi e indica i tempi e le modalità dei processi attuativi.

L'Accordo di Programma, attraverso i suoi allegati, definisce l'apparato normativo attraverso il quale vengono regolamentati gli interventi ivi previsti.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrate dagli elaborati allegati all'Accordo di Programma, definiscono pertanto i parametri edilizio-urbanistici e indicano le modalità di attuazione degli interventi previsti.

Per quanto non previsto dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione e dagli elaborati allegati dall'Accordo di Programma, valgono le leggi, i regolamenti e le norme dello strumento urbanistico generale vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi. Ciò, in particolare, per quanto concerne le modalità di calcolo delle superfici lorde di pavimento e dei volumi di progetto.

ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'Accordo di Programma individua n. 4 ambiti di intervento attivabili in modo autonomo, in fasi temporali diverse, all'interno dell'unitarietà complessiva dell'impianto planivolumetrico da esso delineato. Tali ambiti di intervento sono descritti all'art. 3 del testo di Accordo, che definisce anche le loro modalità di attuazione, e sono individuati compiutamente nell'*Allegato E – “Individuazione interventi e lotti funzionali”* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma. Fino al rilascio del permesso di costruire convenzionato per l'attuazione degli ambiti di intervento, sono in ogni caso consentite opere edilizie relative a strip out, scavi, demolizioni interne, paratie, movimentazione terra e approntamento cantiere.

ART. 3 – ELEMENTI PRESCRITTIVI E FLESSIBILITA' DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

I parametri edilizio-urbanistici relativi al progetto, riportati nell'*Allegato A - “Planimetria generale di intervento”* e nell'*Allegato D – “Individuazione spazi ed attrezzature di uso pubblico”* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma, devono intendersi definitivamente fissati e non modificabili per quanto riguarda i seguenti elementi:

- superficie lorda di pavimento edificabile massima complessiva;
- superficie minima complessiva delle aree pubbliche e di uso pubblico.
- altezza massima dei nuovi edifici in progetto, secondo le quote altimetriche riportate nell'*Allegato A - “Planimetria generale di intervento”*;

Sono invece da considerare come indicativi i seguenti elementi:

- il dimensionamento degli edifici e dei relativi spazi aperti;

- l'inviluppo e gli allineamenti degli edifici riportati nell'*Allegato N - "Nuova soluzione progettuale architettonica"* all'Accordo di Programma;
- l'altezza dei fronti degli edifici riportati nell'*Allegato N - "Nuova soluzione progettuale architettonica"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma;

Le esatte superfici di progetto saranno determinate, sia agli effetti urbanistici, sia agli effetti del calcolo del contributo di costruzione, sulla base dei progetti definitivi/esecutivi oggetto di intervento.

Sono comunque fatti salvi gli elementi di flessibilità stabiliti dall'art. 6, comma 9, della l.r. 2/2003 e s.m.i.

ART. 4 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Le destinazioni d'uso previste sono quelle indicate all'art. 3 del testo di Accordo.

L'*Allegato N - "Soluzione progettuale architettonica"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma, individua un'ipotesi di articolazione funzionale tra le destinazioni d'uso ammesse relative all'intervento convenzionato. Tale articolazione funzionale è da considerarsi indicativa e sarà puntualmente definita nella fase di richiesta del relativo Permesso di Costruire. Le destinazioni d'uso ammesse potranno tra loro modificarsi in termini di quantità alle condizioni indicate al successivo art. 8.

ART. 5 – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Le tipologie di intervento sono individuate nell'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma.

Tutti gli interventi edilizi previsti dall'Accordo di Programma sono subordinati ai vincoli sovraordinati individuati all'art. 6 del testo di Accordo.

Per gli edifici di cui si prevede il recupero ai fini del riuso funzionale, è ammessa la realizzazione di soppalchi ai sensi dell'art. 70 del vigente Regolamento Edilizio.

ART. 6 – ALTEZZE

L'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma individua le altezze dei nuovi edifici di progetto, espresse in metri e in numero di piani fuori terra. L'altezza dei nuovi edifici di progetto sarà comunque definita in sede di valutazione paesaggistica del progetto edilizio, nell'ambito della relativa procedura di autorizzazione ai sensi dell'art.146 del D.lgs 42/2004.

La misurazione dell'altezza dei fronti dei nuovi edifici in progetto è disciplinata dall'art. 45 del vigente Regolamento edilizio. I caposaldi altimetrici, espressi in quota riferita al livello del mare (s.l.m.), dei nuovi edifici in progetto sono individuati, ai sensi dell'art. 29 del vigente Regolamento Edilizio, nell'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Atto Integrativo all'Accordo di Programma, in relazione alle particolari caratteristiche del contesto, sotto il profilo ambientale, architettonico e orografico. Tali

caposaldi potranno variare in sede esecutiva in più o in meno di 0,5 metri, al fine di perseguire un riallineamento delle altezze dei fronti dei nuovi edifici con le quote delle linee di colmo e di gronda degli edifici esistenti adiacenti.

