

**Loreto Immobiliare S.r.l.**  
**Beretta Pallets S.a.s.**

**PROPOSTA DI PIANO  
ATTUATIVO IN VARIANTE AL  
PGT**

**At\_e17 Ex segherie Beretta  
Via M.L. King - Bergamo**

**Prot. n. E0203623PG del 02.08.2021**

**Integrazione a seguito dei pareri  
espressi in sede di Conferenza dei  
servizi**

**ALLEGATO Be:**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

752x08

Bergamo, maggio 2022

## ARTICOLO 1. NORMA GENERALE

1. Le presenti *Norme Tecniche di Attuazione* disciplinano la realizzazione del Piano Attuativo in variante dell'Ambito di Trasformazione "At\_e17- Ex Segherie Beretta" del Piano di Governo del Territorio.

2. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo in variante dovranno essere attuati nel pieno rispetto delle clausole contenute nella Convenzione urbanistica, della disciplina specifica dettata dalle presenti *Norme Tecniche di Attuazione*, delle previsioni urbanistico-edilizie di cui alla *tavola 12e – Planimetria, sezioni e dati di progetto* del Piano Attuativo in variante. Gli altri elaborati del Piano Attuativo in variante hanno valore indicativo.

3. Le *Norme Tecniche di Attuazione* contengono e disciplinano elementi di dettaglio del Piano Attuativo in variante, fermo restando il rispetto delle norme generali dettate dalla legislazione regionale e statale, nonché dalla strumentazione urbanistica vigente e dai regolamenti comunali. Per quanto non previsto dai sopraindicati documenti del Piano Attuativo in variante e dalle presenti *Norme Tecniche di Attuazione*, si applicano le normative vigenti nel Comune di Bergamo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività e/o altri titoli abilitativi edilizi.

4. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo in variante dovranno essere attuati nel pieno rispetto del DPR 11.07.1980 n 753 - *Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto*.

5. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo in variante dovranno essere attuati nel pieno rispetto dell'art. 3 comma 2 del DPR 18.11.1998 n. 459 - *Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario*.

6. Le opere ferroviarie da realizzare all'interno dell'ambito di trasformazione cui il progetto di Piano Attuativo in variante si riferisce, dovranno rispettare l'art. 25 della Legge 17.05.1985 n. 210 - *Istituzione dell'ente "Ferrovie dello Stato"*. Tale obbligo è a carico di RFI Rete Ferroviaria Italiana, ente incaricato della progettazione e della realizzazione del sottopasso ferroviario di via M.L. King e del raddoppio della linea ferroviaria Ponte San Pietro – Bergamo.

## ARTICOLO 2. PARAMETRI DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI

1. Parametri di intervento e prescrizioni da osservare nella progettazione e realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo sono contenuti nella *tavola 12e – Planimetria, sezioni e dati di progetto* e nelle presenti *Norme Tecniche di Attuazione*.

2. I parametri ivi contenuti, ritenuti essenziali e da intendersi definitivamente fissati dal Piano Attuativo in variante e dunque non modificabili, sono i seguenti:

- superficie lorda di pavimento fuori terra complessiva a destinazione privata;
- altezza massima degli edifici in numero di piani;
- superficie minima complessiva delle aree pubbliche e assoggettate ad uso pubblico;
- destinazioni d'uso principali, fatte salve le possibilità di variazione consentite dal Piano Attuativo in variante entro i margini di variabilità previsti, nonché quelle comunque conformi a legge o regolamenti;
- i perimetri di massimo inviluppo.

3. Sono invece del tutto indicative le superfici lorde di pavimento riferite ai diversi edifici, riportate nella *tavola 13e – Dimostrazione Sv, Sc*, nella *tavola 14e – Dimostrazione Slp* e nei dati di progetto dell'*Allegato Ae - Relazione tecnica*. Dette superfici saranno determinate, sia agli effetti urbanistici sia agli effetti del calcolo degli oneri di urbanizzazione, sulla base dei progetti definitivi degli edifici da costruire e nel rispetto della normativa urbanistica di cui al precedente articolo 1.

