



COMUNE DI BERGAMO
REGIONE LOMBARDIA
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BERGAMO
CDP REAL ASSET SGR SPA

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

ALLEGATO

B

TITOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CONTENUTI URBANISTICI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

L'Accordo di Programma come successivamente modificato e integrato (di seguito semplicemente "AdP"), delinea i principi e le regole attraverso i quali verranno sviluppati i progetti di dettaglio dei singoli interventi e indica le modalità attuative.

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 (NTA), integrano gli allegati all'AdP definendo i parametri edilizio-urbanistici per la fase attuativa.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione e dagli allegati dall'Accordo di Programma, valgono le leggi, i regolamenti vigenti alla data di autorizzazione degli interventi edilizi, ad eccezione delle definizioni del regolamento edilizio contenute nella 7 stesura (N. 100 Reg./49 Prop. Del. nella seduta del 26/07/2021) per il quale si applicano le disposizioni relative a: altezze, distanze, distacchi, capisaldi altimetrici, superficie permeabile, soppalchi. La disciplina urbanistica di riferimento è quella del PGT vigente alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma originario, ad eccezione della definizione della SLP, per la quale si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi di SL (superficie lorda) e superficie accessoria (SA).

ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'AdP individua gli ambiti di intervento attivabili anche 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 e sono indicativamente individuati nell'*Allegato E – "Individuazione interventi e lotti funzionali"*. Fino al rilascio del preposto titolo abilitativo diretto per l'attuazione degli ambiti di intervento, sono in ogni caso consentite opere edilizie relative a strip out, scavi, demolizioni interne, paratie, movimentazione terra, messa in sicurezza, e approntamento cantiere.

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

I parametri edilizio-urbanistici relativi al progetto, riportati negli allegati dell'AdP devono intendersi definitivamente fissati e non modificabili per quanto riguarda i seguenti elementi:

- superficie lorda edificabile massima complessiva come quantificata all'art. 3 del testo dell'AdP;
- superficie minima dovuta per aree pubbliche e di uso pubblico in termini di dotazione di standard e parcheggi, calcolata con riferimento al PGT vigente alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma del 2016;
- altezza massima dei nuovi edifici in progetto come indicato al successivo articolo "6 – altezze" delle presenti Nta.

Sono invece da considerare come indicativi i seguenti elementi:

- il dimensionamento degli edifici e dei relativi spazi aperti;
- l'involuppo 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'Accordo di Programma;
- l'effettiva configurazione e dimensionamento delle aree a standard reperite, per le quali sono fatti salvi gli eventuali adeguamenti in fase di progettazione esecutiva e/o anche in relazione alle prescrizioni derivanti dalle procedure di valutazione paesaggistica e/o dal parere della competente Soprintendenza.

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

Sono fatti salvi gli elementi di flessibilità di cui all'art. 7, c. 13, 13bis della l.r.19/19 ss.mm.ii. in relazione alle modifiche progettuali non sostanziali dell'Accordo di Programma che si rendessero necessari in sede attuativa.

ART. 4 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

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

L'articolazione e composizione funzionale sarà puntualmente definita nella fase di richiesta del preposto titolo abilitativo edilizio diretto. Le destinazioni d'uso ammesse potranno tra loro modificarsi in termini di quantità in coerenza con quanto previsto dall'art. 3 dell'AdP.

Sarà altresì concesso l'utilizzo degli spazi dello Studentato della Colleoni, nei termini e modalità specificate nell' *Allegato I – "Atto unilaterale d'obbligo"*, e decorso il termine di 25 anni sarà consentito il cambio della destinazione dello studentato della Colleoni, in residenza libera frazionata, tramite titolo abilitativo edilizio diretto.

ART. 5 – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

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

Tutti gli interventi edilizi previsti sono subordinati al rispetto dei vincoli sovraordinati incidenti sul comparto di intervento alla data di presentazione del titolo edilizio.

Per gli edifici di cui si prevede il recupero ai fini del riuso funzionale, è ammessa la realizzazione di soppalchi in coerenza con quanto previsto dall'art. 70 del Regolamento Edilizio.

ART. 6 – ALTEZZE

L'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* individua i capisaldi altimetrici, espressi in quota riferita al livello del mare (s.l.m.), dei nuovi edifici in progetto ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Edilizio.

Tali caposaldi potranno variare in sede esecutiva in più o in meno di 1 metro e comunque per quanto strettamente necessario al solo riallineamento delle altezze dei fronti dei nuovi edifici con le quote delle linee di colmo e di gronda degli edifici esistenti adiacenti.

Le altezze degli edifici di nuova costruzione, misurate al colmo, sono quelle indicate nella seguente tabella.

EDIFICIO	Altezza N. DI PIANI F.T.	Altezza massima (m)
EA	6	23.00
EB	6	23.00
EC	3	17.50*
ED (commerciale - piazza)	1	4.50

*Per l'edificio EC - aule didattiche, è comunque fatto salvo quanto concesso in termini di altezze dall'autorizzazione paesaggistica ordinaria registrata al protocollo con il numero U0318856 del 21/09/2021.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la possibilità di modifica della sagoma in coerenza con quanto disposto dall'art. 3 lettera d) del DPR 380/01 s.m.i. Le altezze degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia, misurate al colmo, sono quelle indicate nella seguente tabella:

EDIFICIO	Altezza massima (m)
E8	19.00
E10a	19.00

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 della 7 stesura del Regolamento edilizio in coerenza a quanto disciplinato all'art 1 delle presenti norme.

L'*Allegato A - "Planimetria generale di intervento"* 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 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"*. 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.

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 Regolamento Edilizio.

ART. 8 – SUPERFICIE PERMEABILE

Il calcolo della superficie permeabile dovrà fare riferimento all'art. 52 del 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"* individua, in modo non vincolante, le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

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 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 in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo devono essere reperite le aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico in misura non inferiore a quella dovuta a congruaggio rispetto al minimo dovuto previsto per le nuove destinazioni. È facoltà del Comune disporre affinché tale congruaggio 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.

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 delle successive fasi di progettazione dovrà essere 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 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. In sede esecutiva sarà possibile adottare soluzioni finalizzate a migliorare la sicurezza del comparto anche attraverso la chiusura delle aree pubbliche e di uso pubblico; tale possibilità dovrà essere disciplinata mediante predisposizione di apposito provvedimento contestuale al rilascio del titolo relativo alla realizzazione di suddette aree pubbliche (es. regolamento) che definisca orari e modalità di gestione.

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"* ed allegato M *"Relazione tecnica illustrativa"*, 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”*, rappresenta una soluzione architettonica di indirizzo progettuale e funzionale per le successive fasi di progettazione degli interventi edilizi previsti dall'Accordo, sulla quale dovrà essere acquisito il parere della competente Sovrintendenza nel rispetto dei vincoli sovraordinati in essere sul compendio immobiliare.