L'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma individua altresì gli allineamenti indicativi dei nuovi edifici ai fini compositivi del progetto. Tali allineamenti potranno usufruire della possibilità di deroga ai criteri stabiliti dell'art. 46 del vigente Regolamento Edilizio, riguardo alle altezze dei fronti degli edifici in rapporto alla larghezza delle vie.

ART. 7 – DISTANZE

Le distanze tra pareti dei nuovi edifici in progetto e quelli che si fronteggiano, sono indicate nell'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* all'Atto Integrativo all'Accordo di Programma. Limitatamente agli interventi di nuova costruzione, è consentita una distanza minima tra fabbricati interni al comparto inferiore a 10 mt, ai sensi dell'art. 103, comma 1 bis, della L.R. 12/05.

Il perimetro dell'area edificabile dei nuovi edifici in progetto definisce il limite di distanza che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini delle aree pubbliche e di uso pubblico. È ammessa in ogni caso l'edificazione sul confine delle aree pubbliche e di uso pubblico o a distanza inferiore rispetto a quelle previste, di norma, dall'art. 44 del vigente Regolamento Edilizio.

ART. 8 – SUPERFICIE PERMEABILE

Il calcolo della superficie permeabile dovrà fare riferimento all'art. 52 del vigente Regolamento edilizio.

ART. 9 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

L'*Allegato D - "Individuazione spazi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma individua, in modo non vincolante, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico ed il relativo dimensionamento urbanistico in relazione alle funzioni insediative indicate nell'*Allegato N - "Nuova soluzione progettuale architettonica"*.

L'esatta perimetrazione ed il dimensionamento effettivo delle aree pubbliche e di uso pubblico, destinate a piazza e parcheggi interrati, verrà puntualmente definita in sede di rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento convenzionato.

Qualora in sede attuativa siano richiesti ed autorizzati, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse all'art. 3 del testo di Accordo, interventi con destinazioni diverse da quelle indicate nell'*Allegato N - "Nuova soluzione progettuale architettonica"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma, in sede di rilascio del relativo Permesso di Costruire sono reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di

uso pubblico nella misura eventualmente dovuta a conguaglio tra quanto complessivamente previsto per le nuove destinazioni e quella utilizzata per il dimensionamento dell'Accordo di Programma e delle relative aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico. È facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i., nella misura e con le modalità di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18.03.2013 e successivi aggiornamenti.

Le nuove aule didattiche dovranno garantire una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1/20 del volume di progetto, ai sensi dell'art. 2.1.4. del D.M. 18 settembre 1975 *"Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica"*.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Nello sviluppo successivo dei progetti definitivi-esecutivi va perseguita la qualità architettonica degli edifici e degli spazi aperti di relazione, nell'obiettivo di conseguire un risultato finale il più possibile omogeneo e unitario.

Il progetto definitivo-esecutivo degli spazi pubblici e di uso pubblico dovrà perseguire una sistemazione unitaria e coerente, con particolare attenzione alle connessioni con gli spazi pubblici circostanti, alla permeabilità visiva tra gli spazi pubblici e di uso pubblico, all'uniformità delle recinzioni, delle aree pavimentate, dell'arredo urbano e allo studio del verde.

La conformazione e sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico sarà quella risultante dai progetti esecutivi di tali spazi che saranno approvati dal Comune di Bergamo, precisando comunque che le soluzioni progettuali, prefigurate nell'*Allegato N - "Nuova soluzione progettuale architettonica"* all'Atto integrativo all'Accordo di Programma, potranno subire, in sede esecutiva adattamenti e modifiche in relazione a esigenze tecniche e funzionali.

ART. 11 – VALORE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE ARCHITETTONICA

Il progetto di cui all'*Allegato N - "Nuova soluzione progettuale architettonica"* all'Atto Integrativo all'Accordo di Programma, rappresenta una soluzione architettonica di indirizzo progettuale e funzionale, per le successive fasi di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi edilizi previsti dall'Accordo, sul quale è stato acquisito, in data 09.07.2020 P.G. E0211959, il parere preventivo della competente Sovrintendenza.

Tale soluzione progettuale architettonica rappresenta la coerente applicazione progettuale della disciplina introdotta dall'Accordo di Programma, nel rispetto dei vincoli sovraordinati in essere sul compendio immobiliare. Tale soluzione progettuale

architettonica dovrà costituire base di riferimento per gli ulteriori sviluppi dei livelli di progettazione.