4. Le modifiche ai parametri essenziali di cui al primo comma del presente articolo sono approvate con la procedura di variante al Piano Attuativo. Non necessitano invece di preventiva approvazione di variante al Piano Attuativo stesso, ma si attuano attraverso le normali procedure del Permesso di Costruire, le modificazioni di cui all'articolo 14 comma 12 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., ivi compresi gli adattamenti esecutivi del Piano Attuativo in variante che non comportano modifica dei parametri essenziali, quali ad esempio:

- la forma esatta degli edifici, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in variante e nel rispetto del Codice Civile;
- le eventuali modifiche alla posizione e alla altezza dei fabbricati purché contenute all'interno del limite di massimo inviluppo e nel rispetto dell'altezza massima prevista;

- le variazioni di destinazioni d'uso e di parametri edilizi e/o urbanistici consentite dalle presenti *Norme*;
- le modifiche delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi);
- la traslazione di superfici a servizi pubblici e assoggettate ad uso pubblico;
- le specificazioni esecutive delle opere di urbanizzazione.

### **ARTICOLO 3. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

1. La definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi del Piano Attuativo in variante avviene in conformità all'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e al Regolamento Edilizio vigente.

2. L'altezza degli edifici si misura in metri. In sede di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo edilizio, le quote di imposta dei singoli edifici potranno essere variate in più o in meno di cm. 75.

3. Il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi) definisce anche il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà, alle strade pubbliche e ai perimetri delle aree pubbliche e assoggettate ad uso pubblico.

4. I nuovi edifici dovranno osservare, rispetto ai fabbricati esistenti esterni al Piano Attuativo, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, e ciò anche nel caso che fra i fabbricati contrapposti siano interposte strade pubbliche. Tra gli edifici realizzati all'interno del Piano Attuativo in variante si applicano la distanza minime previste dal Codice Civile, nonché la distanza minima di m. 10,00 (metri dieci) fra pareti che siano ambedue finestrate, limitatamente al tratto in cui si fronteggiano.

### **ARTICOLO 4. DESTINAZIONI D'USO**

1. Gli edifici di nuova costruzione hanno le destinazioni indicate nella *tavola 13e – Dimostrazione Sv, Sc*, nella *tavola 14e – Dimostrazione SIp* e nella *Convenzione urbanistica*.

2. Le destinazioni d'uso principali previste dal Piano Attuativo sono stabilite in termini di Superficie Lorda di Pavimento fuori terra come segue:

- Terziario direzionale e high-tech (Ta): 4.946 mq di SIp;
- Medie strutture di vendita di primo livello (C2a): 2.329 mq di SIp di cui 1.422 mq di superficie di vendita;

- Attività di somministrazione di alimenti e bevande (C8): 359 mq di Slp.

## **ARTICOLO 5. SPAZI PUBBLICI E ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO**

1. All'interno del perimetro del Piano Attuativo in variante sono individuati gli spazi pubblici e assoggettati ad uso pubblico destinati a parcheggi e spazi per le infrastrutture, corrispondenti ai servizi pubblici e di interesse generale richiesti dalle vigenti normative.

2. Le aree destinate a opere di urbanizzazione e servizi pubblici o assoggettati ad uso pubblico, individuate nella tavola 19e – *Dotazione di servizi e aree da cedere/da assoggettare ad uso pubblico* sono dimensionate come segue:

- mq 5.334 da assoggettare ad uso pubblico per la realizzazione degli spazi da destinare a verde, parcheggio pubblico e viabilità;
- mq 785 da cedere per la realizzazione del raccordo con la rotonda di via Carducci;
- mq 3.630 da cedere per la realizzazione del nuovo tratto stradale che corre lungo il lato est dell'ambito At\_e17 (sottopasso della linea ferroviaria);
- mq. 3.000 (parte del mapp. 26 fg. 103) da cedere, esterni al perimetro dell'ambito At\_e17.

3. La quantità di aree a servizi pubblici e assoggettati ad uso pubblico individuate nella tavola 19e – *Dotazione di servizi e aree da cedere/da assoggettare ad uso pubblico* è dimensionata in relazione agli indirizzi e criteri del Documento di Piano, alle Norme del Piano dei Servizi, nonché ai contenuti della *Deliberazione C.C. n. 115/2017*, ovvero alle previsioni insediative e di destinazione d'uso riportate nei dati tecnici della tavola 12e – *Planimetria, sezioni e dati di progetto* e nella *Convenzione urbanistica*. Le previsioni richiamate sono indicative delle superfici minime e pertanto, qualora l'insieme delle destinazioni d'uso insediate dovessero richiedere una dotazione di aree per servizi pubblici e assoggettati ad uso pubblico (calcolata secondo la normativa regionale e le vigenti disposizioni comunali in materia) che risulti maggiore rispetto alle aree già reperite nel Piano Attuativo in variante, saranno individuati gli ulteriori spazi richiesti in sito, ovvero si procederà alla monetizzazione della quantità eccedente, che potrà essere consentita anche per gli spazi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale.

4. La conformazione, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici e assoggettati ad uso pubblico è quella risultante dai progetti definitivi di tali spazi, così

come approvati dal Comune di Bergamo ai sensi della *Convenzione urbanistica*, precisandosi comunque che tali progetti potranno subire, in sede esecutiva, adattamenti e modifiche in relazione a motivate esigenze tecniche (accessi, impianti, allacciamenti, ecc.). Nei casi in cui vi sia una stretta contiguità e interdipendenza fra l'ingombro a terra degli edifici privati, le relative aree di pertinenza e gli spazi pubblici e assoggettati ad uso pubblico, è consentito apportare modifiche agli ingombri degli edifici e alle relative aree di pertinenza, modificando conseguentemente anche gli spazi pubblici o di uso pubblico adiacenti, senza diminuirne la superficie. Tali modifiche potranno essere eseguite in sede di progettazione esecutiva degli edifici ed anche in corso lavori, senza necessità di variare i progetti di opera pubblica.

#### **ARTICOLO 6. SPAZI PER LA SOSTA**

1. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse e posti auto privati, in misura non inferiore a quanto previsto dalla *Legge 122/1989*.

2. La superficie e la sistemazione degli spazi di sosta privati, così come il numero delle autorimesse e dei posti auto ricavati nelle aree esterne, sono indicativi e potranno essere variati in più o in meno, nel rispetto comunque della dotazione di legge.

3. Sono analogamente indicative le sistemazioni dei parcheggi pubblici e assoggettati ad uso pubblico che, nel rispetto della dotazione minima prevista dalla strumentazione urbanistica vigente, saranno puntualmente definite in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 7. SUDDIVISIONE DI LOTTI E FABBRICATI**

1. La realizzazione dell'intervento potrà essere suddivisa in lotti funzionali, purché la suddivisione non pregiudichi la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la coerenza architettonica e distributiva degli interventi da eseguire nel lotto interessato.

2. L'eventuale suddivisione dell'intervento in lotti non potrà comportare il superamento dei parametri edilizi fissati per l'intero Piano Attuativo in variante.

3. Fatta salva la modificazione delle destinazioni d'uso consentita dal precedente articolo 4, nel caso di suddivisione dell'intervento in lotti funzionali, è consentita l'edificazione sul confine del lotto, a condizione che non si formino frontespizi destinati a rimanere ciechi. In caso di suddivisione, fra gli edifici posti all'interno del Piano Attuativo in

variante, ma ricadenti in lotti diversi, si applicano le minori distanze stabilite al precedente articolo 3.

#### **ARTICOLO 8. AREE SCOPERTE E FABBRICATI ACCESSORI**

1. Le aree di pertinenza dei singoli edifici devono essere decorosamente sistemate a verde, a parcheggio o a cortile pavimentato.

2. Sono consentite le costruzioni e i manufatti accessori, gli impianti tecnologici all'aperto e similari, gli arredi dei parchi e giardini pubblici e privati, anche realizzati al di fuori delle aree di pertinenza (inviluppo). È inoltre ammessa la realizzazione di pergolati e gazebo negli spazi destinati a giardino, sulle terrazze, e sui lastrici solari, nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento Edilizio. È consentita l'installazione di dehors a supporto dell'attività dei pubblici esercizi, nel rispetto del Regolamento comunale in materia.

3. Le aperture di aerazione e le prese di luce di eventuali locali interrati devono essere integrati nel disegno generale delle pavimentazioni e dei giardini. Le aperture di aerazione devono essere posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dalle finestre, limitando per quanto possibile le interferenze con i percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico, fatte comunque salve le inderogabili esigenze di aerazione antincendio e la razionalità delle soluzioni costruttive.

#### **ARTICOLO 9. RECINZIONI ED ACCESSI CARRABILI E PEDONALI**

1. Le recinzioni lungo le strade, i parcheggi, le aree pedonali ed a verde pubblico saranno in generale costituite con cancellate in ferro di altezza complessiva non superiore a m. 1.50, e saranno realizzate secondo un unico progetto-tipo per l'intero complesso.

2. È consentito aprire, sugli spazi pubblici e assoggettati ad uso pubblico, accessi pedonali ai costruendi edifici, nonché accessi carrabili ove indicato nella *tavola 12e – Planimetria, sezioni e dati di progetto*, previo rilascio della relativa autorizzazione da parte dell'ufficio competente, nel rispetto delle norme e dei regolamenti in vigore.

3. Gli accessi carrabili riportati negli elaborati di progetto sono indicativi sia nel numero, sia nella posizione. In sede di esecuzione del Piano Attuativo in variante, gli accessi carrabili e pedonali potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree pubbliche, previa presentazione del progetto-tipo e del rilascio della relativa autorizzazione di cui al precedente primo comma e successiva posa in opera del passo carraio.

**ARTICOLO 10. COPERTURE, LASTRICI SOLARI, VOLUMI TECNICI**

1. Le coperture degli edifici potranno essere piane, a falde inclinate o con diverso profilo, nel rispetto della conformazione geometrica definita dall'art. 50 del Regolamento Edilizio.

2. È consentita la realizzazione di lastrici solari, anche sistemati a giardino pensile, purché progettati in modo che si integrino nell'architettura dell'edificio, ivi comprese le scale di accesso ai lastrici stessi, esterne e/o interne al corpo di fabbrica, con i relativi manufatti.

3. In tutti gli edifici del Piano Attuativo in variante gli elementi emergenti dalle coperture (volumi tecnici, scale d'accesso, serre solari, camini e sfiati, prese d'aria e simili) dovranno essere studiati in modo da limitarne l'impatto visivo ed in ogni caso progettati in maniera integrata con l'architettura degli edifici stessi.

**ARTICOLO 11. LOGGE, BALCONI, AGGETTI SUL SUOLO PRIVATO E PUBBLICO**

1. All'interno e all'esterno delle aree di pertinenza degli edifici privati è consentito realizzare logge e balconi aperti e/o chiusi, anche se collegati fra loro su diversi piani, nonché corpi aggettanti quali pensiline, gronde, elementi decorativi e simili, per una profondità che consenta di mantenere almeno i m. 2,50 di distanza tra il limite dell'aggetto ed il confine di proprietà opposto.

**ARTICOLO 12. SUPERFICIE PERMEABILE**

1. La superficie permeabile di progetto risulta pari a 13.611 mq, come individuata nella *tavola 16e - Dimostrazione e verifica superfici permeabili di progetto*.

2. Ai fini del rispetto di tale parametro, sono considerate permeabili le superfici che garantiscano l'assorbimento delle acque meteoriche così come indicato dall'art. 8.1.4 delle Norme del Piano delle Regole.

**ARTICOLO 13. MANUFATTI PROVVISORI E USI IMPROPRI DELL'AREA**

1. 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 Piano Attuativo che contrasti con l'ordine e con il decoro urbano. Il divieto si applica per tutto il



periodo di validità del Piano Attuativo in variante, anche nel caso di attuazione parziale o per fasi dello stesso.